

30-8-2023

AVALÚO COMERCIAL
AIR-0435A-01-2023

Diagonal 9 No. 16 -123

Tocaima, Cundinamarca

CLIENTE

**AMANDA AMORTEGUI DE CONTENTO
ANANIAS TORRES AMORTEGUI
MARIA ISABEL TORRES AMORTEGUI
MAURICIO TORRES AMORTEGUI**

Calle 73 # 29 A - 21
Tel: 3027685436
landres85@hotmail.com



AVALUOS INVENTARIOS & FINCA RAÍZ SAS

345

Avalúo Comercial Diagonal 9 # 16 - 123
Tocaima
Departamento de Cundinamarca
Colombia

AIR-0435A-01-2023

Bogotá, 12 de enero de 2023.

Señor

Ananias Torres Amortegui
E.S.M.

Asunto: Informe Avalúo Diagonal 9 No. 16 - 123

Respetado Señor,

A continuación, hacemos entrega del avalúo del inmueble ubicado en Tocaima, Cundinamarca Ubicado en la Diagonal 9 No. 16 - 123 y que se identifica con la matrícula inmobiliaria 307-5279. Valoración que fue solicitada con el fin de conocer el valor comercial del predio.

Cordialmente,



Luis Andrés Rengifo Garzón
Gerente General (e)
AIR AVALÚOS INVENTARIOS & FINCA RAIZ S.A.S.



1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD:	28 de diciembre de 2022
SOLICITANTE:	AMANDA AMORTEGUI DE CONTENTO ANANIAS TORRES AMORTEGUI MARIA ISABEL TORRES AMORTEGUI MAURICIO TORRES AMORTEGUI
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	AMANDA AMORTEGUI DE CONTENTO ANANIAS TORRES AMORTEGUI MARIA ISABEL TORRES AMORTEGUI MAURICIO TORRES AMORTEGUI LUZ ALBA TORRES AMORTEGUI
MOTIVO DE LA VALORACIÓN:	Estimación del valor comercial razonable
TIPO DE AVALÚO:	Comercial
TIPO DE INMUEBLE:	Lote de terreno – con construcciones
USO:	Urbano
DIRECCIÓN:	Diagonal 9 No. 16 - 123

2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- Air Avalúos Inventarios & Finca Raiz S.A.S. no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- Air Avalúos Inventarios & Finca Raiz S.A.S. no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

FECHA EN QUE SE REALIZO LA VISITA: 7 de enero de 2.023



FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 12 de enero de 2.023

3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

a. Bases de la Valoración

Para el presente avalúo se tuvieron en cuenta la localización del inmueble, las especificaciones y los tratamientos de la zona, las facilidades de acceso y el equipamiento del sector.

b. Definición y Tipo de Valor

El valor que se adoptó para este avalúo corresponde al valor comercial razonable como base para efectos contables.

4. DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

En este no se avaluaron derechos de propiedad, únicamente se estima el valor comercial razonable para efectos contables.

5. INFORMACIÓN GENERAL

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuator, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.

FECHA DE INSPECCIÓN : 7 de enero de 2023

OBJETO DE ESTUDIO : El objeto del presente avalúo es determinar el valor razonable actual de un lote junto con unas construcciones, localizado en la zona urbana del municipio de Tocaima, al cual se ha llegado mediante métodos tradicionales de investigación como son: el método comparativo del mercado, el

3



método de reposición; además, de la observación y el análisis de sus características particulares.

Para la realización de este estudio se ha tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad, y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

6. INFORMACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

PROPIETARIOS:	AMANDA AMORTEGUI DE CONTENTO C.C. 20.662.176 ANANIAS TORRES AMORTEGUI CC. 3.206.277 MARIA ISABEL TORRES AMORTEGUI C.C. 38.963.689 MAURICIO TORRES AMORTEGUI C.C. 3.208.993 LUZ ALBA TORRES AMORTEGUI C.C. 21.012.533
DIRECCIÓN	Diagonal 9 No. 16 - 123
TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Según Compra Venta Nuda como consta en la escritura pública No. 143 del 13 de Mayo de 2005 de la notaria única de Tocaima.
GRAVAMENES	Presenta medida cautelar; Demanda en proceso divisorio de la cosa común - venta #258154089001-2016-00097-00, como consta en el oficio 1175 del 23 de mayo de 2016 del Juzgado Promiscuo Municipal de Tocaima.
VETUSTEZ	64 años aproximadamente.
MATRICULA INMOBILIARIA	307-5279

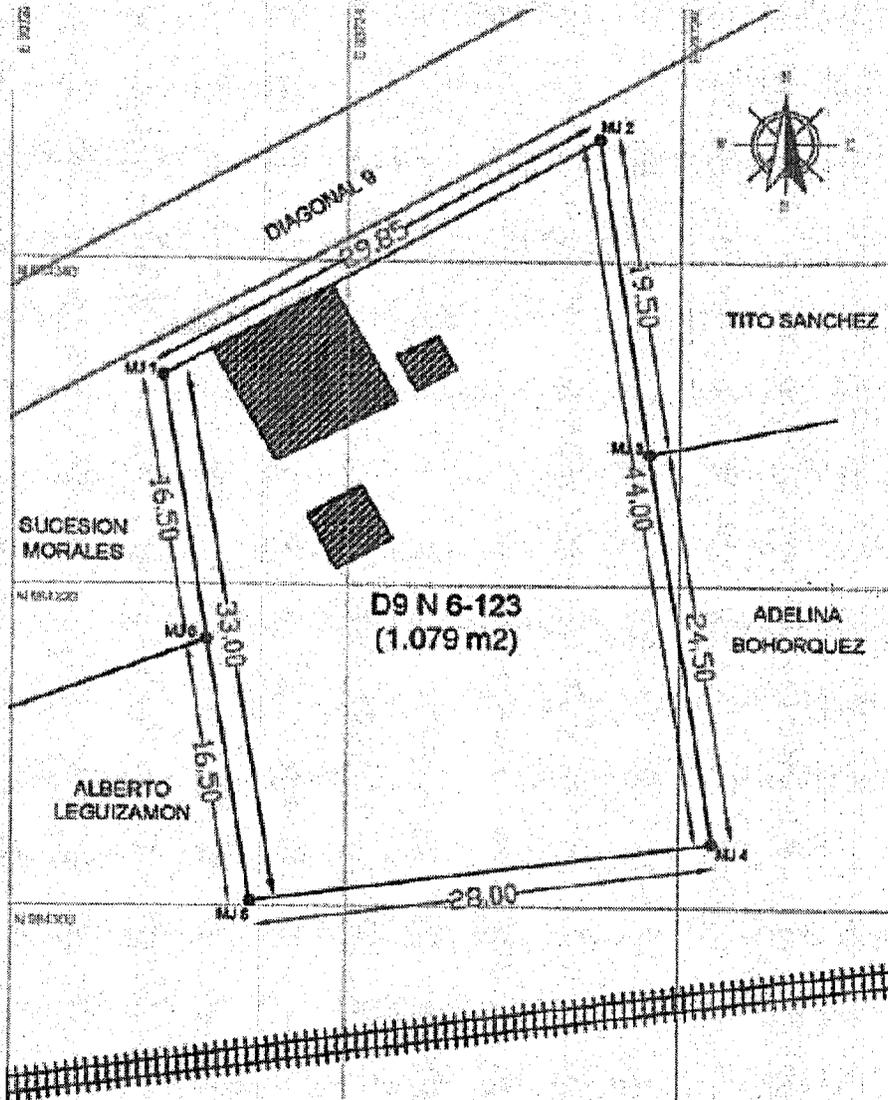
CEDULA CATASTRAL

258150100000001040002000

CABIDA SUPERFICIARIA :

1.195 m² de lote, según escritura pública # 143 del 13 de mayo de 2005.

1.079 m² de lote, según levantamiento topográfico realizado por el Ing. Daniel F. Gómez Castañeda el día 31 de enero de 2017.



351

Avalúo Comercial Diagonal 9 # 16 - 123
Tocaima
Departamento de Cundinamarca
Colombia

AIR-0435A-01-2023

LINDEROS

: Tomados de la escritura publica # 143 del 13 de mayo de 2.005.

POR EL NORTE: En extensión de 29.60 metros lindando con la lindado con la carretera que de la estación del ferrocarril conduce a Agua de Dios.

POR EL ORIENTE: En extensión de 32.00 metros lindando en parte con lote de Narciso Guarín y en parte con terrenos de José Jáuregui.

POR EL SUR: En extensión de 27.70 metros lindando con la zona del ferrocarril Girardot.

POR EL OCCIDENTE: En extensión de 33.00 metros lindando con lote de Lucio Rivera Salazar.



AVALUOS INVENTARIOS & FINCA RAIZ SAS

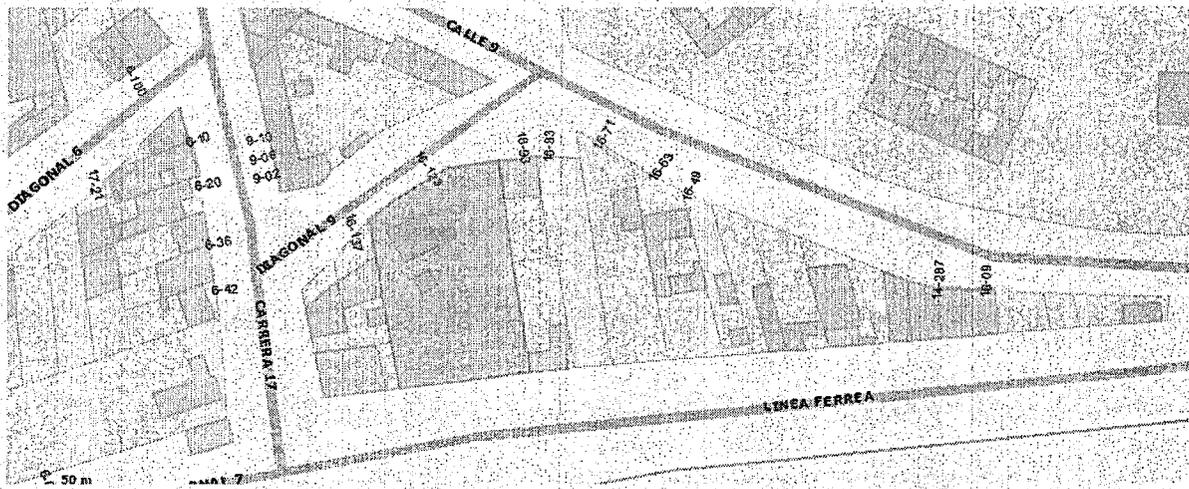
7. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

PAIS : Colombia

DEPARTAMENTO : Cundinamarca.

CIUDAD O MUNICIPIO : Tocaima.

PLANO DE LOCALIZACIÓN :



353



- USOS : ZONA RESIDENCIAL EN CONSOLIDACION
- DESTINO ECONOMICO : HABITACIONAL
- ESTRATO SOCIO ECONÓMICO : El inmueble tiene asignado estrato No. 2

TRANSPORTE Y VIAS

- : las principales vías que comunican a esta zona son la vía que de Tocaima conduce al municipio de Agua de Dios, y vía de la variante a Bogotá, vías de alto flujo vehicular y buena continuidad, en buenas condiciones.
- : El sector dispone de servicio de transporte público urbano inmediato por las vías principales mencionadas anteriormente, prestado por buses intermunicipales y taxis

8. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombre, y afiliaciones profesionales del valuador o la firma Air Avalúos Inventarios & Finca Raiz S.A.S, sin consentimiento escrito de la misma.

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- La firma avaluadora a través de personal autorizado ha realizado una visita personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo comercial, se realiza a petición de algunos de sus propietarios con el fin de conocer su valor comercial.

11. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL

No existen bienes muebles o inmuebles a valorar distintos a los antes citados.

355

12. CONDICIONES DEL MUNICIPIO

Tocaima forma parte de la Provincia del Alto Magdalena, en el suroeste del Departamento de Cundinamarca. Está situada en la parte media de la Región Andina, margen izquierdo de la cordillera Oriental y distante 30 Km. del margen derecho del Río Magdalena a la altura del Municipio de Girardot, pertenece a la subregión natural central del valle cálido del Alto Magdalena; se encuentra a una altura sobre el nivel del mar de 287 metros de altitud de la parte baja de Pubenza, límite con el vecino municipio de Girardot y a los 1.568 metros de altitud en el Alto del Trigo, extremo norte de Copó; La cabecera municipal se encuentra a 400 metros sobre el nivel del mar. La cabecera municipal de Tocaima se localiza a 4 grados 26 minutos de Latitud Norte y a 74 grados 38 minutos de Longitud Oeste.

Limita con los municipios de: Girardot por el occidente, Nariño y Jerusalén por el noroeste, Apulo por el oriente y norte, Viotá por el oriente, Nilo y Agua de Dios por el sur.

El inmueble se encuentra en el sector conocido como el Cruce que hizo parte de la urbanización llamada Urbanizadora el Danubio Tocaima Ltda.

13. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de un lote con una construcción a un nivel destinada a la vivienda. El inmueble tiene una edad de construcción aproximada de 64 años.

CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN

Estructura: Muros de carga
Fachada: Ladrillo a la vista
Cubierta: Placa en concreto y teja zinc

AREAS

Terreno: 1.079 m² según levantamiento topográfico realizado por el Ing. Daniel F. Gómez Castañeda el día 31 de enero de 2017.

Construcciones:

Casa: 52 m² aproximados, no fue posible el acceso al predio, sin embargo las áreas se calcularon desde su exterior.

Construcciones casa principal: 84 m² según levantamiento topográfico realizado por el Ing. Daniel F. Gómez Castañeda el día 31 de enero de 2017 y verificación de medidas en el momento de la inspección.

DISTRIBUCIÓN

Cuenta con 3 construcciones separadas donde la primera es la principal y posee 2 habitaciones y solar, cuenta con pisos en concreto, muros en pañete y cielo raso en teja de zinc. La segunda construcción es una habitación y cuenta con pisos en concreto, muros pañetados y cielo raso en teja de zinc, la tercera y última construcción es el baño y área de ropas, posee pisos en concreto y

357

cerámica, muros en ladrillo a la vista y cielo raso en placa de concreto, cuenta con accesorios corrientes de porcelana y grifería.

PUERTAS

Las puertas internas son en madera maciza

VENTANERIA

La ventanería en general de todo el inmueble es en lamina, hierro forjado y madera maciza.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

No aplica.

SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble cuenta con todos los servicios instalados como son: Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica.

El sector tiene vías vehiculares pavimentadas en buen estado de conservación, andenes en concretos y alumbrado público

El sector tiene vías vehiculares pavimentadas en regular estado de conservación principalmente por la autopista norte, internamente la vía se encuentra en buen estado.

CONCEPTO DEL INMUEBLE

inmueble en estudio se encuentra en una de las zonas en desarrollo de la ciudad, donde predomina el uso residencial y en algunos corredores la actividad comercial por su cercanía al centro del Municipio, cuenta con buenas vías de acceso.

Finalmente, consideramos que el grado de comercialización de este inmueble es del

90%, debido a la situación actual de la economía, de la construcción y del mercado de la finca raíz

14. METODOLOGIA DEL AVALUO

FACTORES DE VALUACION:

Para la determinación del justo precio del inmueble en evaluación, se tendrán en cuenta las siguientes variables, que influyen directamente sobre el precio comercial, se enumeran los siguientes:

- Oferta y demanda de inmuebles en el sector, aledaños de estratificación similar.
- Ubicación particular del inmueble, cercanía de áreas comerciales locales y zonales, y cercanía a las vías de alto tráfico particular y público.
- La reglamentación y normatividad de la zona, y la dotación particular con respecto a los desarrollos habitacionales de los alrededores.
- Grado de Realización, lo estimamos en 0,90.
- Servicios públicos presentes y futuros en el área, y clase de servicios adicionales privados tales como: antena comunal, gas, calentadores, parabólica, citofonía, celaduría 24 horas, circuito cerrado de televisión, cerramientos legales, etc.
- Nivel Socio – Económico de los pobladores y visitantes del sector, así como de las zonas y sectores que lo rodean.
- Vetusiez de la Construcción, características de la construcción, diseño arquitectónico, diseño constructivo, estado, calidad y mejora en la calidad de los acabados, ampliaciones, remodelaciones, deterioros visibles y ausencia de un plan de administración que contemple en el inmediato futuro un mejoramiento en las condiciones de habitabilidad y modernización.
- Determinación actualizada del valor de la rentabilidad por arrendamiento de inmuebles que presentan características similares en dotación y amplitud, y análisis del potencial de desarrollo que le compete al predio.
- Consulta en publicaciones especializadas como "El Valor del Metro Cuadrado de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y la Guía inmobiliaria, además de estudios de mercado en la zona



359

MÉTODO UTILIZADO:

En este avalúo se utilizaron dos métodos distintos, que a continuación explicaremos.

Método de mercado:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

DESCRIPCIÓN	AREA	PIDEN	F.N.	VALOR CONSTRUCCIONES	PRECIO LOTE REAL	CONTACTO	VALORES EXCLUIDOS	VALOR M2
Hermosa casa para recreación y turismo	525,00	\$ 420.000.000	0,95	\$ 200.000.000	\$ 220.000.000	3102415563		\$ 419.048
casa lote 340 mts km 7 vía Tocaima Girardot	340,00	\$ 120.000.000	0,95	\$ 48.000.000	\$ 72.000.000	3012267444	BAJO	\$ 211.765
Casa lote en venta	680,00	\$ 320.000.000	0,9	\$ 43.000.000	\$ 277.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-lote-en-venta/tocaima-cundinamarca/tocaima/782333		\$ 407.353
lote sobre via, contacto:	105,00	\$ 55.000.000	0,9	\$ -	\$ 55.000.000	3106786707	ALTO	\$ 523.810
lote sobre via, acometidas acueducto y energia,	1024,00	\$ 600.000.000	0,9	\$ 170.000.000	\$ 430.000.000	3114805500		\$ 419.922
casasobre via principal	942,00	\$ 495.000.000	0,9	\$ 105.000.000	\$ 390.000.000	3107904795		\$ 414.013
casasobre via principal	128,31	\$ 240.000.000	0,9	\$ 185.000.000	\$ 55.000.000	3125654960		\$ 428.649
MEDIA ARITMETICA								\$ 417.797
DESVIACION ESTANDAR								7862,12378
COEFICIENTE DE VARIACION								1,9%

Oferta inmobiliaria en el sector.

Para el análisis en el método comparativo del mercado se tuvo en cuenta, para la determinación del m², anexos, la localización del inmueble, la aplicación de la que es objeto, el tamaño del mismo, el entorno, la accesibilidad, márgenes de negociación del oferente y/o de la inmobiliaria. Los inmuebles descritos anteriormente se encuentran dentro del sector y son valores de oferta al día actual, no se consideran márgenes de negociación posible. El resultado final fue de \$418.000 m² por este método.

361

Método de costo:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo, especialmente para la construcción, a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Dentro de este proceso de depreciación se utilizan en nuestro medio las conocidas tablas de Fitto-Corvini, que tienen en cuenta no solo la edad de la edificación, sino también su estado de conservación.

Tomamos como valor de reposición de la casa \$900.000 por m² y aplicamos el método de depreciación de línea recta, teniendo en cuenta que la vivienda tiene una vetustez promedio de 7 años, su valor final de avalúo es de \$729.000 por m², el valor de reposición se obtuvo de valores sustentados en informaciones obtenidas de publicaciones como construdata.

Para las construcciones antiguas tomamos como valor de reposición \$700.000 por m² y aplicamos el método de depreciación de línea recta, teniendo en cuenta que la vivienda tiene una vetustez promedio de 64 años, su valor final de avalúo es de \$54.000 por m².

VIGENCIA DEL AVALÚO:

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año siempre que las condiciones económicas, políticas, urbanísticas, características particulares y otras que puedan afectar el valor comercial del bien se conserven; según lo establece el DECRETO 422 DE MARZO 8 DE 2000 por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999, específicamente en el artículo No. 2, en su numeral No 7.

15. RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO

Teniendo en cuenta los diferentes factores y características expresadas en el estudio, a continuación presentamos el resultado estimado del avalúo solicitado:

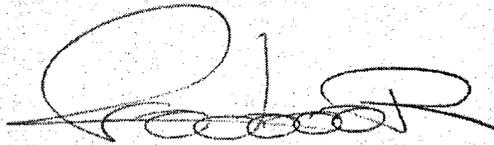
AVALÚO DE INMUEBLE DIAGONAL 9 # 16 - 123 TOCAIMA, CUNDINAMARCA ENERO DE 2.023

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VR. M ²	VR. TOTAL.
Terreno	1079,00	\$ 418.000	\$ 451.022.000
Casa principal	52,00	\$ 729.000	\$ 37.908.000
Construcciones	84,00	\$ 54.000	\$ 4.536.000

TOTAL	\$ 493.466.000
--------------	-----------------------

SON: CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS ML/CTE.

Cordialmente,



LUIS ANDRES RENGIFO GARZON
Gerente General (e)



HUGO ERNEY ACHURY RINCÓN
Avaluador R.A.A. 79299922

363

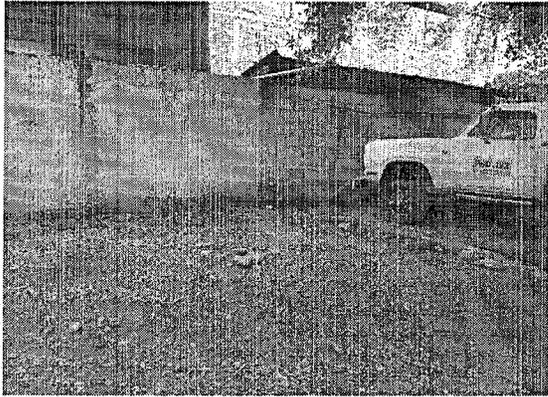
16. OTRAS CONSIDERACIONES

El avalúo practicado por AIR Avalúos Inventarios & Finca Raíz S.A.S. de Bogotá, corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

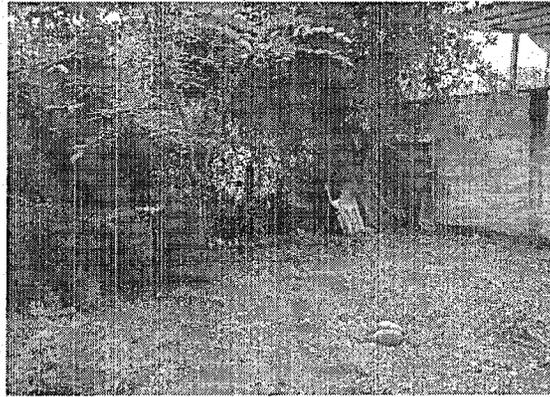
En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, AIR Avalúos Inventarios & Finca Raíz S.A.S., desecha evaluar tales criterios en el análisis, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

La inspección se realizó con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección.

17. ARCHIVO FOTOGRAFICO



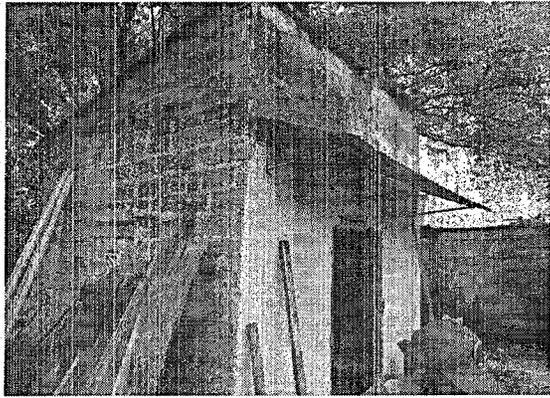
LINDERO



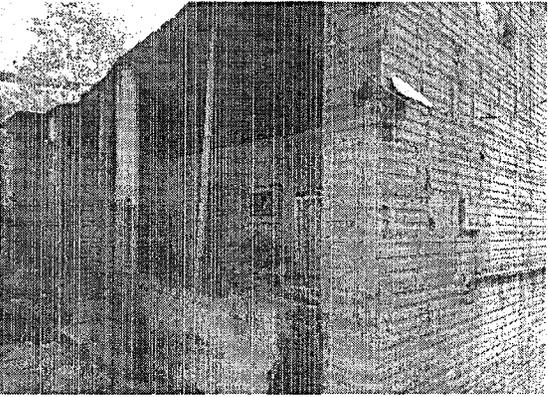
LINDERO



LINDERO



BAÑO

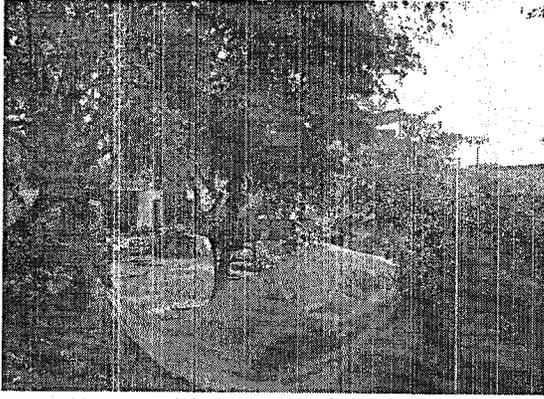


VIVIENDA

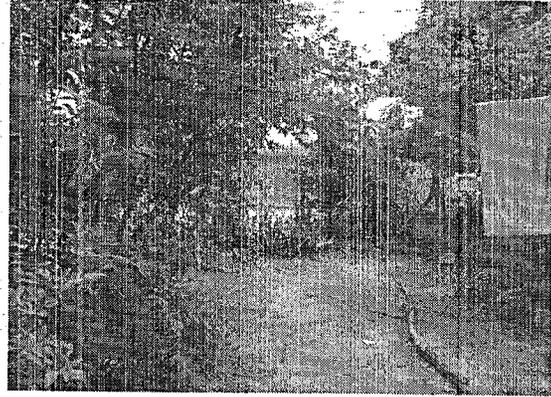


VIVIENDA

365



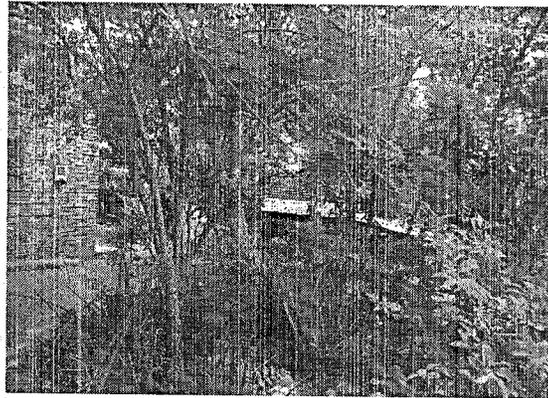
VISTA DEL LOTE



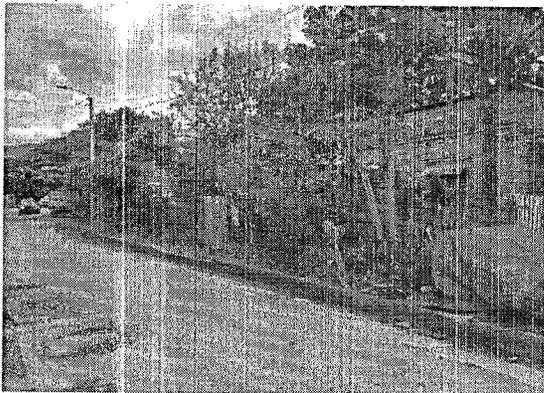
VISTA DEL LOTE



VISTA DEL LOTE



VISTA DEL LOTE



VISTA DEL LOTE



VIA DE ACCESO

SEÑORES
JUZGADO PROMISCUO MUNICIAPL DE JERUSALEN CUNDINAMARCA

REFERENCIA: DIVISORIO DE ANANIAS TORRES AMORTEGUI Y OTROS
FRENTE A LUZ ALBA TORRES AMORTEGUI.

Rad.25815408900120190002700

Como apoderado judicial de los actores en el asunto de la referencia, me permito anexar avalúo comercial actualizado del inmueble vinculado a la presente tramitación.

Lo anterior para efectos de solicitar la diligencia de remate.

Se solicita por intermedio del Juzgado, ordenar al auxiliar de la justicia, secuestre, rinda las cuentas comprobadas de la administración del inmueble cautelado y a este entregado en legal forma.

Cordialmente,

PEDRO RICARD VALLEJO SEPULVEDA
C.C. 12.124.320 DE NEIVA
T.P 53.271 DEL C.SCELULAR 3108748106
rivasecat@hotmail.com carrera 8 No. 24-40 oficina 101 barrio
Santander Girardot.

367 REFERENCIA: DIVISORIO DE ANANIAS TORRES AMORTEGUI Y OTROS FRENTE A LUZ ALBA TORRES AMORTEGUI. Rad.25815408900120190002700

ricardo Vallejo <rivasecat@hotmail.com>

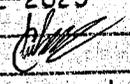
Mar 17/01/2023 12:50 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Jerusalem <jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

divisorio torres amortegui.pdf;

buenas tardes. anexo lo enunciado.

República de Colombia	
Rama Judicial del Poder Público	
Juzgado Promiscuo Municipal de Jerusalén Cundinamarca	
CORRESPONDENCIA	
Recibido hoy:	7-7 ENE 2023
Hora:	2:00 P.M.
Quien Recibe:	
Folios:	(24) se recibe al correo electrónico