MARIBEL RICO QUINTANA AVALUADORA RAA 66854927 ANAV

MEJIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS SAS

FECHA VISITA	octubre 14 DE 2021	FECHA DE ELABORACION	octubre 16 DE 2021

CONCEPTO DE AVALÚO COMERCIAL

1 INFORMACION GENERAL

CONTRIBUYENTE	PINEDA ESCANDON ASOCIADOS S.C			CEDULA/NIT	8.000.238.877
DIRECCION	CARRERA 1 7-11/17 OESTE			#CATASTRAL	B005000270000
PROPIETARIOS	PINEDA ESCANDON ASOCIADOS S.C			BARRIO	SANTA TERESITA
DEPARTAMENTO	VALLE DE CAUCA	MUNICIPIO	CALI	COMUNA	2

2 POLITICAS DEL AVALUO

Tipo de Avalúo	El estimativo de valor emitido por el experto sobre el inmueble en estudio, se refiere al valor de mercado del Bien Avaluado, entendiéndose por valor de mercado al precio más alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarian dispuestos a pactar para realizar una transacción mercantil sobre el bien, siendo ésta realizada en un mercado abierto (libre de presiones externas), en un tiempo prudencial, y que se efectúe en dinero de contado.
Objeto	Según la información suministrada por el solicitante al momento de hacer el Encargo de Valuación, la función u objeto de éste dictamen, consiste en realizar una Tasación para establecer el valor de un bien inmueble a la fecha con la finalidad de realizar operaciones financieras sobre él.
Destinatario	Las personas o entidades que intervengan directamente en el objeto identificado. Este avalúo no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin el consentimiento escrito de la empresa que lo realiza.
Aclaraciones	En ningún caso podrá entenderse que el avalúo garantiza la aprobación o concesiónde créditos o recepción del mismo como garantia, o que cubra expectativas y/o propósitosu objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a lanegociabilidad del mismo.
Vigencia del Avaluo	El presente informe tiene una vigencia de un año, a partir de la fecha de emisión del mismo, siempre y cuando las condiciones de la economía local, o nacional no se vean abruptamente modificadas, adicionalmente, este estimativo de valor, pudiera verse alterado por la ocurrencia de situaciones no previsibles al momento de la realización del avalúo, que afecten el valor y en consecuencia la vigencia del avalúo sucumbiria ante nuevas realidades en el sector.

3 ASPECTOS JURIDICOS

Escritura N°	2381	Fecha	31/3/1993	Notaria	10	Municipio	CALI
Matricula inmobiliaria	370-107235			N° Predial nacional		76001010002020009000590003002 7	

Los Linderos considerados para la valoración fueron los que aparecen en la siguiente escritura pública

Escritura N°	2381	Fecha	31/3/1993	Notaria	10	Municipio	CALI

EL AVALUADOR
No es responsable de aspectos legales que afecten el bien inmueble, la propiedad avaluada o el título legal de la misma.

4 INFORMACION DEL INMUEBLE

AREA CONSTRUIDA	285,79	M2	AREA PARQUEADERO		M2	AREA DEL LOTE		M2
AREAS / ANEXAS		M2	AREA CUARTO ÚTIL		M2	COEFICIENTES PH		%
TIPO DE CONSTRUCCION	Unifamiliar		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento		USO DEL INMUEBLE	Residencial	

MARIBEL RICO QUINTANA AVALUADORA RAA 66854927 ANAV

MEJIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS SAS

5. ANALISIS SECTOR Y CONSTRUCCIONES

5.1 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES

En el analisis presente no se tiene en cuenta las caracteristicas geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del suelo valorado o de las construcciones, salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que el Avaluador no efectúa.
Además, Los estudios y análisis fueron realizados tomando como base cierta, la información recolectada y suministrada por terceros. Por lo anterior, no existe compromiso alguno del experto sobre los datos considerados, con los que realiza la valoración.

5.2 CARACTERISTICAS DEL SECTOR

ESTRATO	6	VALORIZACIÓN	Buena	TOPOGRAFIA	Ligera/ Pendiente
UBICACION	Buena	TIPO DE SUELO	Urbano	USO PREDOMINANTE	Residencial
VIAS DE ACCESO	Buena	TRANSPORTE	Buena	EDUCACIONALES	Buena
CENTROS DE SALUD	Buena	SEGURIDAD	Buena	DESARROLLO URB.	Buena

5.3 EVALUACION TECNICA DE LA CONSTRUCCION

ESTRUCTURA	Mamposteria	SOLIDEZ Y ESTABILIDAD	Buena	ACABADOS	Buenos
ILUMINACION	Bueno	VENTILACION	Buena	FORMA	Regular
CONSERVACION	Bueno	CONDICION	Usado	OTROS	

SERVICIOS PUBLICOS	AGUA	ENERGIA	TELÉFONO	GAS	ALCANTARILLADO
	Si	Si		Si	Si

5.4 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

DEPENDENCIAS

SALA COMEDOR	1	VESTIBULO		BAÑO PRIVADO		PISCINA		ZONA ROPAS		BODEGA	
ALCOBA	5	ESTUDIO	1	BAÑO SOCIAL		KIOSKO		POZO SEPTICO		PATIO	
COCINA	1	HABITACION SERV		BAÑO PRIVADO		PATIO		POTREROS		OTRO	

5.5 ACABADOS

CALIDAD

PISOS	Marmol	MUROS	Concreto Estucado	TECHOS	Losa
CARP. METAL/MADERA	Lujosos	COCINA	Integral	BAÑOS	Buenos

ESTADO

PISOS	Excelente	MUROS	Buena	TECHOS	Buena
CARP. METAL/MADERA	Buena	COCINA	Buena	BAÑOS	Buena

5.6 OBSERVACIONES

Se trata de un apartamento #1801 que hace parte del edificio jessica. sometido a R.P. H

MARIBEL RICO QUINTANA AVALUADORA RAA 66854927 ANAV

MEJIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS SAS

7. MÉTODOS UTILIZADOS

METODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Este método valuatorio que consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta, demanda y avalúos de inmuebles similares o equiparables, previo ajuste de tiempo, conformación y localización entre otros, la cual es debidamente ordenada, verificada y homologada, para este caso en particular se analizaron ofertas existentes en la zona. Para conformar un estimativo de valor sobre el Inmueble en estudio se Investigó y se evalúo de forma estadistica el comportamiento del mercado, para aproximarse con un admisible grado de certidumbre al Valor más razonable de los bienes en el sector, de características similares a las del bien en estudio y que a su vez estos sean aprovechables, o que ya estén siendo aprovechados de maneras similares a las que se permiten en el lote en estudio. Para el análisis del inmueble se evalúan diferentes factores tanto positivos como negativos que afectan al inmueble e influyen directamente en el valor por metro cuadrado de éste, basados en la consideración de las características fisicas de área, topografía y usos factibles según

METODO DE REPOSICION

Se aplica únicamente a las edificaciones y se basa en la determinación del costo de la construcción actualizado menos la depreciación por antigüedad y estado de conservación, para ello se utiliza la tabla de Fitto y Corvini, que nos indica de acuerdo a la edad del inmueble y a su estado de conservación el factor de depreciación que se debe aplicar al valor nuevo de la construcción. El deterioro físico de una edificación, es usualmente la forma más obvia de depreciación: si una edificación presenta falta de pintura, deterioro en revoque, humedades, acabados, fisuras, son efectos comunes al uso y a la edad de la misma, factores que se tienen en cuenta al determinar en la tabla de Fillo y Corvini el estado de la construcción.

8. ESTUDIO DE MERCADO

TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSAC	FUENTE VERIFICABLE	OFERTA	% COMER	VALOR HOMOG	TERRENO M2 ÁREA m²	TERRENO M2 V/m²HOMOG.
APTO	SANTA TERESITA	OFERTA	WWW.NUROA.COM	$ 420.000.000	5%	399.000.000,00	$ 134	$ 2.977.612
APTO	SANTA TERESITA	OFERTA	WWW.NUROA.COM	$ 250.000.000	10%	225.000.000,00	$ 76	$ 2.960.526
APTO	SANTA TERESITA	OFERTA	WWW. METROCUADRADO. COM	$ 470.000.000	15%	399.500.000,00	$ 130	$ 3.073.077
SUJETO								

PROMEDIO	3.003.738
NÚMERO DE DATOS	3
DESVIACIÓN ESTANDAR	49.523,42
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,65
RAIZ N	1,73
T - STUDENT	1,85
LÍMITE SUPERIOR	$ 3.056.634
LÍMITE INFERIOR	$ 2.950.843

9. RESTRICCIONES Y LIMITACIONES

En consecuencia se han examinado las referencias del mercado investigadas por el Avaluador y consultadas con empresas dedicadas al arrendamiento, venta y avalúos de inmuebles similares al avaluado. En el presente informe sobre la El estimativo de valor del bien en cuestión, se presume la veracidad, se acogen como correctos y han sido tomados de buena fe por el experto, los documentos de titulación del Bien, sin tener en cuenta aquellos aspectos de orden jurídico que no hayan podido ser previamente informados de manera específica al Avaluador, para que sea considerada en él. Además, Los estudios y análisis fueron realizados tomando como base cierta, la información recolectada y suministrada por terceros. Por lo anterior, no existe compromiso alguno del experto sobre los datos considerados, con los que realiza la valoración.

MARIBEL RICO QUINTANA AVALUADORA RAA 66854927 ANAV

MEJIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS SAS

10. CONCLUSIONES

ACLARACIONES Y RECOMENDACIONES

Se debe aclarar la diferenciación existente entre el "Estimativo de valor" y el "Valor de Negociación". Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúa el experto, conduce al "Valor Objetivo" del inmueble, en el " Valor de Negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar etc., todos los cuales sumados distorsionan a veces en alto porcentaje, hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo.
En ningún caso podrá entenderse que el avalúo garantiza la aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía, o que cubra expectativas y/o propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo.

11. RESUMEN DE VALORES

VALOR CONSTRUCCION

Área construida	285,79	M2
Edad Aproximada		Edad de la construcción
Costo Total	3.003.738	**Según Mercado**
Calificacion		Segun Fitto y Corvini
Coeficiente de depreciacion		% Segun Fitto y Corvini
Valor a depreciar	0	Pesos x M2
Valor final M2		Pesos x M2
Area Libre		M2
Valor M2 Area Libre		Pesos x M2
Valor Total area libre	0	Pesos
Costo total construcción + Anexos	858.438.395	**Pesos**

VALOR LOTE

Area Lote		Pesos x M2
Valor Lote M2		Pesos x M2
Valor total Lote		**Pesos**

12. VALOR COMERCIAL

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE:	$ 858.438.395	

OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M. CTE

13. VALOR ASEGURABLE

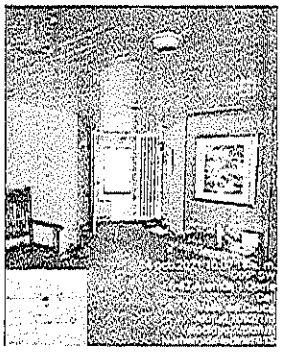
OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M. CTE

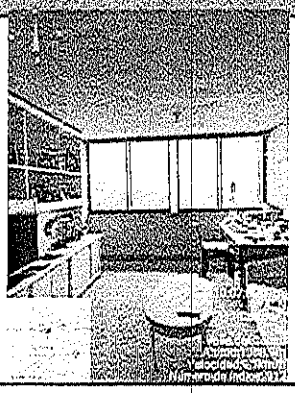
La revisión, modificación o impugnación del presente avalúo se debe solicitar dentro los cinco (5) días siguientes a la fecha, en que la entidad que realizó el avalúo lo ponga en conocimiento del solicitante. Artículo 15 decreto 1420 de 1998 del IGAC

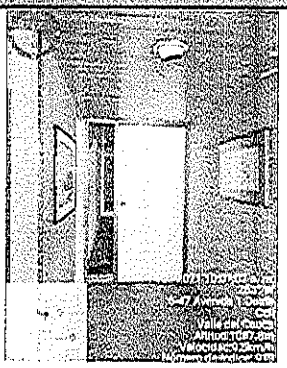
MARIBEL RICO QUINTANA
Avaluadora
Mejia Asociados Abogados Especializados S.A.S

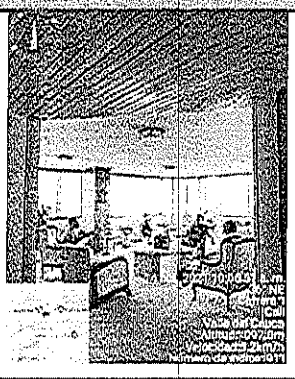
14 ANEXO FOTOGRAFICO

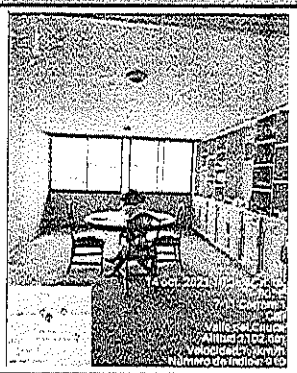






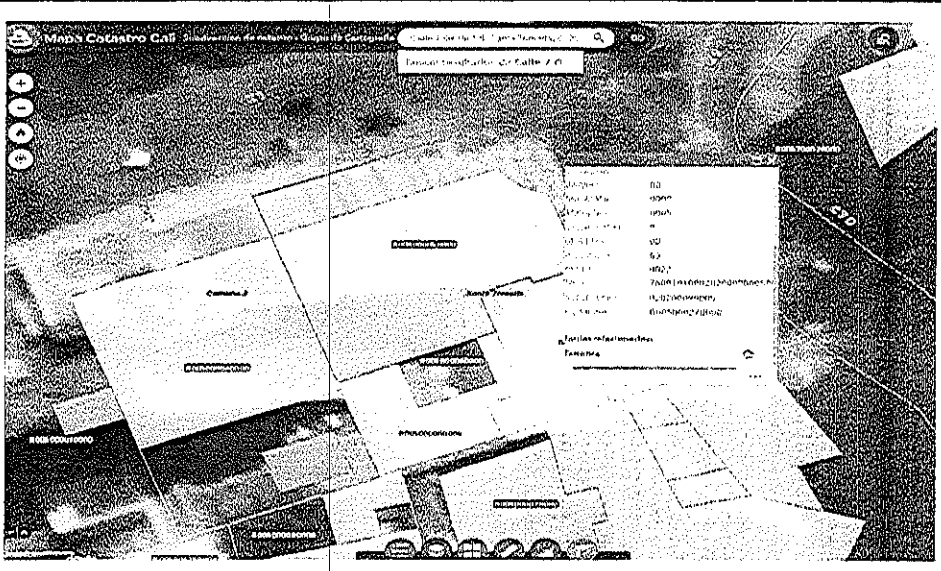




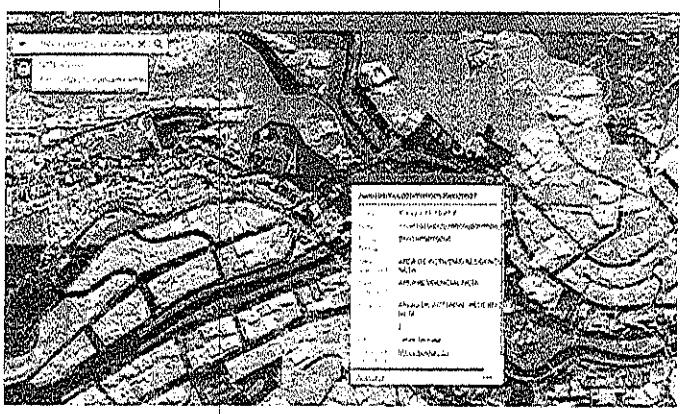


MARIBEL RICO QUINTANA - AVALUADORA RAA 66854927

15.UBICACION PREDIO



ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE Tomado geoportal.gov.co



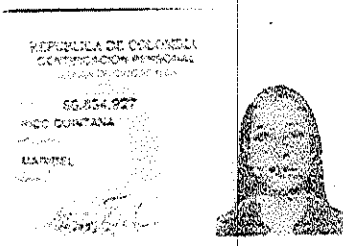
ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA
AREA 285,79 M2

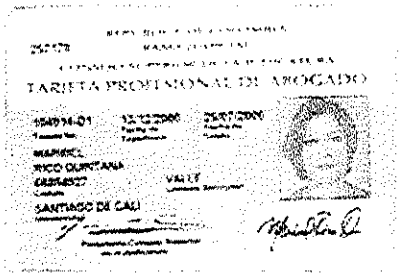
Tomado geoportal.gov.co

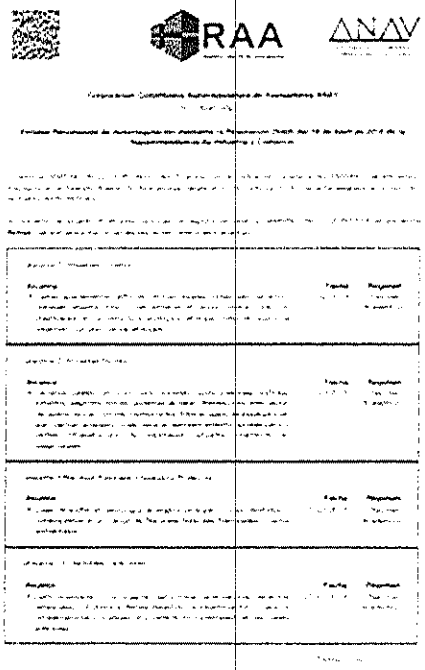
MARIBEL RICO QUINTANA AVALUADORA RAA 66854927 ANAV

MEJIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS SAS

16. CREDITOS









MARIBEL RICO QUINTANA AVALUADORA RAA 66854927 ANAV

MEJIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS SAS

17. COMPARABLES

COMPARABLE 1
https://acortar.link/jEM3xh



APARTAMENTO VENTA SANTA TE... 420.000.000

Mapa

Apartamento [illegible] prestigioso del oeste de Cali [illegible] excelente ubicación [illegible] acceso inmediato [illegible] prestigio de la ciudad, cuenta con un área [illegible]

Cali, Picaleña, ...

Ver más detalles

COMPARABLE 2
https://acortar.link/304cz8



VENDO HERMOSO Y ACOGEDOR ... 250.000.000

Mapa

[illegible] apartamento [illegible] del Oeste, en Santa [illegible] Este apartamento [illegible] Cali [illegible] Santa Teresita

COMPARABLE 3
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cali-bellavista-3-habitaciones-4-banos-2-garajes/641-M3108488

metro.com [illegible]

Apartamento en Venta, SANTA TERESITA

Sector Oeste, Cali Área 130 m²

$470.000.000

