

**AVALÚO BIEN INMUEBLE**

**CLASE DE INMUEBLE**

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CONJUNTO CERRADO

**UBICACIÓN**

Casa lote 32, Conjunto Residencial SAN ANDRÉS FLANDES-TOLIMA

**PROPIETARIO**

RAFAEL FONSECA BENITEZ  
MARIA TERESA RODRIGUEZ PUERTO

**AVALUADOR**

SAMUEL CALDERON AYALA  
AVAL-2977118

Flandes, agosto 31 de 2023



## CONTENIDO

### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1 Fecha del Avalúo
- 1.2 Solicitante del Avalúo
- 1.3 Propietario del Inmueble
- 1.4 Comprador del Inmueble
- 1.5 Propósito del Avalúo
- 1.6 Clase de Inmueble
- 1.7 Localización del Inmueble
- 1.8 Vecindario
- 1.9 Vías de Acceso y Transporte

### 2. SERVICIOS

- 2.1 servicios Públicos
- 2.2 Otros Servicios

### 3. ASPECTO ECONÓMICO

- 3.1 Explotación Económica del Inmueble
- 3.2 Explotación Económica de la Zona
- 3.3 comportamiento de la Oferta y Demanda del Inmueble
- 3.4 Orden Público



#### **4. ASPECTO JURÍDICO**

4.1 Titulación

4.2 Tradición

4.3 Matricula Inmobiliaria

4.4 Cédula Catastra

4.5 Servidumbres

4.6 Limitaciones del Dominio

4.7 Gravámenes

#### **5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL TERRENO**

5.1 Área y Forma del Terreno

5.2 Linderos y Dimensiones

5.3 Topografía y Uso Actual del Suelo

#### **6. INFRAESTRUCTURA**

6.1 Detalles de la Construcción

#### **7. MÉTODO DEL AVALUO**

#### **8. CUADRO DE AREAS Y VALORES**

#### **9. CERTIFICACIÓN**

#### **10. ANEXOS**

10.1 Registro Fotográfico del Inmueble



## **1. MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **1.1 Fecha del Avalúo**

AGOSTO 31 DE 2023

### **1.2 Solicitante del Avalúo**

RAFAEL FONSECA BENITEZ-C.C. 3.094.586, Madrid

### **1.3 Propietario**

RAFAEL FONSECA BENÍTEZ-CC 3.094 586 Madrid  
MARIA TERESA RODRIGUEZ PUERTO CC 51.664.646, Bogotá

### **1.4 Propósito del Avalúo**

Fijar el valor comercial del bien con fines de garantía crediticia

### **1.5 Clase de Inmueble**

Vivienda familiar en conjunto cerrado

### **1.6 Localización del Inmueble**

Casa lote No 32 Conjunto Residencial San Andrés del área urbana del municipio de Flandes-Tolima

### **1.7 Vecindario**

El conjunto residencial del que hace parte el inmueble avaluado está rodeado de condominios del mismo tipo y estrato y es vecino a la Carretera Panamericana.

### **1.8 Vías de Acceso y Transporte**

El acceso al conjunto residencial del cual hace parte el inmueble avaluado se hace por la carretera Panamericana y al inmueble avaluado se hace por vías internas

del mismo condominio, todas las cuales se encuentran en buen estado de conservación y son transitables por cual clase de vehículo de transporte terrestre.

## **2. SERVICIOS**

### **2.1 Servicios Públicos**

- **Acueducto**

Tiene servicio de acueducto prestado por la Empresa Pública de Flandes

- **Alcantarillado**

Tiene servicio de alcantarillado prestado por la Empresa Pública de Flandes.

- **Energía eléctrica**

Tiene servicio de energía eléctrica prestado por la empresa ENERTOLIMA S.A

- **Gas domiciliario**

Tiene servicio de gas domiciliario prestado por la empresa Alcanos S.A

### **2.2 Otros Servicios**

El conjunto residencial del cual hace parte el inmueble avaluado, cuenta con cerramientos del terreno, portería vigilada vías internas pavimentadas con andenes y sardineles parque áreas verdes y piscina comunal con estar

## **3. ASPECTO ECONÓMICO**

### **3.1 Explotación Económica del Inmueble**

El inmueble avaluado fue diseñado y construido para vivienda familiar, uso que actualmente se le están dando.

### **3.2 Explotación Económica de la Zona**

El conjunto residencial del cual hace parte el inmueble avaluado se encuentra ubicado en una zona residencial de estrato medio y alto y con casa del mismo tipo

### **3.3 Comportamiento de la Oferta y Demanda del Inmueble**

El inmueble avaluado puede tener buena demanda por la calidad de los materiales y el estrato, la tranquilidad del sector y también a que las viviendas del condominio de que hace parte han tenido buena demanda.

### **3.4 Orden Público**

El municipio de Flandes goza de paz social

## **4. ASPECTO JURÍDICO**

### **4.1 Titulación**

Los actuales propietarios, RAFAEL FONSECA BENITEZ Y MARIA TERESA RODRIGUEZ PUERTO, adquirieron el inmueble avaluado por compra hecha a la sociedad INVERSIONES EL CHAPARRO LTDA según consta en la Escritura Pública No 2510, corrida en la Notaría 33 de Bogotá, el 25 de agosto de 2006, título registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Espinal, el 2 de octubre de 2006

### **4.2 Tradición.**

El transferente Sociedad Inversiones el Chaparro Ltda. habla adquirido el inmueble avaluado, mediante compra efectuada a la Sociedad Inversiones Okala Ltda. según consta en la Escritura Pública No 532 corrida en la Notaria 38 de Bogotá el 21 de febrero de 2006 título registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de espinal, el 8 de marzo 2006

### **4.3 Matricula Inmobiliarias**

357-43296 de Espinal

### **4.4 Código Catastral**

732750103000002380801800000007

### **4.5 Servidumbres**

Según Certificado de Matricula Inmobiliaria No. 357-43296, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Espinal, de agosto 28 de 2023, sobre el bien avaluado NO existen servidumbres que impidan su disfrute y disposición

#### **4.6 Limitaciones del Dominio**

Según Certificado de Matricula Inmobiliaria No. 357-43296, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Espinal, de agosto 28 de 2023, sobre el bien avaluado existe una limitación de dominio sobre los bienes de uso comunal del condominio, según el reglamento de propiedad horizontal protocolizado por la Sociedad Inversiones OKALA LTDA, por Escritura Pública No. No. 1889, corrida en la Notaría 41 de Bogotá, el 21 de agosto de 2002, título registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Espinal, el 29 de noviembre de 2002.

#### **4.7 Gravámenes**

Según Certificado de Matricula Inmobiliaria 357-43296, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Espinal, de agosto 28 de 2023 sobre el bien avaluado NO existen servidumbres que impidan su disfrute y disposición

### **5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO**

#### **5.1 Área y Forma del Terreno**

Según consta en la Escritura Pública No 2510 corrida en la Notaria 33 de Bogotá, el 25 de agosto de 2006, el terreno en donde se encuentra el inmueble avaluado contorno, puertas y ventanas exteriores metálicas, puertas y ventanas interiores en madera.

Consta de: Sala-comedor, cocina con mesón y otro mesón auxiliar y muebles de madera, baño comunal No. 1 con ducha, sanitario y lavamanos y baño de alcoba No. 2 enchapado interiormente en losa, patio de ropas cubierto con reja metálica y lavadero cubierto con su alberca, terraza con tanque cilíndrico plástico de 500 litros para distribución del agua

## 7. MÉTODO DEL AVALUO

Para valorar el terreno se usó el MÉTODO DE MERCADEO teniendo en cuenta los precios de oferta y demanda de lotes similares del condominio y de otros similares del sector y los servicios comunales del condominio al que pertenece

Para valorar las construcciones se empleó el METODO DE COSTO DE REPOSICION teniendo en cuenta que la construcción es relativamente nueva y en buen estado de conservación, las características y calidades de los materiales empleados, su vida útil, su vida corrida o de uso, etc.

## 8. CUADRO DE ÁREAS Y VALORES

<b>AVALUO</b>	
Casa: 75.00 M2 x \$ 850.000.	= \$63.750.000.
Terreno: 89.16 M2 x \$ 295.000.	= \$26.302.200.
<b>VALOR TOTAL AVALUO</b>	<b>= \$90.052.000.</b>

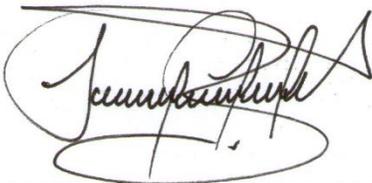
**SON: NOVENTA MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE. (\$ 90.052.200.) M/CTE**



## 9. CERTIFICACIÓN

Declaro que he inspeccionado personalmente la propiedad descrita en el presente avalúo, que en ningún momento he tenido ni directa ni indirectamente interés alguno en el inmueble, materia del avalúo, que dentro de mi leal saber y entender. las opiniones suministradas son correctas y que he elaborado el presente informe bajo las normas de ética profesional fijadas para el desempeño de estas actividades.

Espinal agosto 31 de 2023



**SAMUEL CALDERON AYALA**  
Técnico Laboral En Avaluos.

## 10. ANEXOS

### 10.1 Registro Fotográfico del Inmueble

#### 1 - TOMA DE VÍA DE ACCESO A LA CASA AVALUADA – VIA DEL CONDOMINIO



#### 2 – TOMA FRONTAL EXTERIOR DE LA CASA No. 32 AVALUADA



### 3 – TOMA ANTEJARDIN DESCUBIERTO CON PISO DURO



### 4 – TOMA INTERIOR DE LA CASA-COMEDOR



**5 – TOMA INTERIOR DE UNA HABITACION**



**6 – TOMA INTERIOR DE LA COCINA**



**7 – TOMA INTERIOR DE BAÑO**



**8 – TOMA DEL LAVADERO CON ALBERCA**



**9 – TOMA DE REJA DEL TECHO DEL PATIO DE ROPAS**



**10 – TOMA DE ESCALERA A LA TERRAZA**



**11 – TOMA DE LA TERRAZA CON SU MURO DE CONTORNO**



**12 – TOMA DE TANQUE DE AGUA EN LA TERRAZA**

