

**AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE
NARIÑO CUNDINAMARCA**

AVALUO COMERCIAL

AVALÚO 2043-21

**LOTE DE TERRENO 7- MZ. B
VERDE NATURAL "CONDOMINIO CAMPESTRE
NARIÑO – CUNDINAMARCA**



Junio 15 de 2021

PROPIETARIO:

Carreño Luna Sophi Nouhath. C.C. 53.124.998

AVALUADOR PROFESIONAL

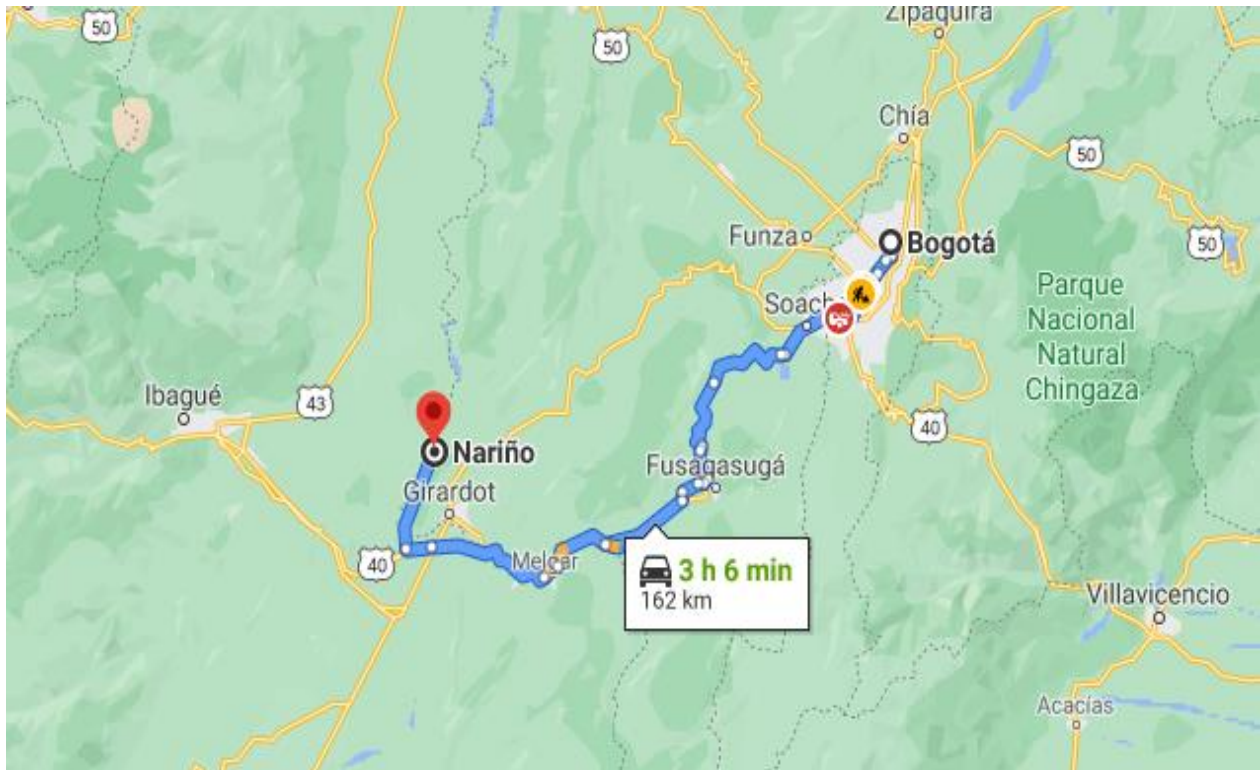
Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE NARIÑO CUNDINAMARCA

1. LOCALIZACION DEL MUNICIPIO DE NARIÑO



El Municipio de **Nariño Cundinamarca**, desde el año 1833 venera en su iglesia a San Cayetano quien es patrono del Pan y del Trabajo.

El cual los antepasados fundadores del Municipio, adquirieron la imagen con los tributos y ofrendas recolectadas por los pescadores y cultivadores de tabaco.

AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

**AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE
NARIÑO CUNDINAMARCA**

2. INFORMACIÓN BÁSICA

- 2.1 TIPO DE INMUEBLE** : Lote de terreno
- 2.2 OBJETO DEL AVALÚO** : Determinar el valor comercial.
- 2.3 MÉTODO DEL AVALÚO** : Comparación directa
- 2.4 ZONA** : Urbana
- 2.4.1 BARRIO** : Condominio Campestre Verde Natural"
- 2.4.2 MUNICIPIO** : Nariño
- 2.4.3 DEPARTAMENTO** : Cundinamarca
- 2.5 DESTINACIÓN ACTUAL** : Desocupado.
- 2.6 VIGENCIA DEL AVALÚO** : Un año, a partir de la fecha de la inspección ocular, si se mantiene las condiciones generales del sector.

2.7 TÍTULOS CONSULTADO:

Matricula Inmobiliaria 307-76619 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

- 2.8 PROPÓSITO DEL AVALÚO** : Por medio del presente Estudio se pretende determinar el valor comercial del Local que es su objeto, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda en condiciones de tiempo y lugar, se obtenga por él un precio justo.

- 2.9 SOLICITANTE** : Augusto Cruz Nieto.

- 2.10 FECHA DE LA VISITA** : junio 12 de 2021

- 2.11 FECHA DEL INFORME** : junio 15 de 2021.

AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

**AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE
NARIÑO CUNDINAMARCA**

3. ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO : Carreño Luna Sophi Nouhath

3.2 MEDIDA CAUTELAR : Oficio 234 del 20 de abril de 2018 del Juzgado Promiscuo Municipal de Nariño Cundinamarca.

3.3 MAT. INMOBILIARIA :

Matricula Inmobiliaria 307-76619 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

3.4 NÚMERO CATASTRAL : No suministrada.

3.5 CONCEPTO JURÍDICO : Documentos aportados por el solicitante. No es estudio de títulos.

4. CARACTERÍSTICAS EXOGENAS DEL SECTOR

Sector que se caracteriza por ser condominio campestre, donde encontramos que la mayoría de las casas, lotes o viviendas se ubican en terreno totalmente plano.

Se observo en este sector una buena cantidad de lotes de terreno desocupados y con mucha oferta y demanda; sobre todo para personas fuera del sector que buscan estos sitios para el descanso y también para capitalizar en estos negocios de compra y venta de inmuebles.

Su topografía es ligeramente plana y no tiene características de terreno inundable; su temperatura oscila entre los 32 grados centígrados.

El sector cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios.

El sector tiene sus vías pavimentadas y otras sin pavimentar; aunque la mayoría de regular a buen estado de conservación.

AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE NARIÑO CUNDINAMARCA

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un lote de terreno, totalmente plano; ubicado dentro de un condominio campestre; con área de 133,03 m².

No existe ningún tipo de construcción ni cultivos ni asentamientos humanos dentro del lote.

Estrato: (3) Tres.

6. LOCALIZACIÓN Y ACCESOS



6.1 USO ACTUAL DEL SUELO

Con destino económico: Residencial.

AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE NARIÑO CUNDINAMARCA

6.1.1 Linderos:

Los que se encuentran insertos en el Oficio 234 del 20 de abril de 2018 del Juzgado Promiscuo Municipal de Nariño Cundinamarca.

6.2 TOPOGRAFÍA Y MORFOLOGÍA

El predio posee una topografía totalmente plana y no tiene características de terreno inundable.

Su forma geométrica es rectangular.

6.3 VÍAS Y TRANSPORTE

Las vías de acceso se encuentran pavimentadas y recebadas de regular a buen estado de conservación.

El Transporte público es regular.

6.5 SERVICIOS PÚBLICOS

Lote con todos los servicios públicos domiciliarios, sin comprobar su estado actual de pago.

6.6 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

En el sector predomina la actividad residencial.

6.7 Debilidades, Oportunidades, Fortalezas y Amenazas.

No se encontró ningún deterioro, el inmueble está en un buen sitio, aunque es medianero, no hay amenazas de ningún tipo.

6.8 NIVEL SOCIO-ECONOMICO.

La tendencia de los inmuebles se encuentra distribuida en manos de medianos latifundistas o propietarios que utilizan sus casas para convertirlas en locales; su nivel de ingresos es medio a medio alto.

AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE NARIÑO CUNDINAMARCA

6.8 COMERCIALIZACION.

En el sector la producción y comercialización se hace en general dentro del mismo municipio y también en sus municipios vecinos.

6.9 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO.

En el sector no se observa situaciones de Orden Público que puedan alterar la sana convivencia que impidan el libre tránsito de sus residentes y comerciantes, lo que hace que la **valorización sea buena**.

FORMA DE VIDA AMBIENTAL:

En cuanto a ruidos: No hay ruido.

En cuanto al aire: Hipotéticamente se respira buena calidad de aire.

En cuanto a Visuales: El predio ofrece buenas visuales hacia sus costados.

En cuanto a olores: No hay malos olores ni en el inmueble ni en su contorno.

7. METODOLOGÍA VALUATÓRIA

El método utilizado es el de Valor de homogenización de Mercado, valor Contingente; por ser una zona representativa del Municipio, en cuanto se estiman los predios por el valor de existencia de estos bienes. Además, se realizó un estudio de mercado del sector vecino de Cáqueza y fueron consultados los avalúos recientes realizados por Avaluadores Profesionales.

AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE NARIÑO CUNDINAMARCA

7.1 Marco Legal

De acuerdo a la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Por la cual se establece la metodología para la realización de los Avalúos de Bienes Inmuebles, se ha aplicado y desarrollado la Metodología propuesta para el avalúo del inmueble materia del presente informe.

Ley 388 de 1197.

Estatutos aprobados por el decreto 2113 de 1992 y el Decreto 208 de 2004 y Decreto 1420 de 1198.

Ley 1673 de 2013.

7.2 Marco Teórico

Dadas las características del predio, su uso, explotación económica del predio y características del sector se propone la aplicación de los siguientes métodos:

- **Método de Comparación o 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 deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características expuestas, las cuales inciden en la fijación del justo precio del inmueble, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos especiales:

1. Las características generales del sector
2. La ubicación específica del inmueble

AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE NARIÑO CUNDINAMARCA

3. Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura urbana
4. El actual estado de conservación del inmueble
5. El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector.
6. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal.
7. Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.
8. El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.
9. La inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.
10. El presente Avalúo tiene una Vigencia de Un (1) año a partir de la Inspección ocular si se mantienen las condiciones generales del sector.
12. El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.



AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

**AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE
NARIÑO CUNDINAMARCA**

9. ESTUDIO DE MERCADO PARA TERRENO				
FUENTE y/o TELEFONO	AREA TERRENO m2	VALOR OFERTA	VR M2 TERRENO	IMAGEN
Lote dentro del mismo conjunto 310 277 69 19 Julio Cesar Pide \$ 45.000.000 para negociar	127	\$ 42.500.000	\$ 334.646	
FINCA RAIZ lote vecino 320 426 54 37	70	\$ 26.000.000	\$ 371.428	
FINCA RAIZ lote vecino 310 887 89 55	98	\$ 38.000.000	\$ 387.755	

Nota:

se acudió a predios con zonas homogéneas muy similares en topografía y estratificación. Igualmente, estas fuentes de mercadeo fueron depuradas.

AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

**AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE
NARIÑO CUNDINAMARCA**

10. CALCULO DE AVALÚO DEL TERRENO

10.1 ANALISIS DE VARIANZA DE MERCADEO

DATO	VALOR m2	DESVIACIÓN	(DESVIACIÓN) 2
1	\$ 334.646	-29.964	897.821.320
2	\$ 371.428	6.818	46.489.669
3	\$ 387.755	23.145	535.706.455
TOTALES	\$ 1.093.829		1.480.017.445

Promedio =	\$ 364.610	1.480.017.445	/2
			740.008.722
	Desviacion Standard	27.203	
	+	27.203	391.813
Precio =	\$ 364.610	=	
	-	27.203	337.407

10.2 COEFICIENTE DE DISPERSIÓN

C.D. =	S / media · 100	
C.D. =	27.203	364.610
C.D. =	7,46%	

NOTA: FUENTES MENORES A 7.50% SON CONFIABLES SEGÚN IGAC

AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

**AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE
NARIÑO CUNDINAMARCA**

11. CONSIDERACIONES FINALES

**LOTE DE TERRENO 7- MZ. B
VERDE NATURAL "CONDOMINIO CAMPESTRE
NARIÑO – CUNDINAMARCA**



El resultado final de este proceso valuatorio ha tenido en cuenta todos los factores, condiciones, escenarios, circunstancias físicas (intrínsecas y extrínsecas) que pueda presentar el bien aquí expuesto.

Las condiciones de mercado y su postura relativa a él. Pero todo esto reflejado en las condiciones a hoy y por sobre todo el sitio en el que se halla dispuesto nuestro objeto valuatorio, conserva y refleja en general buenos y optimistas puntos de observación de valor a futuro.

El suscrito Avaluador tiene en cuenta lo aquí anotado, entre otros, pero insistiendo en que nuestra profesión (valuatoria) dictamina únicamente valores presentes.

AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

**AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE
NARIÑO CUNDINAMARCA**

12. AVALÚO COMERCIAL

**LOTE DE TERRENO 7- MZ. B
VERDE NATURAL "CONDOMINIO CAMPESTRE
NARIÑO – CUNDINAMARCA**

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR Und	VALOR TOTAL
TERRENO	M2	133.03	364.610	
TOTAL				\$ 48.504.068

AVALUO: \$ 48.504.068.oo

**SON: CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUATRO MIL
SESENTA Y OCHO PESOS MCTE.**



**JORGE BARRETO MENDEZ
Avaluador Profesional
Registro Nacional Avaluador 3872
Registro Abierto Avaluador AVAL- 3176646**

**AVALUADOR PROFESIONAL
Jorge Barreto Mendez
INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador
CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com**

**AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE
NARIÑO CUNDINAMARCA**

13. CERTIFICACIÓN DE AVALÚO

**LOTE DE TERRENO 7- MZ. B
VERDE NATURAL "CONDominio CAMPESTRE
NARIÑO – CUNDINAMARCA**

Por medio del presente certificamos que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.
2. No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
3. En lo mejor de mi conocimiento y convencimiento, el contenido de este reporte de avalúo, sus análisis opiniones y conclusiones expresadas, son verdaderos y correctos.

Basados en la información que contiene este reporte y mi experiencia en el campo de los avalúos, es mi opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de mayo de 2021 es como está estipulada según tabla de Avalúos, son:

**CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUATRO MIL SESENTA Y
OCHO PESOS MCTE. (\$ 48.504.068.00)**

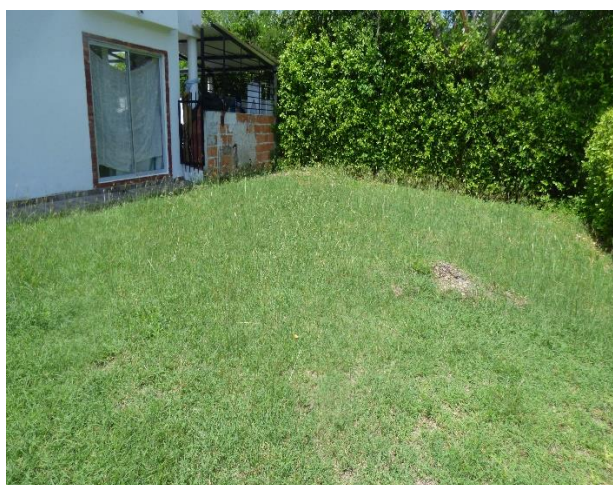


**JORGE BARRETO MENDEZ
Avaluador Profesional
Registro Nacional Avaluador 3872
Registro Abierto Avaluador AVAL- 3176646**

**AVALUADOR PROFESIONAL
Jorge Barreto Mendez**
INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador
CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

**AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE
NARIÑO CUNDINAMARCA**

REGISTRO FOTOGRAFICO



AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

**AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE
NARIÑO CUNDINAMARCA**

REGISTRO FOTOGRAFICO



AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com

**AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE
NARIÑO CUNDINAMARCA**

REGISTRO FOTOGRAFICO



VIAS DE ACCESO Y VECINDARIO



AVALUADOR PROFESIONAL

Jorge Barreto Mendez

INSCRITO AL R.A.A. LEY 1673/2013 y Registro Nacional de Avaluador

CELULAR : 314 270 36 96 – avaluosbarretom@gmail.com