

AVALÚO COMERCIAL

INMUEBLE- URBANO

BARRIO SAN JUAN

LOCALIDAD SIBATE

MUNICIPIO DE SIBATE

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

SIBATE

NOVIEMBRE 26 DE 2021

AVALUOS TECNICOS INMOBILIARIOS
HERNANDO ALBERTO URQUIJO
MATRICULA PROFESIONAL No RM.-01-071
Registro Avaluador Lonja Nal. De Avaluadores Profesionales
CALLE 80 No 103-15 BL 48 APT 505 BOGOTA D. C.Cel 321.408.5635

Señor

JUEZ JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIBATE.

E. S. D.

PROCESO EJECUTIVO 2019-00331

*DEMANDANTE: COOP. EMPRESARIAL MULTIACTIVA POPULAR
COEMPOPULAR*

DEMANDANDO: EDGAR DERNEY BARRERA D.

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL

HERNANDO ALBERTO URQUIJO, identificado como aparece al pie de mi firma, en calidad de PERITO AVALUADOR DE LONJA NACIONAL y AUXILIAR DE JUSTICIA, en este proceso, manifiesto al Despacho que no me encuentro impedido para cumplir tal función, el cual desempeñare con honestidad y transparencia, al Señor Juez, y a las partes me dirijo a fin de presentar el experticio.

AVALUO COMERCIAL

A.V. 2411-2021

1. OBJETIVO:

El objetivo del avaluó, es estimar el valor comercial del inmueble identificado con la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C. Calle 14 No 9-21 APARTAMENTO 2, Municipio Sibate.

El valor del mercado asignado a los bienes en estudio, es el precio más probable que un promedio de compradores está dispuesto a pagar al vendedor por la propiedad en una acción normal de mercado. El valor de mercado no es el precio más alto posible para la propiedad, sino el precio probable que la propiedad podrá alcanzar en una transacción libre, donde no hay relación alguna entre el comprador y el vendedor el bien ha estado en el mercado durante un tiempo que resulta razonable para productos de este tipo; tanto el comprador como el vendedor no están actuando bajo presión de ninguna clase; y no hay ventajas de tipos financieras ni de otra índole superiores a los que se acostumbra en el mercado.

SOLICITUD DEL DICTAMEN.-

*Por solicitud del Dr. Jhon Fredy Camacho, procedo de manera **EXTRAJUDICIAL** a determinar el valor comercial real y actual de los bien INMUEBLE*

Fecha de Visita: Nov 18 de 2021

Fecha de Informe: Nov 24 DE 2021

TITULO DE PROPIEDAD:

EDGAR DERNEY BARRERA DÍAZ, Escritura Pública 4378 del 25 Octubre de 2007 de la notaria 31 de Bogotá, lo anterior no constituye estudio jurídico

OBJETO DEL DICTAMEN.-

Tiene por objeto el experticio determinar el valor comercial, real y actual al bien inmueble (EDIFICACIÓN DOS NIVELES) debidamente embargado y secuestrado el 2 de noviembre de 2021, por el juzgado promiscuo Municipal de Sibate

II – FUNDAMENTOS TÉCNICOS DEL DICTAMEN.

- a) ESTUDIOS DE ESPECIALISTAS EN EL RAMO*
- b) DOCUMENTACIÓN EXISTENTE.*
- c) VISITA DIRECTA AL PREDIO*
- d) METRO CUADRADO. COM. (TODO EN FINCA RAÍZ)*
- e) MERCADO LIBRE(25/11/21)*
- f) CERTIFICACION CATASTRAL AÑO 2021*

1.1. MARCO JURÍDICO:

La parte solicitante hace la petición de avalúo teniendo en cuenta el marco jurídico.

Ley 388 del 97

Decreto Nacional 1420 de 1998

Ley 1673 del

Resolución 620 del 2008

1.2. PLANCHA:

El número de la plancha escala 1:2000 número: H 5

2. UBICACIÓN.

El inmueble se encuentra ubicado en la ZONA Centro-Centro del Municipio de Sibate, con la dirección actual Calle 14 No 9-21 APARTAMENTO 2, barrio San Juan de Sibate inmueble urbano.

3. IDENTIFICACION Y LINDEROS.

Identificación.- Se identifican con el folio de Matrícula Inmobiliaria No.051-90042 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha Código de Sector Catastral No. 010000040034000

4. LINDEROS ACTUALES DE LA CASA.-

LINDEROS GENERALES APTO 1 Y APTO 2

POR EL NORTE: *en extensión de 9 metros, con vía publica siendo esta la Calle 14*

POR EL SUR: *en extensión de 9 metros, y con construcción*

POR EL ORIENTE: *en extensión de 10 metros y con el inmueble identificado con el 9-13 de la Calle 14*

POR EL OCCIDENTE: *en extensión de 10 metros y con el inmueble identificado con el 9-27 de la Calle 14*

LINDEROS ESPECÍFICOS APTO 2

para no seguir transcribiendo son los mismos que aparecen en la Escritura 4378 del 25 Octubre de 2007 Notaria 31 de Bogotá

ÁREA DEL TERRENO.-

El área de terreno es de cuarenta y cinco metros² (45.00M²)

5. ÁREA DE CONSTRUCCION.-

El área de construcción es de 81.00 metros².

6. DESCRIPCION PARTICULAR DEL INMUEBLE.-

Edificación medianera, de dos plantas con unidades dependientes entre sí. Actualmente tiene uso la casa de habitación en el primer piso su fachada pintada, presenta puerta portón peatonal, garaje para vehículo mediano, Sala comedor, baño ubicado debajo de las escaleras, escaleras que van al segundo piso, hall de alcobas, dos alcobas, baño con todos sus accesorios, sus acabados son de acuerdo a su estrato y antigüedad.

VETUSTEZ.-

La casa cuenta con una Vetustez aproximada de veinte años

EXPLOTACIÓN ECONÓMICA.

Actualmente en este inmueble en toda su extensión funciona como vivienda familiar.

7. CARACTERISTICAS URBANISTICAS DEL INMUEBLE.-

El inmueble se encuentra ubicado en sector residencial, rodeado de edificaciones de uno nivel a tres niveles destinadas a habitación y comercio sencillo.

Sector habitado por un estrato social clase media, dentro de construcciones levantadas para el estrato que le habita

8. CARACTERÍSTICAS MÁS RELEVANTES DEL SECTOR

Barrio residencial habitacional estrato dos (2), donde predominan las casas de habitación de tipo unifamiliar, edificadas por el sistema de autoconstrucción y con alturas promedio de un piso, a cuatro pisos, sin mantener la normatividad.

9. SERVICIOS PUBLICOS.-

La casa cuenta con los siguientes servicios públicos instalados así:

<i>Alcantarillado</i>	<i>Conexión</i>
<i>Acueducto</i>	<i>Conexión</i>
<i>Energía Eléctrica</i>	<i>Conexión y Contador</i>

De los servicios públicos mencionados: se encuentran únicamente funcionando el de la energía.

14. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

*El inmueble se encuentra en **BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y BUEN MANTENIMIENTO***

15. ESTRATO.-

Según resolución No 246 del 30 Mayo de 1990 por medio del cual se adopta el plano de estratos y claves presupuéstales para efectos de aplicación y usos, el inmueble se encuentra localizado dentro de una zona catalogada como Estrato DOS.

16. VIAS DE ACCESO Y BENEFICIOS GENERALES.-

Sus vías internas están pavimentadas, son amplias y en general en buen estado de conservación, las cuales se unen a la red vial que la rodea facilitando de esta manera el desplazamiento desde y hacia cualquier sitio de la población de Sibate, como, la Calle 14, Calle 16, Calle 18, Carrera 10, Carrera 9, Carrera 11, Pues son vías muy importantes dentro de la infraestructura del municipio y por supuesto están dotadas de un excelente transporte de servicio poblacional y urbano, en la modalidad de buses, vehículos de servicio público, buen alumbrado público, culto religioso iglesia nuestra Señora del Carmen de Sibate, zonas de recreación polideportivo parques del muña, , instituto y colegios, HOSPITAL, zona comercial sector del centro cerca de la iglesia, Colegio Parroquial La Asunción 5 mins - 421 metros Instituto Campestre 12 mins - 909 metros y todo el extenso comercio del barrio, sobre la via principal, entidades bancarias, etc.

17. CONCLUSIONES FINALES PARA EL AVALUO.-

Para determinar el valor actual del inmueble, se tuvieron en cuenta los siguientes factores de la incidencia: tales como el lugar de ubicación, vías de acceso, las que se encuentran pavimentadas, transporte público, diseño práctica de los espacios, estética de la arquitectura, área, estado de conservación, y mantenimiento, estrato social que lo habita y del vecindario, servicios públicos, con que cuenta.

Así mismo la oferta y demanda de inmueble de las mismas características del aquí avaluado, además de consulta en el vecindario.

El valor dado en este justiprecio es el resultado de los análisis físicos y financieros realizados por el suscrito, basados en cuanto a las áreas y Normatividad e informaciones suministradas en el sector, además la consulta e investigación anotada.

18. MÉTODO: COMPARATIVO DE MERCADO.-

Por el cual se investigan las transacciones comerciales, oferta y demanda de inmuebles similares y comparables, ubicados dentro del sector donde se encuentra el inmueble a avaluar, zona de influencia o zonas homogéneas, y así establecer un parámetro real de negociación para estos tipos de inmueble, similares y comparables.

19. RECORRIDO INMOBILIARIO.-

Se consultó e investigo para el presente avalúo: en el vecindario, donde se encuentran inmuebles de similares condiciones al aquí avaluado. Inmuebles en venta en el sector

Descripción

CODIGO: 3673538 Casa (lote) en venta en Sibaté, con un gran espacio para ampliar la propiedad. En el municipio de Sibaté se vende una gran casa (lote), la cual tiene como principal atractivo la posibilidad de ser ampliada, cuenta con un antejardín grande, el cual es multi proposito, ya que está en perfectas condiciones. La casa como tal cuenta con un gran espacio en el área social, tiene dos habitaciones una de las cuales en el momento esta adecuada como un estudio. Cuenta con un baño, el cual esta con sus accesorios en perfectas condiciones, la cocina es muy amplia lo que permite la adecuación de diferentes muebles o electrodomésticos que personalizaran esta área. Área total 81 metros, área construida, 50 metros², valor \$130'000.000.oo, antigüedad 16 años

Descripción

Casa colonial ubicada en el municipio de Sibate, consta de 3 habitaciones amplias, 2 baños, 1 sala principal con chimenea y 1 sala auxiliar, cocina, patio de ropas, garaje y oficina. Área terreno total 81 metros, área construida, 116 metros², valor \$250'000.000.oo, antigüedad 15 años

Descripción

1 pisos independiente El primer piso posee dos habitaciones, un baño, cocina, patio y sala-comedor área construida, 40 metros², valor \$100'000.000.oo, antigüedad 15 años

Descripción

2 pisos independientes con entrada compartida. El primer piso posee dos habitaciones, un baño, cocina, patio y sala-comedor además de un local con su cuarto de bodega. El segundo piso consta de 3 habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y espacio para ropas. Posee todos los servicios(agua, luz, gas). Escritura y papeles al día. SE VENDE O PERMUTA POR PROPIEDAD DE MENOR VALOR+EXCEDENTE. Precio negociable. Área total 144 metros, área construida, 72 metros², valor \$180'000.000.oo, antigüedad 15 años

Descripción

2 pisos independientes con entrada compartida. El primer piso posee dos habitaciones, un baño, cocina, patio y sala-comedor además de un local con su cuarto de bodega. El segundo piso consta de 3 habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y espacio para ropas. Area de terreno 72m², área construida, 72 metros², valor \$190'000.000.oo, antigüedad 15 años

PARÁMETROS DETERMINAR EL VALOR DEL INMUEBLE

Se efectuó un recorrido dentro del mismo sector, se consultó con los diferentes inmuebles en venta y se tomaron como fuente de información varios de ellos, dentro del dictamen los referenció.

Para el cálculo de su valor comercial se tuvieron en cuenta las seis muestras de predios de similares características a continuación relacionadas, para luego estimar sus promedios:

	Contacto	Valor apto	M2	Prom. m ²
Inmueble en estudio		\$ 99'000.000.oo	45.00	\$2'200.000.oo
Muestra 1	Inmobiliaria Bta.	\$ 130'000000	65	1'604.938
Muestra 2	TRANS. 14No11-14	\$ 250'000000	47	2'155172
Muestra 3	3232241292	\$ 100'000000	45	2'500.000
Muestra 4	TRANS. 9No5-45	\$ 180'000000	64	1'250.000
Muestra 5	Carrera 11No15-08	\$ 190'000.000	60	2'663.888

1http://www.doomos.com.co/de/7907_vendo-o-permuto-METRO
nov.2021mercadolbre

CUADRADO-condiciones.html

25-

Valor Promedio Inmuebles según muestras del sector...	\$ 1.143'000.000.oo
Vr Prom. m ² según las muestras del sector.....	2'029.799.oo
Vr Prom. del Inmueble en estudio (45.00 M2 x \$2'200.000.oo)	\$99'000.000.oo

AVALUÓ APTO 2.-

Con fundamento en los elementos de juicio expuestos, previo examen conjunto y verificado sobre la construcción del inmueble y otros, se avalúa el mismo en la suma de: **NOVENTA Y NUEVE MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE.**

CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Por la presente certifico que:

1. Que no tengo interés presente ni futuro de la propiedad avaluada
2. No tengo interés ni perjuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Mi
3. conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba

Que las opiniones y conclusiones expresadas en el presente avalúo son como consecuencia de mi conocimiento y mi experiencia en los avalúos comerciales inmobiliarios y están enmarcadas dentro de la realidad del mercado inmobiliario y que como resultado de un estudio juicioso en las diferentes variables aplicadas al presente avalúo

13.2 FOTOGRAFICOS

Registro fotográfico del lugar, que evidencia la información avaluada
Foto fachada del inmueble, foto costado izquierdo y costado derecho.

ANEXOS

Documentos del perito evaluador

PARA QUE TODO AVALÚO COMERCIAL SEA VÁLIDO:

Presento avalúo comercial cumpliendo la ley 1673 de 2013 y decreto reglamentario 556 de 2014

Inscrito debidamente ante el R.A.A. (registro número de evaluador
AVAL-19228993)

Cordialmente

HERNANDO ALBERTO URQUIJO

HERNANDO ALBERTO URQUIJO
C.C. 19'228.993 de Bogota
Registro Avaluador RM.-01-071
Lonja Nal. De avaluadores profesionales
CALLE 80 No 103-15 B-48 APTO 505
BOGOTA D. C.
CEL. 321.408.56.35