

REF: AV.251 -2020



AVALÚO COMERCIAL
No. 251/2020

DIAGONAL 8 # 31-77 URBANIZACIÓN LA MAGADALENA

GIRARDOT CUNDINAMARCA



Octubre 31 de 2020.

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACION.
- III. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.
- IV. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.
- V. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIÓN.
- VI. REGLAMENTACION URBANISTICA.
- VII. ASPECTO ECONOMICO.
- VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- IX. METODOLOGIA DEL AVALÚO.
- X. AVALÚO COMERCIAL.

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

BIEN A AVALUAR:

Lote de terreno y construcción edificada sobre él destinada al uso de vivienda
Localizado en la Urbanización La Magdalena –Girardot.

El presente avalúo corresponde a la suma de dinero que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir por esta propiedad en una transacción libre de todo tipo de financiación y restricciones de mercado.

El evaluador declara que no tiene interés comercial y de ninguna índole sobre los bienes evaluados y que el presente estudio se realiza a solicitud del interesado.

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO

Dr. Albeiro Restrepo Osorio
Liquidador
Proceso Liquidación Judicial Guillermo Hernando Pinzón
Juzgado 2 Civil del Circuito de Girardot Rad/ 318/2014

1.2. FECHA DE LA VISITA

Enero 15 de 2020.

1.3. FECHA DEL INFORME

Octubre 31 de 2020.

1.4. TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno y construcción edificada sobre él (Casa)

1.5. DIRECCIÓN

DIAGONAL 8 # 31-77 URBANIZACIÓN LA MAGADALENA

1.6. UBICACIÓN Y ACCESOS

El predio objeto del presente avalúo comercial, se encuentra localizado en el sector La Magdalena en Girardot, a 374 mts del centro de Girardot.

Coordenadas geográficas aproximadas del predio:

- Latitud: 4°18'25.99" N
Longitud: 74°47'58.61" W



1.7. URBANIZACIÓN

La Magdalena

1.8. BARRIO CATASTRAL

1.9. MUNICIPIO

Girardot

1.10. DEPARTAMENTO

Cundinamarca.

1.11. TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en el presente informe se identifica y describe.

1.12. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

Vivienda (Abandonada)

1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Fotocopia simple del folio de matrícula inmobiliaria

II. TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIO

Guillermo Hernando Pinzón

2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

Compraventa: De William Ramón Castro Riaño A: Guillermo Hernando Pinzón

2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA E IDENTIFICACION CATASTRAL

MATRICULA INMOBILIARIA: 307-4190

COD CATASTRAL : 25307010301080008000

2.4. OBSERVACIONES

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACION DEL SECTOR HOMOGENEO DE LOCALIZACION

NORTE: Dg 9

SUR: Avenida Kennedy Cr 7 A

ORIENTE: CI 34

OCCIDENTE: CI 31

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector en el que se localiza el inmueble objeto del presente avalúo comercial, se caracteriza por uso residencial de estrato socioeconómico alto.

se encuentran viviendas unifamiliares con altura entre uno y tres pisos, que presentan una vetustez de más de treinta años.

3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR

- Casas unifamiliares con altura entre uno y tres pisos

3.5. EDIFICACIONES O ENTIDADES IMPORTANTES DEL SECTOR

- Centro Comercial Unicentro Girardot
- Homecenter
- Parroquia Cristo Resucitado
- Coliseo San Jorge
- Registraduria.

3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA

El sector es heterogéneo, la zona socio económicamente, está habitada, por personas con ingresos altos y medios, prevalecen los de ingresos medios, de acuerdo a recibos de servicios Públicos, el estrato es cinco (05)

3.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES)

El sector presenta infraestructura de acceso vial. Cuenta este con acceso por medio de las siguientes vías:

- Dg 8
- Cr 7 A

3.8. VÍAS PRINCIPALES INTERNAS

- CII 32

3.9. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

El sector cuenta con todos los servicios públicos, como son: acueducto, electricidad. Además, cuenta con acceso a las redes de telecomunicaciones de las empresas que prestan estos servicios.

3.10. TRANSPORTE PÚBLICO

Cuenta con transporte público en los corredores principales.

3.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA

No se evidencia

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

4.1. CABIDA SUPERFICIARIA

AREA DE LOTE: 181.39m²

FUENTE: Certificado de Libertad

4.2. UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA

Lote de disposición medianera

4.2. LINDEROS

Según Escritura 2477 del 04/12/1986 Notaria primera de Girardot
Por el frente en nueve metros con setenta centímetros (9.70mts) con la diagonal octava: Por el Fondo : Con terrenos particulares en extensión de nueve metros con setenta centímetros (9.70mts) : Por un Costado en dieciocho metros con setenta centímetros (18.70mts) y por el otro Costado en dieciocho metros con ochenta centímetros (18.80mts) con el lote número 9 de misma manzana.

4.4. CONFIGURACIÓN

Lote de forma regular

4.5. TOPOGRAFÍA

Plana.

4.6. RELACION FRENTE FONDO

El lote presenta una relación frente 9.70 mts fondo 18.60 mts aproximadamente.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

5.1. ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL

DESCRIPCION	AREA CONSTRUIDA
Casa	200 m2 aprox.
Área Total	200 m2 aprox.

5.2. GENERALIDADES

TIPO

Edificación Casa de 2 pisos.

DESTINO

Vivienda

VETUSTEZ

40 años aprox.

CATEGORÍA DE LOS ACABADOS

Sin terminados

EQUIPAMIENTO ESPECIAL

No registra

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Mal estado

SERVICIOS PUBLICOS

El predio NO cuenta con acueducto alcantarillado, luz y gas natural.

5.3. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

CIMENTACIÓN:	Cimentación superficial.
MAMPOSTERIA:	Estructural
CUBIERTA:	Tejas en Eternit y de barro
ACABADO FACHADA:	Acabado con pintura roja
NUMERO DE PISOS:	La edificación fue desarrollada en 2 niveles.
VENTANERIA:	Marcos interiores y exteriores en madera.
ILUMINACIÓN:	Cuenta iluminación natural

5.4. DISTRIBUCION

La edificación presenta una distribución de sus espacios los cuales son:

PRIMER NIVEL: Antejardín, Garaje, estudio, comedor, sala con sofá en cemento, cocina dos patios, baño.

SEGUNDO NIVEL: Tres alcobas, principal con baño, segunda alcoba con espacio para baño.

5.7. DESCRIPCION DE LOS ACABADOS

PISOS : Baldosa

MUROS : Estuco pintado

CIELO RASOS: Vigas en madera y placa de cemento.

BAÑOS: Solo un baño cuenta con sanitario y lavamanos

COCINA: Mesón en cemento

VI. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

ZONA PARA DESARROLLO RESIDENCIAL URBANO, Las normas urbanísticas vigentes que se contemplan para el desarrollo del presente estudio o avalúo, sobre el predio en mención, corresponden a las establecidas en el esquema de Ordenamiento Territorial adoptado, por medio del acuerdo 001 del 17 de Febrero del año 2.016, proferido por el Consejo Municipal de Municipio de Girardot, por el cual el Consejo Municipal en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere, el artículo 197, de la constitución Nacional, adopta la revisión y ajuste general ordinario del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Melgar Tolima.

6.1. USOS PERMITIDOS

Usos Principales:

El sector hace parte del casco urbano, Unifamiliar Multifamiliar, por lo tanto predomina el uso residencial-Comercial, con alta densidad de casas de Similares Características Topográficas, Locales Comerciales, Escuela de Automovilismo, Agencia de Seguridad, a escasos 50 metros se encuentra el Centro Comercial Unicentro y la Avenida Portachuelo, El Sena Regional Girardot, y a 10 cuadras al terminal de transportes de Girardot.

Usos Complementarios:

No aplica

VII. ASPECTO ECONÓMICO

El Municipio de Girardot, como polo de desarrollo turístico por su ubicación frente al Distrito Capital, y su cálido clima, presenta un desarrollo urbanístico de tipo Turístico importante y en proceso de expansión, a pesar de su poco desarrollo económico, el comercio es netamente derivado del turismo, con toda la infraestructura propia como Centros Vacacionales, Hoteles, Moteles, Colonias Vacacionales, clubes, condominios, y Urbanizaciones Campestres.

El Rio Magdalena, bordea el Municipio de Girardot, impartándole atractivo turístico y recurso hídrico, su población fija no excede de 300.000,00 habitantes, su población flotante aumenta considerablemente los fines de semana , puentes y vacaciones.

La valorización en el Municipio ha bajado porque la actividad edificadora a nivel nacional está en los actuales momentos reprimida, sin embargo por la vocación turística del Municipio la tendencia económica en el largo plazo es en desarrollo turístico

7.1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

El sector hace parte del casco urbano, Unifamiliar Multifamiliar, por lo tanto predomina el uso residencial-Comercial, con alta densidad de casas de Similares Características Topográficas, Locales Comerciales, Escuela de Automovilismo, Agencia de Seguridad, a escasos 50 metros se encuentra el Centro Comercial Unicentro y la Avenida Portachuelo, El Sena Regional Girardot, y a 10 cuadras al terminal de transportes de Girardot.

7.2. MERCADO EN EL SECTOR

OFERTA: Alta –Varios predios en venta.

DEMANDA: Se establece que la demanda en el sector es baja.

COMERCIALIZACIÓN: La comercialización del inmueble en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y de la construcción se puede considerar poco favorable.

VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuesta en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

No tienen ningún tipo de mantenimiento, presenta en general mal estado de conservación.

La casa está en obra gris le falta los terminados, la estructura se ve robusta.

- El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos de tipo legal de ninguna índole, tales como titulación, embargos, hipotecas, etc.
- Para el siguiente avalúo se han tenido las siguientes consideraciones, de orden general y particular, al efectuar el presente avalúo:
 - Uso de la tierra y los predios en el sector

- Desarrollo y conservación del sector como factor de consolidación
-
- Localización del inmueble respecto al sector
-
- Vecindario
-
- Red general de vías y accesos, directos e indirectos.
-
- Servicio de transporte.
-
- Materiales de construcción y acabados
-
- Servicios Públicos del sector y del inmueble.
-
- Estado de conservación del inmueble.
-
- Estrato socio – económico.
-
- Explotación, rentabilidad y productividad del predio.
-
- Forma y regularidad del predio-FORMA GEOMETRICA
-
- Cercanía al centro de la ciudad y centros de servicios.

El avalúo comercial corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, valor expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado con alternativas de negociación.

IX. METODOLOGÍAS DEL AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó de manera central el método de comparación o de mercado.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Método que busca establecer el valor de comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Específicamente, se emplearon ofertas de inmuebles localizados al interior del sector, que conservaban características similares a las del predio de estudio.

Resumen:

Lo que arrojo el estudio promedio de casas de similar área oscila el m2 \$ 1.129.032 con acabados normales y de \$ 2.142.857 con acabados modernos y piscina.

Lotes en la zona urbana cercanos al predio desde \$ 700.000 a \$ 1.100.000 sobre la vía

METODO DE COSTO DE REPOSICION: Es que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Para la obtención del valor de la construcción, hemos utilizado el método de depreciación por porcentaje de la vida técnica de FITTO Y CORVINI, que combina la edad y estado de la construcción.

ITEM	CASA
AREA CONSTRUIDA	200m2
VALOR DE REPOSICION M2 A NUEVO	\$ 600.000
ESTADO DE CONSERVACION	3.5
% DE VIDA CONSTRUIDA	40
VALOR UNITARIO m2	\$ 288.600
DEPRECIACION	51.90
VALOR AJUSTADO	48.1
VALOR TOTAL CONSTRUIDO	\$ 57.720.000

Nota: para poner la casa habitable hay que invertirle cerca de \$ 100.000.000

X. AVALÚO COMERCIAL

DIAGONAL 8 # 31-77 URBANIZACIÓN LA MAGDALENA

ITEM	AREA EN m2	VR.UNITARIO \$/M2	SUBTOTAL
Lote	181.39m2	\$ 700.000	\$ 126.973.000
Construcción	200m2	\$ 288.600	\$ 57.720.000
TOTAL			\$ 184.693.000

**VALOR ESTIMADO: CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES
SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE**

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable

Atentamente,

SANDRA CARVAJAL
TECNICA EN AVALUOS-PA 000151-17



Bogotá D.C, Octubre 31 de 2020.

DECLARACION DE INDEPENDENCIA

Como evaluador me permito manifestar, que en desarrollo del vínculo comercial que se deriva de la prestación de servicios de avalúos de Bienes Inmuebles, declaro mi independencia de criterio en la labor que realizo, por cuanto no poseo ninguna relación amistosa, ni lazos familiares o intereses particulares que hagan inclinar mis criterios a favor o en contra de la valoración que realizamos.

En consecuencia con todos los principios éticos como son la integridad, objetividad, independencia, responsabilidad, confidencialidad, la observancia de las disposiciones normativas la competencia, la actualización profesional y la colaboración, para adelantar con toda objetividad e imparcialidad mi trabajo.

CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

El contenido de este informe de avalúo está protegido por la legislación vigente de propiedad intelectual, por lo que se prohíbe expresamente la reproducción, copia y publicación total o parcial de este documento sin el consentimiento previo y por escrito de la firma: NELSON ROBERTO MESTIZO REYES FINCA RAIZ. S.A.S

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El presente informe de avalúo se ha desarrollado de acuerdo con los parámetros establecidos en el esquema-CE-E-01 bajo las normas:

TCL 110302002- NCL 210302001-NCL 210302002.

**MEMORIA FOTOGRAFICA
PRIMER NIVEL**



**REGISTRO FOTOGRAFICO
SEGUNDO NIVEL**



ANEXOS



REF: AV.251-2020



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES

Otorga certificado en competencias laborales a:

Sandra Milena Carvajal

C.C. 52.352.531

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:
TCL 110302002 - NCL 210302001 - NCL 210302002

PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de Aprobación: 26 de Agosto de 2017

Fecha Ultimo Mantenimiento: 25 de Agosto de 2020

Fecha de Vencimiento: 25 de Agosto de 2021

Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal
Saber Lonja Certificaciones

PA-000151-17



ISO/IEC 17024:2012
16-OCF-001

CE-F-026