

Señor:

**JUEZ (01) PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SIBATE - CUNDINANAMARCA
E. S. D.**

*REF: Proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real de
**CREDIFAMILIA S.A. Vs.
ALEXANDER HERNANDEZ OLARTE
Rad. 2020-003***

ASUNTO: MEMORIAL ADJUNTANDO AVALUO COMERCIAL

ESMERALDA PARDO CORREDOR, como apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito adjuntar avalúo comercial practicado por **WILSON CAMARGO & CIA SAS**, el cual según el Numeral 4° del Art. 444 del C. G. del P., determina para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **051- 176743** un avalúo por la suma de **NOVENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$96.660.000).**, por considerarse el idóneo para determinar el precio real del inmueble.

VALOR TOTAL DE AVALUO

\$ 96.660.000, oo.

En consecuencia, Señor Juez, díguese proceder de conformidad,

Cordialmente,



ESMERALDA PARDO CORREDOR
C.C. No. 51.775.463 de Bogotá
T.P. No. 79.450 del C.S.J.

INFORME TEORICO AVALÚO COMERCIAL APARTAMENTO EN CONJUNTO RESIDENCIAL



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

INFORMACION BASICA

N. SOLICITANTE: **HERNANDEZ OLARTE ALEXANDER** D. IDENTIFICACION: **C.C. 3.152.232** BANCO: **CREDIFAMILIA** CONSEJ: **URB. LA RESERVA 12 P.H.** FECHA AVALUO: **22/03/23**

OBJETO AVALUO: **Originación** DIR. INMUEBLE: **CALLE 10 # 2 - 78 AP 502** BARRIO: **LA RESERVA** NOM. CONJ. O. ED. **URB. LA RESERVA 12 P.H.**

CIUDAD: **SIBATÉ** COD DANE: **25740** DPTO.: **CUNDINAMARCA** SECTOR: **Urbano** METODOLOGIA VALUATORIA: **Comparación de Mercado**

SISTEMA DE COORDENADAS: **WGS84** LATITUD: **4,491475** LONGITUD: **-74,255079**

JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA EMPLEADA: **Existe oferta de inmuebles de similares características y especificaciones al analizado dentro del sector y del conjunto; adoptamos precios de venta pues consideramos se ajustan al mercado actual del sector, al tipo de inmueble y estado en que lo entregó el constructor (obra gris) y al actual momento económico.**

INFORMACION DEL BARRIO

SERVICIOS PÚBLICOS Sector Predio ACUEDUCTO <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> GAS NATURAL <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	USO PREDOMINANTE DEL BARRIO VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIO <input type="checkbox"/> INDUSTRIA <input type="checkbox"/> MIXTO <input type="checkbox"/> OTRO <input type="checkbox"/>	VÍAS DE ACCESO ESTADO: BUENO PAVIMENTADA: SI ANDENES: SI SARDINELES: SI	MOBLAMIENTO URBANO PARQUES <input checked="" type="checkbox"/> ARBORIZACIÓN <input checked="" type="checkbox"/> PARADERO <input checked="" type="checkbox"/> ALAMEDAS <input type="checkbox"/> ALUMBRADO <input checked="" type="checkbox"/> CICLORUTAS <input type="checkbox"/> Z. VERDES <input checked="" type="checkbox"/>	ESTRATO: 3 LEGAL BARRIO: Aprobado TOPOGRAF.: Plano TRANSP.: Bueno
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
En proceso, marcado por el desarrollo actual que presenta el sector en construcción de vivienda de interés social, así como la ampliación de redes de servicios públicos, vías de acceso y mejoramiento en obras de infraestructura urbana.

INFORMACION DEL INMUEBLE

TIPO: **Apartamento** M. INMOB. PPAL 1: **051-176743** M. INMOB. GJ 1: **0** M. INMOB. GJ 4: **0** M. INMOB. DP 2: **0**

USO: **Vivienda** M. INMOB. PPAL 2: **0** M. INMOB. GJ 2: **0** M. INMOB. GJ 5: **0** CHIP (Solo Bogotá): **0**

CLASE: **Multifamiliar** M. INMOB. GJ 3: **0** M. INMOB. DP 1: **0**

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

NUMERO DE PISOS: **5** ESTADO CONSTRUCCION: NUEVA TERMINADA USADA SIN TERMINAR

NUMERO SOTANOS: **0** EN OBRA AVANCE TERMINADO REMODELADO

AÑO CONSTRUCCION: **2014** VETUSTEZ (AÑOS): **9**

ESTRUCTURA (MATERIAL): **Mampostería** IRREG. ALTURA: **Sin Irregularidad** AJUST. SISMORESIST. (REPAR.): **N/A**

ESTRUCTURA (TIPO): **industrializada.** DAÑO PREVIOS: **Sin Irregularidad** ESTRUCTURA REFORAZADA: **No disponible**

DEPENDENCIAS

SALA: **1** BAÑO SOCIAL: **1** BAÑO PRIVADO: **0** BAÑO SERVICIO: **0** JARDIN: **0** GARAJES (TOTAL UNIDADES): **SIN** LOCAL:

COMEDOR: **1** ESTAR DE TV: **0** COCINA: **1** ZONA DE ROPAS: **1** BALCON: **0** CUBIERTO: USO EXCLUSIVO: BAHIA COMUNAL: **1** DOBLE: DEPÓSITO: BODEGA:

ESTUDIO: HABITACIONES: **3** CUARTO SERV.: **0** PATIO: **0** TERRAZA: **0** DESCUBIERTO: PRIVADO: SENCILLO: SERVIDUMBRE: OFICINA:

ACABADOS EN OBRA GRIS

PISOS MUROS TECHOS C. MADER. C. METAL BAÑOS COCINA

ESTADO: **SIN ACAB.** **SIN ACAB.** **SIN ACAB.** **SIN ACAB.** **BUENO** **SIN ACAB.** **SIN ACAB.** CALIDAD: **SIN ACAB.** **SIN ACAB.** **SIN ACAB.** **SIN ACAB.** **SENCILLO** **SIN ACAB.** **SENCILLA**

PROPIEDAD HORIZONTAL **DOTACION COMUNAL**

SOM. A PROP. HORIZONTAL: **SI** NUMERO EDIFICIOS: **41** PORTERÍA PISCINA GJ. VISITAN. BOMBA EYECTORA Z. VERDES SALÓN COMUNAL SUB. ELÉCTRICA OTROS

CONJ. O AGRUP. CERRADA: **SI** UNID. POR PISO: **4** CITOFOONO TANQUE AGUA JUEGOS NIÑOS A. ACÓN. CENTRAL GIMNASIO CUARTO BASURAS ASCENSOR

UBICACION INMUEBLE: **INTERIOR** TOTAL UNIDADES: **820** BICICLETERO CLUB HOUSE CANCHA MULT. CANCHA SQUASH SAUNA EQ. PRESION CONST. NUMERO ASCENSORES:

ACTUALIDAD EDIFICADORA **COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA** **TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACION** **8**

Nula, se trata de un sector consolidado en conjunto residenciales de interés social y casas autoconstruidas de diferentes tamaños y diseños.

Para inmuebles usados la oferta es alta y la demanda baja, en razón a que los inmuebles usados no cuentan con los mismos beneficios que la vivienda nueva; esta situación hace que los valores pedidos tengan descuentos para una rápida negociación.

LIQUIDACION AVALUO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
ÁREA PRIVADA	42,96	\$ 2.250.000	\$ 96.660.000
			\$ 0
			\$ 0
			\$ 0
			\$ 0
			\$ 0
VALOR TOTAL AVALUO			\$ 96.660.000
VALOR INTEGRAL METRO CUADRADO			\$ 2.250.000,000
			\$ 0

TIPO VIVIENDA VIS: NO VIS: SOLO SI ES VIVIENDA NUEVA HABITADA: SIN HABITAR: CALIFICACION DE LA GARANTIA FAVORABLE: DESFAVORABLE:

OBSERVACIONES

OTRAS DIRECCION: **VALOR UVR DEL DIA: 259,8893 VALOR AVALUO EN UVR: 371,928**

Se trata de un apartamento usado, supuestamente en obra gris, que forma parte de la Urbanización La Reserva 12 P.H, ubicado en un sector residencial popular en desarrollado al centro oriente del Municipio de Sibate, cercano al Coliseo Cubierto y parque principal de Sibate; dotado de obras de infraestructura urbana y servicios públicos básicos en proceso de expansión; circundado por vías en buenas condiciones como: Vía Sibate - Soacha, Vía Sibate - Fusagasuga las de mayor tráfico vehicular en normal estado, sector con edificios de características y diseño similares. La urbanización está conformado por aproximadamente 820 apartamentos distribuidos en 41 torres de 5 pisos distribuidos en 4 unidades por piso. Presenta buenas especificaciones en construcción y diseño; se trata de una urbanización abierta, sin cerramiento, sin portería, cuenta con áreas sociales como senderos peatonales, zonas verdes, bahías de parqueo administradas por la copropiedad, cpmo multiple. El apartamento fue construido con materiales de buena calidad; se entregó, se califica y se avalúa con acabados en obra gris así: pisos en concreto a la vista, cerámica en zona húmeda de baño; paredes en bloque a la vista; cielos rasos en carraplast; puerta principal en metal, interior de baño en triplex; ventanería en aluminio; mobiliario alcobas sin closet; cocina sencilla con mesón y lavaplatos en acero inoxidable, con estufa, sin muebles; baño, básico, dotación popular, sin dividuchas; zona de ropas con espacio para lavadora con lavadero en gravilla. Dependencias del apartamento: sala- comedor, cocina- zona ropas, baño social, 3 alcobas; Área tomada del certificado de libertad 051-176743 remitido para el presente avalúo. Nota: A solicitud de la entidad financiera, el presente informe se realiza teóricamente con visita exterior a la urbanización, toma de fotografías exteriores, mercado inmobiliario de ventas de apartamentos dentro del mismo conjunto y sector homogéneo. El valor adoptado por m2 obedece a que la unidad se encuentra en obra gris en el estado que fue entregado por el constructor en la venta, la diferencia entre el valor de mercado y el adoptado es el costo de dar acabados sencillos a la unidad avaluada.

NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR RESPONSABLE: **VISTO BUENO**

CONTACTO: **DIRECCION: CALLE 113 # 50 - 55 bogota colombia.** **PBX: 215 14 18 celular 3006558052** **EMAIL: soportewilsoncamargo@gmail.com** **CIUDAD: Bogotá - Colombia**

CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL

CONDICIONES DE SALUBRIDAD: **BUENAS**

IMPACTO AMBIENTAL

POSITIVO ARBORIZACION PARQUES OTROS

NEGATIVO Z. VERDES POR AIRE BASURA OTROS

INSEGURIDAD RUIDO AGUAS SERVIDAS

REGISTRO PRIV. **R.A.A. AVAL 19431326**

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

PERITO AUXILIAR: **DIEGO MONTAÑA**

CC.: 1.030.620.503



ESTUDIO DE MERCADO APARTAMENTOS VIS SECTOR LA RESERVA MUNICIPIO DE SIBATE, COLOMBIA

	UBICACIÓN	AREA CONSTRUIDA (M2)	AREA PRIV.(M2)	VALOR	VALOR GARAJES Y DEPOSITOS	VALOR TERRAZAS Y BALCONES	% NEGOCIACION	VR. FINAL AP.	VALOR INTEGRAL M2	VR PROMEDIO AREA PRIVADA AP	No. PISOS	EDAD	OBS.	FUENTE
1	URBANIZACION LA RESERVA 12 P.H	43,00	39,99	\$ 125.000.000	\$ -	\$ -	5%	\$ 118.750.000	\$ 2.969.492	\$ 2.969.492	3	9	Consta de: sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social, dos alcobas.	3133002662
2	URBANIZACION LA RESERVA 12 P.H	48,00	44,64	\$ 140.000.000	\$ -	\$ -	5%	\$ 133.000.000	\$ 2.979.391	\$ 2.979.391	5	9	Consta de: sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social, dos alcobas.	3057385374
3	URBANIZACION LA RESERVA 12 P.H	46,00	43,96	\$ 110.000.000	\$ -	\$ -	0%	\$ 110.000.000	\$ 2.502.275	\$ 2.502.275	5	9	El conjunto está en medio de zonas verdes, a una cuadra el coliseo ,a dos cuadras está la la catedral de Sibate, La Universidad del Tolima, colegio distrital , a 3 cuadras la alcaldia y del paque pincipal de sibate, bancos	https://www.puntopropiedad.co/n/inmueble/cf1c-a55c-5d8a8223-e6be5dc3fedc-3f6d
4	URBANIZACION LA RESERVA 12 P.H	47,00	43,71	\$ 125.000.000	\$ -	\$ -	5%	\$ 118.750.000	\$ 2.716.770	\$ 2.716.770	4	9	Consta de: sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social, dos alcobas.	321_9880356

ANALISIS ESTADISTICO		
# Datos	4	4
Promedio	\$ 2.791.981,87	\$ 2.791.981,87
Desviacion Estandar	\$ 197.622,82	\$ 197.622,82
Coficiente de Variacion	7,08%	7,08%
Maximo	\$ 2.979.390,68	\$ 2.979.390,68
Minimo	\$ 2.502.274,80	\$ 2.502.274,80
Valor Adoptado		\$ 2.250.000

COSTO M2 DE REMODELACION	750.000 €	42,96 £	32.220.000
COSTO APTO TERMINADO	3.000.000 €	42,96 £	128.880.000
		£	96.660.000

OBSERVACIONES
El estudio de mercado se realizó por medio de la búsqueda de ofertas de inmuebles de similares características en venta en el conjunto residencial y en los diferentes portales de internet. Debido a que no fue posible el ingreso a la unidad, y que supuestamente se encuentra en obra gris en el estado en que lo entrego el constructor, adoptamos un valor por M2 por debajo del limite inferior del mercado encontrado en razon a que este es para apartamentos terminados y la unidad en estudio supuestamente esta en obra gris; la diferencia entre el valor por M2 del mercado encontrado Vs valor M2 adoptado es lo que costaria poner la unidad en condiciones normales.

**ANEXO FOTOGRAFICO AVALUO TEORICO URBANIZACION LA
RESERVA 12 P.H
CALLE 10 # 2 - 78 AP 502
LA RESERVA
SIBATE, CUNDINAMARCA, COLOMBIA.**



LOCALIZACION	SECTOR	
SENDEROS PEATONALES	PARQUE INFANTIL	FACHADA
PARQUE INFANTIL	SECTOR Y VIAS DE ACCESO	SECTOR Y VIAS DE ACCESO