SOLICITUD DE IMPULSO -RAD.2020-171 - CREDIFAMILIA VRS LINA MARCELA LARA

PATRICIA

G

Gleiny Lorena Villa Basto <gvilla@gsco.com.co>

Para:

- Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Vijes

CC:

- Juridico

Jue 19/01/2023 9:06 AM

APORTO AVALUO.pdf
1 MB

Buenos Días,

Solicito de su amable colaboración dando trámite al memorial adjunto

Por favor allegar recibido o lo correspondiente al trámite a este correo y/o a juridico@gsco.com.co

Cordialmente,

Lorena Villa

Señor (a)
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE VIJES

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real de **CREDIFAMILIA C.F.** contra **LINA MARCELA LARA CASTAÑO**

RADICADO NO. 2020-00171

GLEINY LORENA VILLA BASTO, mayor, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.110.454.959 de Ibagué y portadora de la tarjeta profesional No. 229.424 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderada de la entidad demandante, mediante el presente escrito, me permito allegar avalúo del inmueble objeto de garantía de este proceso debidamente actualizado.

Del señor Juez,

Atentamente,

GLEINY LORENA VILLA BASTO
C.C. No. 1.110.454.959 de Ibagué
T.P No. 229.424 del C.S de la Judicatura
SSBC

Wilson Camargo & Cía. S.A.S
Ingeniería, Arquitectura, avaluos especiales.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CASA INDEPENDIENTE

INFORMACION BASICA

N. SOLICITANTE: LINA MARCELA LARA CASTAÑO | D. IDENTIFICACION: C.C. 1.118.296.214 | BANCO: CREDIFAMILIA | CONSEC: | FECHA AVALUO: 23/12/22

OBJETO AVALUO: Normalización | DIR. INMUEBLE: KR 8 SUR # 11 - 07 MZ 4, CS 1 | BARRIO: MI SUEÑO | NOM. CONJ. O ED.: N/A

CIUDAD: VIJES | COD DANE: 76869 | DPTO.: VALLE | SECTOR: Urbano | METODOLOGIA VALUATORIA: Comparación - Reposición

SISTEMA DE COORDENADAS: WGS84 | LATITUD: 3,69533 | LONGITUD: -76,44001

JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA EMPLEADA: Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según Decreto 1420 de 1998.

INFORMACIÓN DEL BARRIO

SERVICIOS PÚBLICOS	Sector	Predio
ACUEDUCTO	☑	☑
ALCANTARILLADO	☑	☑
ENERGIA ELECTRICA	☑	☑
GAS NATURAL	☑	☑

USO PREDOMINANTE DEL BARRIO			
VIVIENDA	☑	COMERCIO	☐
INDUSTRIA	☐		
MIXTO	☐		
OTRO	☐		

VIAS DE ACCESO	
ESTADO	BUENO
PAVIMENTADA	SI
ANDENES	SI
SARDINELES	SI

MOBLAMIENTO URBANO			
PARQUES	☑	ARBORIZACION	☑
PARADERO	☑	ALAMEDAS	☐
ALUMBRADO	☑	CICLORUTAS	☐
Z. VERDES	☑		

ESTRATO	2	LEGAL. BARRIO	Aprobado	TOPOGRAF.	Plano	TRANSP.	Bueno

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Positiva, destacando el desarrollo actual del sector en construccion de obras de infraestructura urbana, ampliacion de redes de servicios publicos y dotacionales.

INFORMACION DEL INMUEBLE

TIPO	Casa		M. INMOB. PPAL 1	370-944423	M. INMOB. GJ 1		M. INMOB. GJ 4		M. INMOB. DP 2		
USO	Vivienda		M. INMOB. PPAL 2		M. INMOB. GJ 2		M. INMOB. GJ 5		CHIP (Solo Bogotá)		
CLASE	Unifamiliar				M. INMOB. GJ 3		M. INMOB. DP 1				

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

NUMERO DE PISOS	2
NUMERO SOTANOS	
AÑO CONSTRUCCI.	2018
VETUSTEZ (AÑOS)	4

ESTADO CONSTRUCCIÓN: ☐ NUEVA ☐ TERMINADA ☑ USADA ☐ SIN TERMINAR ☐ EN OBRA AVANCE ☑ TERMINADO ☐ REMODELADO

ESTADO CONSERVACION: ○ Optimo ◉ Bueno ○ Regular ○ Malo ○ Demolición

FACHADA: Ladrillo a la vista / Graniplast | CUBIERTA: Teja fibrocemento

IRREG. ALTURA: Sin Irregularidad | AJUST. SISMORESIST. (REPAR.): Sin reparaciones

ESTRUCTURA (MATERIAL): Mamposteria | IRREG. DE LA PLANTA: Sin Irregularidad | ESTRUCTURA REFORAZADA: No disponible

ESTRUCTURA (TIPO): Mampostería confinada | DAÑO PREVIOS: No disponible

DEPENDENCIAS

SALA	1	BAÑO SOCIAL	1	BAÑO PRIVADO		BAÑO SERVICIO		JARDIN		GARAJES (TOTAL UNIDADES)	SIN											LOCAL	
COMEDOR	1	ESTAR DE TV.		COCINA	1	ZONA DE ROPAS	1	BALCON		CUBIERTO		USO EXCLUSIVO		BAHIA COMUNAL		DOBLE		DEPÓSITO				BODEGA	
ESTUDIO		HABITACIONES	2	CUARTO SERV.		PATIO	1	TERRAZA		DESCUBIERTO		PRIVADO		SENCILLO		SERVIDUMBRE						OFICINA	

ACABADOS EN OBRA GRIS.

	PISOS	MUROS	TECHOS	C. MADER.	C. METAL.	BAÑOS	COCINA
ESTADO	MALO	MALO	SIN ACAB.	MALO	SIN ACAB.	REGULAR	REGULAR
CALIDAD	SIN ACAB.	SIN ACAB.	SIN ACAB.	SIN ACAB.	NORMAL	SENCILLO	SENCILLA

PROPIEDAD HORIZONTAL

SOM. A PROP. HORIZONTAL	NO	NUMERO EDIFICIOS	
CONJ. O AGRUP. CERRADA	NO	UNID. POR PISO	
UBICACIÓN INMUEBLE	ESQUINERA	TOTAL UNIDADES	103

DOTACIÓN COMUNAL

PORTERÍA	☐	PISCINA	☐	GJ. VISITAN.	☐	BOMBA EYECTORA	☐	Z. VERDES	☐	SALÓN COMUNAL	☐	SUB. ELÉCTRICA	☐ OTROS
CITOFONO	☐	TANQUE AGUA	☐	JUEGOS NIÑOS	☐	A. ACON. CENTRAL	☐	GIMNASIO	☐	CUARTO BASURAS	☐	ASCENSOR	☐
BICICLETERO	☐	CLUB HOUSE	☐	CANCHA MULT.	☐	CANCHA SQUACH	☐	SAUNA	☐	EQ. PRESION CONST.	☐	NUMERO ASCENSORES	

ACTUALIDAD EDIFICADORA

En el sector no se observan proyectos en etapa de construcción, se observan adecuaciones a predios ya existentes.

COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA

Presenta una oferta media en el sector inmediato de localizacion y una demanda media para inmuebles con caracteristicas similares al inmueble objeto de avaluo.

TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACIÓN: 8

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	60,60	$ 380.000	$ 23.028.000
AREA CONSTRUCCI(	52,80	$ 800.000	$ 42.240.000
	VALOR TOTAL AVALUO		$ 65.268.000
	VALOR DESTRUCTIBLE (ASEGURABLE)	65%	$ 42.240.000
	VALOR INTEGRAL METRO CUADRADO		$ 1.236.136
	VALOR APROBADO	0,0%	
	BAJA MONTO *** si se requiere		$ 0

TIPO VIVIENDA VIS [X] NO VIS [ ] | **SOLO SI ES VIVIENDA NUEVA** HABITADA [X] SIN HABITAR [ ]

CALIFICACION DE LA GARANTIA FAVORABLE [X] DESFAVORABLE [ ]

OBSERVACIONES

OTRAS DIRECCION: | VALOR UVR DEL DIA: 323,7518 | VALOR AVALUO EN UVR: 201.599

Se trata de una casa unifamiliar usada, construida en dos piso, en obra gris, de ubicación esquinera sobre la cuadra que forma parte de la Urbanizacion mi Sueño, la cual se localiza en el municipio de Vijes, Valle del Cauca, conformada por 103 unidades unifamiliares distriubidas en 6 manaznas separadas por peatonales y zonas verdes; sector dotado de obras respecto a infraestructura, amoblamiento urbano y servicios públicos en procreso de expansion, ubicado sobre la Carrera 8 Sur con Calle 11, aproximadamente a 300 metros de la carrera 1, a 600 metros de la calle 5 y 1500 metros de la vía Cali-Yumbo Vijes, con cercanía a los Bomberos de Vijes, El Parque La Esperanza y al Hospital Francineth Sánchez entre otros; la urbanizacion, cuenta con normales especificaciones en construcción y diseño, carece de areas couales excpeto las areas de cesion al municipio; la casa cuenta con las siguientes dependencias. Primer piso: Sala comedor, cocina, patio, zona de ropas, escaleras de acceso a segundo nivel. Segundo piso: baño social, 2 alcobas; (información suministrada por vecinos del sector, respecto a cómo fueron entregadas) presenta los siguientes acabados básicos en obra gris: Pisos: cemento afinado. Muros: Ladrillo a la vista. Cielo raso: Placa de concreto a la vista y teja de fibrocemento en segundo nivel; puerta principal en metal, interior de baño en triplex; ventanería en perfil metálico y vidrio plano. Cocina: Sencilla con mesón en cemento afinado, lavaplatos en acero inoxidable. Baño: Enchapado en tableta de cerámica; espacio para baño en obra negra; zona de oficios con lavadero en granito pulido. (información suministrada por vecinos del sector, respecto a cómo fueron entregadas). FUENTE DE ÁREAS: El área del terreno fue tomada del Certificado de Tradición y Libertad. El área de construcción fue tomada por medida directa desde el exterior (52,80 m2) pisos 1 y 2, cabe anotar que presenta ampliación en la parte posterior en 2 pisos la cual no se tiene en cuenta pues no se conoce si esta legalizada. NOTA: La presente valuación, es decir la descripción del inmueble y su valor, corresponden a la situación actual, de acuerdo a lo observado en el registro fotográfico obtenido en la visita desde el exterior del predio y considerando que el inmueble se encuentra en obra gris en el estado que lo entrego el constructor.

NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR

REGISTRO PRIV. R.A.A. AVAL 19-31324

ING. WILSON CAMARGO ZORRO MAT. PROF. 25222-20568

PERITO ACTUANTE: WILLIAM TORO PERITO CALI.

CC.:

VISTO BUENO

CONTACTO

DIRECCION: CALLE 113 N 50 55 SEDE NORTE BOGOTA

PBX: 2151418 MOVIL 3006558052

EMAIL: soportewilsoncamargo@gmail.com

CIUDAD: Bogotá - Colombia

CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL

CONDICIONES DE SALUBRIDAD: BUENAS

IMPACTO AMBIENTAL

[X] POSITIVO	ARBORIZACION	[X]	PARQUES	[X]	OTROS	
	Z. VERDES	[X]				
[ ] NEGATIVO	POR AIRE	[ ]	BASURA	[ ]	OTROS	
	INSEGURIDAD	[ ]	RUIDO	[ ]	AGUAS SERVIDAS	[ ]

LONJA DE BOGOTA
FUNDADA EN 1945
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ

ESTUDIO DE MERCADO VIS, SECTOR MI SUEÑO, VIJES, VALLE DEL CAUCA.																		
Dat.	Fuente	Dirección	Barrio	Tipo de Inmueble	Pisos	Edad	Alc	WC	Acabados / conservación	Terr.	Constr	Valor Pedido	% Neg	Valor Depurado	$/M² Terreno	$/M² Construcc.	Integral / Construcc.	FUENTE
1	(601)7868754	Vijes	Vijes	Casa	2	30	3	3	Se vende Casa de 2 pisos independientes con garaje cubierto, ubicado en Vijes en el barrio Kennedy. 1er Piso: 4 Habitaciones, Sala – Comedor, estudio, Cocina, Baño y Zona de oficios. 2do Piso: 3 Habitaciones, Sala – Comedor, Cocina, Baño, Zona de oficios.	150,00	95,00	$ 200.000.000	8,00%	$184.000.000	$ 340.000	$ 1.400.000	$ 1.936.842	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4845-haid=ec7307a-9568-709c3ss1s-5216?page=1&pos=0&t_sec=1&t_dr=2&t_avid=6ba051a-fb55-4454-9741-ac0fb52643&cea_agrd=REVTS1BPcDXTRUBJUDVSLDs%3D
2	316618310 0	Vijes	Vijes	Casa	1	30	3	3	CASA campestre Vijes Valle del Cauca hermosa. En la propiedad podrá encontrar amplios espacios, excelente iluminación y ventilación y patio.Su ubicación y excelentes vías de acceso y su cercanía le permitirán llegar con facilidad a centros comerciales, supermercados, restaurantes, bancos y entidades financieras (cajeros automáticos), centros educativos (Universidades o colegios), centros médicos y hospitalarios, gasolineras, droguerías, gimnasios, parques, entre otros	282,00	150,00	$ 260.000.000	8,00%	$239.200.000	$ 369.504	$ 900.000	$ 1.594.667	https://www.goplacet.com/co/inmueble/venta/casa/9468831-casa-campestre-en-venta-en-vijes-vijes?110066187utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrar
3	310432917 2	Vijes	Vijes	Casa	1	30	3	2	Hermosa casa con amplios espacios, excelente ubicación cerca a vías principales de acceso cerca a parques, zonas verdes y zonas comerciales, entre otros.	224,00	170,00	$ 300.000.000	8,00%	$276.000.000	$ 359.375	$ 1.150.000	$ 1.623.529	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-vijes-vp1653078-marlenyfaturivalencia2?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrar

ANALISIS ESTADISTICO		
# Datos	3	3
Promedio	$ 356.292,85	$ 1.718.346,06
Desviacion Estandar	$ 12.240,36	$ 154.948,71
Coeficiente de Variacion	3,44%	9,02%
Maximo	$ 369.503,55	$ 1.936.842,11
Minimo	$ 340.000,00	$ 1.594.666,67
Valor Adoptado	$ 369.503,55	$ 1.594.666,67

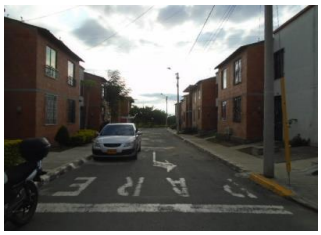
Se adoptó el valor del límite superior por su disposición esquinera.

OBSERVACIONES
Se adoptaron valores de ofertas de inmuebles en urbanizaciones de similares características, tipología de inmuebles y estrato, ya que en el sector de localización del inmueble objeto de estudio no hay ofertas vigentes.

ÍTEM	AREA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR TOTAL REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	52,80	4	70	5,71%	3	20,58%	1.000.000	52.800.000	$205.763	$794.237	**$ 795.000**

ANEXO FOTOGRAFICO EXTERIORES PROYECTO MI SUEÑO
KR 8 SUR # 11 - 07 MZ 4, CS 1
MI SUEÑO
MUNICIPIO DE VIJES, VALLE DEL CAUCA, COLOMBIA

Wilson Camargo & Cía. S.A.S
Ingeniería, Arquitectura, avalúos especiales.

		
LOCALIZACIÓN		VISTA DEL ENTORNO
VISTA DEL ENTORNO	FACHADA LATERAL	FACHADA
FACHADA	IDENTIFICACION CASA	IDENTIFICACION SECTOR
CONTADOR DE AGUA	CONTADOR DE ENERGIA	CONTADOR DE GAS