



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

Señores
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Vijes

**REF: PROCESO DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE UN PREDIO URBANO
DTE: ADIELA BARCO ZABALA
DDO: FRANCINET CORDOBA ORTIZ Y MARIA BESAYDA MURILLAS
BUITRAGO
RAD: 768694089001201700109-00**

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, actuando en calidad de **PERITO AVALUADOR** debidamente registrada ante el Registro Abierto del Avaluador con el No. AVAL-51933039 , me permito anexar al dictamen presentado, por error involuntario no quedo plasmado .

Determinar para el 10 de febrero de 2014, el valor del inmueble objeto de proceso y determinar si para dicha fecha se trata o no de una vivienda de interés social, de acuerdo Audiencia de fecha 2 de diciembre de 2020.

El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-694582 fue adquirido mediante Escritura Pública No. 084 de fecha 27 de marzo de 2003 de la Notaria de Vijes.

De acuerdo a la LEY 3 DE 1991 (enero 15), en su **Artículo 8º**.- El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuanto el beneficiario transfiera el dominio de las solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

De acuerdo, a lo anterior, para el 10 de febrero de 2014, el inmueble objeto del proceso ya no se encontraba afectado el dominio por haber transcurrido los cinco (5) años.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

A continuación, se procede a establecer el valor del inmueble, para el 10 de febrero de 2014:

1.- METODOS VALUATORIOS

1.1. Método De Comparación o De Mercado

Consiste en realizar un análisis de la oferta y transacciones de bienes inmuebles similares o sustitutivos al del bien objeto de valuación en sus condiciones de uso, físico, jurídicas y económicas dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables.

1.2. Método Del Costo De Reposición

Con esta metodología se busca la aproximación al valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición nueva de una construcción de características similares y restarle la depreciación por edad y estado. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

1.2.2. Depreciación.

Se utiliza la tabla de depreciación de Fitto y Corvini, el cual combina las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación y porcentaje de vida técnica. En el campo de los avalúos al evaluar construcciones ya existentes que presentan uso de varios años y que tienen mejor o peor estado de conservación, estas edificaciones usadas pierden valor y por consiguiente mediante métodos de depreciación se llega al valor actual o presente.

En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del Avaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad)



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

1. Excelente	Nuevo o muy bueno
1.5. Muy Bueno	Estado muy bueno
2. Bueno	Estado bueno
2.5. Normal	Estado de desgaste normal
3. Regular	Necesitado de reparaciones sencillas
3.5. Deficiente	Necesitado de reparaciones
4. Malo	Necesitado de reparaciones importantes
4.5. Muy Malo	Necesitado de reparaciones mayores
5. Ruina	Estado de demolición

2.- SUSTENTACION

Para llegar al valor comercial del predio, se estableció el método de Reposición para la construcción, se tuvo en cuenta el valor de metro cuadrado para vivienda Vis de la Revista Construdata Edición 169 del mes de febrero de 2014.

Para la valoración del lote de terreno se realizó por el método comparativo, se recopiló la información por finca raíz del año 2014.- procediendo a homogenizar por tamaño y negociación, arrojando un valor para el metro cuadrado del lote de terreno en \$93.130,00 para el año 2014.- (Res. 620 Igac.)

iliaria.com/vijos/lotes/

mpresa 20... INSTITUTO GEOGR... Google YouTube

Lotes en Barranquilla - Zonas Francas en Colombia
Anuncio <https://www.zofia.com.co/zofia/bodegas>

Tenemos cercanía a puertos alternos marítimos y fluviales. ¡C...
industriales. Entrega Inmediata, desde 580 m2. Cobertura en s...
municipales. Exención del IVA. Impuesto de renta del 20% Ser...
Usuario Ind. de bienes, Usuario Ind. de servicios, Usuario com...

Beneficios Zona Franca Contacta a un asesor
Solicitar Información Nuestra disponibilidad

Venta Lote Parcela Barbosa - Listo para construir
Anuncio <https://jduvan.wixsite.com/>

Excelente lugar para el disfrute en medio de abundante exótico...
Venta de parcela ubicada en zona de desarrollo del municipio...

Lote en Vijos, patio bonito, 90 m2
8.600.000 \$COP **VENDIDO** el 01/10/2013
Ref. 396385

Lote en Vijos, patio bonito, 90 m2
8.600.000 \$COP **VENDIDO** el 01/10/2013
Ref. 396381

Lote en Vijos, Patio Bonito, 90 m2
8.500.000 \$COP **VENDIDO** el 01/10/2013
Ref. 481225

Lote en Vijos, Barrio la Esperanza, 72 m2
8.000.000 \$COP **VENDIDO** el 01/10/2013
Ref. 383312

iliaria.com/vijos/lotes/

mpresa 20... INSTITUTO GEOGR... Google YouTube Facebook - Inicia se...

gastos de devolución*
Regístrate
PayPal

Lote en Vijos, 90 m2
8.000.000 \$COP **VENDIDO** el 01/10/2013
Ref. 711473

Lote en Vijos, 90 m2
10.000.000 \$COP **VENDIDO** el 22/10/2014
Ref. 799396

Lote en Vijos, Barrio alto cangrejo, 3000 m2
150.000 US\$ **VENDIDO** el 26/12/2014 ★★★★★
Ref. 895216

Lote en Vijos, Jorge Robledo, 259 m2
80.000.000 \$COP **VENDIDO** el 12/03/2015
Ref. 923184

Lote en Vijos, 100 ha
936.000.000 \$COP **VENDIDO** el 30/07/2015
Ref. 939121

Anuncio
Inmuebles nuevos Ciencuadras
Encuentra la oferta de proyectos de vivienda más completa de Cali. Ingresar ahora
Ciencuadras

Fuente: Google Propiedad Raíz

Dirección: Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo – Tel. -3113154837, Cali-Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

3.- CUADRO DE VALORES

1. Valoración de Lote de Terreno

Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE M2	FACTOR	VALOR HOMOGENIZADO M2
					TAMAÑO	
1	CMP1	\$ 8.600.000	\$ 95.556	90,00	0,95	\$ 90.778
2	CMP2	\$ 8.500.000	\$ 94.444	90,00	0,95	\$ 89.722
3	CMP3	\$ 7.120.000	\$ 98.889	72,00	1,00	\$ 98.889
				Media (Valor Promedio de los datos)		\$ 93.130
				S : Desviación		5.015,51
				Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,!$		5,4%
						3
				Raíz		1,732
				T(N)		-
				Limite Superior		\$ 98.889
				Limite Inferior		\$ 89.722

2. Valoración de la Construcción.

DEPRECIACION DE LAS CONSTRUCCION FITTO Y CORVINI								
ITEM	VALOR DE REPOSICION/M2	EDAD	VIDA UTIL	EDAD % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIADO FITTO Y CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO	AREA CONSTR.
1	\$700.000	11	70	15,71%	2	11,39%	\$ 620.274	32,0

4.- RESULTADO



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	72,00	\$93.130,00	\$6.705.360,00
Construcción	32,00	\$620.274,00	\$19.848.768,00
VALOR POSIBLE PARA EL PREDIO			\$ 26.554.128,00

Se estima el valor del inmueble objeto del proceso para el año 2014 en un valor de **VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS M/CTE.** (\$26.554.128,00).

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
Perito Avaluador
RAA AVAL 51933039
A.N.A.

Anexo: Revista Construdata febrero 2014.-

7 folios.-



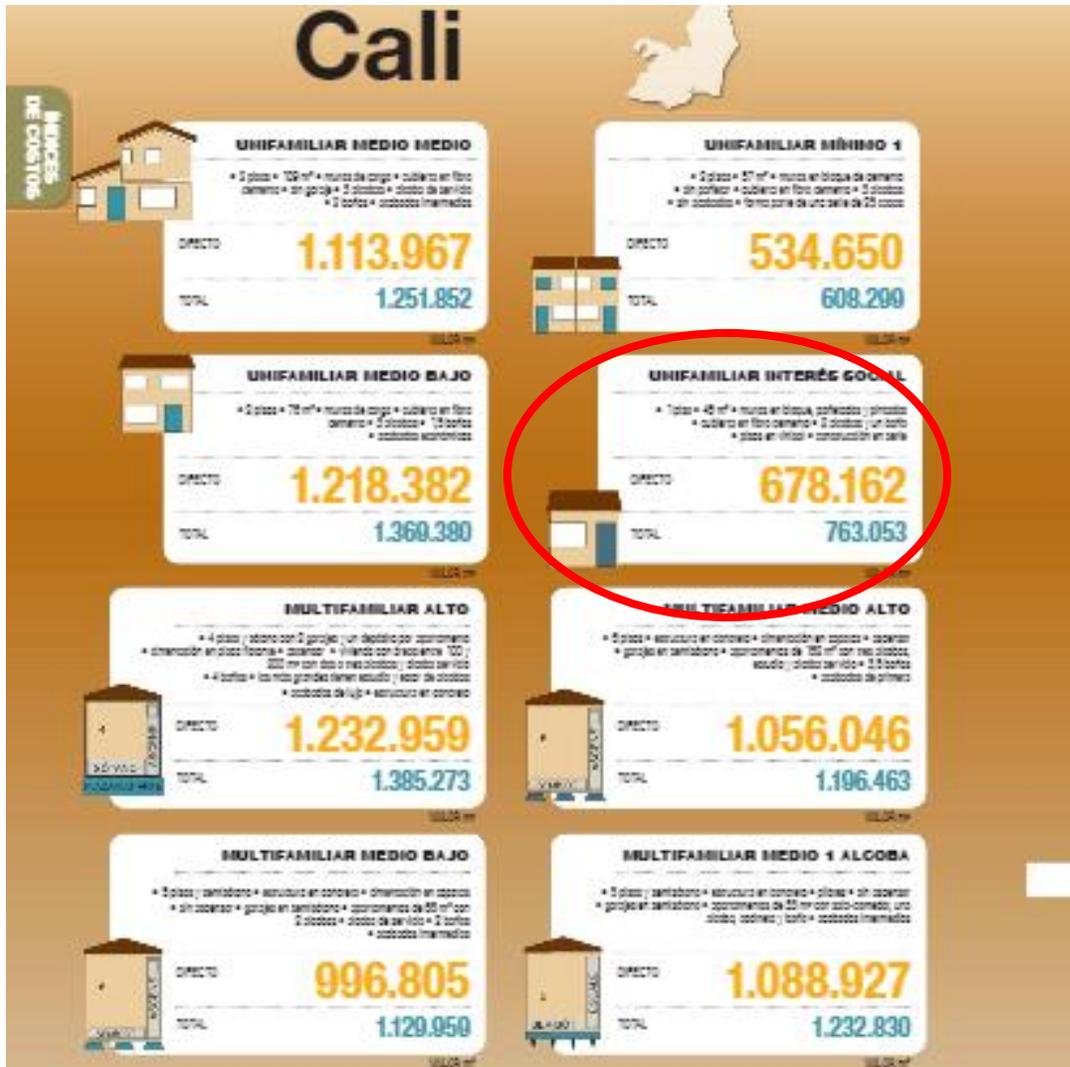
ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Dirección: Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo – Tel. -3113154837, Cali-Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Construdata169 baja

Publicado el 15 de ene. De 2014

Informe especial: Maquinaria pesada