



AVALÚO COMERCIAL DE MEJORAS
PREDIO: CARRERA 9 N° ENTRE CALLE 4ª Y CALL 5ª
TOCAIMA CUNDINAMRCA

RESUMEN

PROPIETARIO	ROA MONTOYA CARLOS ENRRIQUE
TIPO DE MEJORAS	Cubierta o Caedizo en la fachada del predio. batería de baños. Construcción en guadua en pisos y caedizo en la parte posterior.
TIPO DE AVALÚO	Residencial y Comercial
SOLICITADO POR	Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot.
FECHA DEL INFORME	02/09/2022

ASPECTO JURÍDICO

DIRECCIÓN	Cr 9 entre calles 4 y 5
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO	Factura impuesto predial; Tradición y libertad Escritura pública Cedula catastral 01-00-0057-0020-001
LOCALIZACIÓN	Barrio El Centro Municipio de Tocaima
SOLICITADO POR	Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot

INFORMACIÓN DEL PREDIO

DELIMITACIÓN	POR EL NORTE: En longitud Mts con POR EL ORIENTE: En longitud de Mts POR EL OCCIDENTE: En longitud de Mts POR EL SUR: En longitud de Mts (plano de alinderamiento Predio. en el expediente del proceso)
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Comercio y vivienda en el suelo urbano
VÍAS DE ACCESO	Se puede ingresar transitando por la carrera 9ª Vía de acceso que hace parte de marco o plaza central del casco urbano.

INFRAESTRUCTURA URBANA

TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte urbano (taxi)
ACTIVIDAD EDIFICADORA	(Algunas viviendas y locales comerciales presentan remodelaciones y mejoras locativas
EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR	Casa de alcaldía Municipal. Establecimientos comerciales: Banco de Bogotá, Banco Popular. Iglesia Mayor y Capilla de San Jacinto.
ESTADO DE LAS VÍAS	La Cr 9ª En buen estado, es la vía de acceso al predio
ALUMBRADO PÚBLICO	En buen estado
RED DE SERVICIOS PÚBLICOS	Acometida acueducto y alcantarillado: Buen estado Acometida energía eléctrica: Buen estado Acometida a servicio de gas: Buen estado Acometida a internet y telefonía local: Buen estado
ESPACIO PÚBLICO	Al frente del predio se encuentra el parque principal del casco urbano .

DISTRIBUCIÓN INTERNA	
1 PISO	Cubierta o Caedizo en la fachada del predio. batería de baños. Construcción en guadua en Dos pisos Caedizo en la parte posterior elaborado en teja de zinc.
ÁREA CONSTRUIDA	Cubierta o Caedizo en la fachada del predio. batería de baños. Construcción en guadua en Dos pisos Caedizo en la parte posterior elaborada en teja de zinc Área total Construida 80 Mts ²
2 PISO	Construcción en Guadua vivienda Estado: Deteriorado
ÁREA CONSTRUIDA	80.00 Mts ²
ÁREA GENERAL	Cubierta o Caedizo en la fachada del predio: Regular estado batería de baños: Regular estado Construcción en guadua en Dos pisos: Regular estado Caedizo en la parte posterior elaborada en teja de zinc. Regular estado Fachadas: Regular estado Buen estado Estructura: Las mejoras existentes no presentan un sistema estructural Cimentación: No requiere Estado de conservación: regular estado Servicios públicos: Buen estado Acabados: mal estado Ventilación: Básica
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	En proceso deterioro

CONDICIONES RESTRICTIVAS	
ESTABILIDAD DEL SUELO	El predio objeto de análisis NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa
IMPACTO AMBIENTAL	El predio objeto de análisis NO presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece. El predio NO cuenta con riesgo de inundación.
SERVIDUMBRES Y CESIONES	No existe servidumbre. El predio objeto de estudio NO cuenta con afectación por reserva vial.
SEGURIDAD	NO presenta problemas de inseguridad.

Para el presente avalúo el valor comercial corresponde al precio comercial que un comprador y un vendedor estaría dispuestos a pagar y a recibir de contado por la propiedad en un mercado con alternativas de negociación.

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó 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.

Para la determinación del valor comercial de cada predio, se proponen los siguientes métodos:

- Método Comparativo 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. Tales ofertas o transacciones se deben clasificar, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

- Método del Costo

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo 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.

Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

De esta manera para el predio objeto de estudio se identificará el costo de reposición, la vida útil remanente, el costo depreciado para toda la construcción o mejora.

METODOLOGÍA

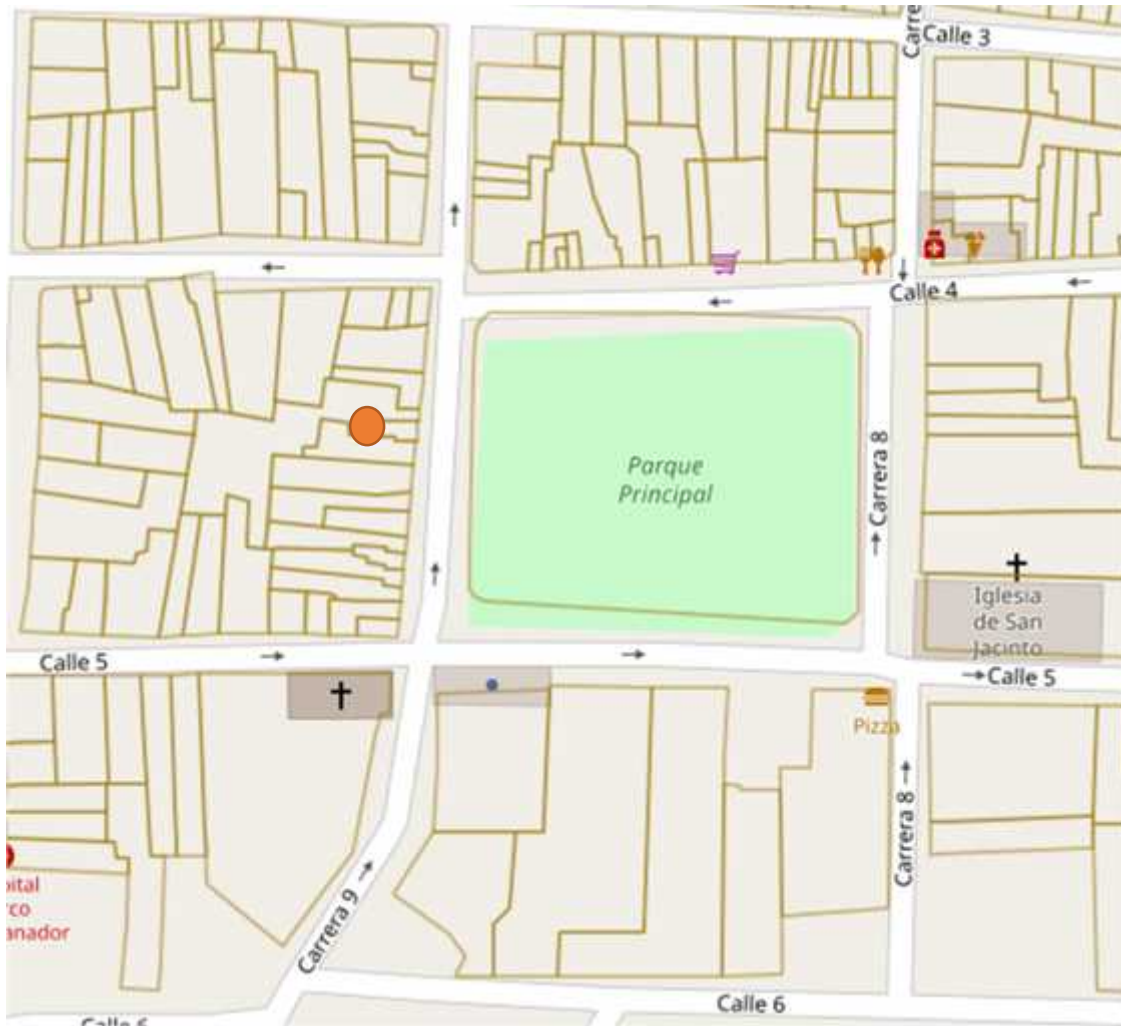
MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

En el presente informe se realizó un estudio de mercado para la zona del inmueble objeto de.

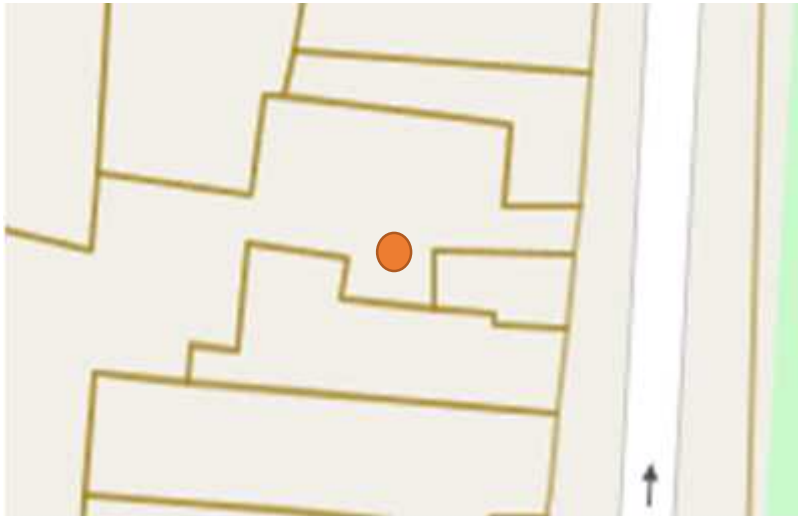
VALOR DE LAS MEJORAS:

\$10.0000 DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE

OF	FUENTE	UBICACIÓN	CONTACTO	Piso	VALOR
1	Finca Raíz	Carrera 9ª entre call4 y calle 5 Parque PPL	3125654960	1 y 2	\$ 10,000,000



**CARRERA 9 N° ENTRE CALLE 4ª Y CALL 5ª
TOCAIMA CUNDINAMRCA**



Código Municipio
815

Nombre Geográfico
Tocaima

No. Predial
258150100000000570011000000000

NUPRE
BDL0001LJLE

Destinación Económica
Comercial

Área del Terreno
1266.00

Área construida
541.00



Construcción en guadua caedizo en la parte posterior, soportes metálicos cubierta enteja de zinc.



Construcción en guadua caedizo en la parte posterior, cubierta en teja de zinc.



Primer Piso mampostería en bloque sin estructura y guadua en el segundo piso, entrepiso en madera tabla y guadua. Una puerta metálica de acceso.



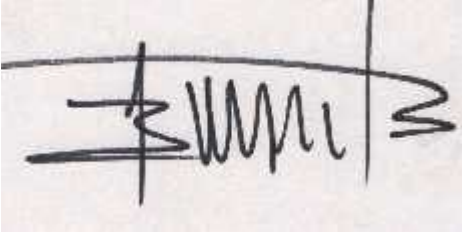
batería de baños públicos: lavamanos, Orinal, sanitario, ducha, en ladrillo con acabados en pañete placa contra piso y placa para soporte de Cinco (5) tanque alto de 500 litros,



Cubierta o Caedizo en la fachada del predio, mampostería en bloque pañetado, cubierta en teja de zinc, sobre estructura guadua:



A media longitud del predio se ubica la batería de baños

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is stylized and appears to be 'JCP' followed by a vertical line and a flourish.

Arq. Julio Cesar Pardo Collazos.
Mat-Profesional: 25700 – 52700 CND.