Envigado, 19 de Noviembre de 2015

**Señores:**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIÓN**

**E. S. D.**

**RADICADO:** 05266400300320130002000

**DEMANDANTE:** MARTHA ELENA PINO C.

**DEMANDADO:** JHON JAIRO BUILES OSORIO

**PROCESO:** HIPOTECARIO.

**ASUNTO:** Aclaración y corrección de dictamen pericial

**RUBIELA DEL S. MARULANDA RAMIREZ**, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma y actuando como perito avaluador en este proceso, manifiesto que en el presente informe se da claridad sobre el dictamen pericial presentado por mí a este despacho de dos lotes de terreno colindantes, lote número 4 con una construcción y obras anexas y lote número 5, ubicados en el área Urbana del corregimiento Sucre, del Municipio de Olaya (Ant).

1. Se visitaron nuevamente los lotes 4 y 5 con matrículas inmobiliarias **029-27419** y **029-27420** respectivamente, el día 04 de Noviembre de 2015 realizando mediciones del terreno; Esta vista incluyo consulta presencial en la oficina de catastro y la de planeación municipal del municipio de Olaya.
2. En las oficinas municipales se me ratificó la existencia de ambos lotes aunque no existan las fichas catastrales, ello debido a una actualización catastral realizada en todo el municipio, pero por error estos predios y otros predios cercanos no fueron incluidos en dicha actualización. Además de ello actualmente los lotes tienen su correspondiente avaluó y cobro de impuesto predial.
3. Se me informo también que el municipio de Olaya no elimina matriculas inmobiliarias, lo que se hace en caso de que un fenómeno natural cause algún detrimento a un predio, este deberá ser revaluado por parte de la oficina de catastro departamental para determinar su nuevo valor, previa solicitud de su propietario para realizar dicho trámite; Pero a la fecha no existe ninguna solicitud formal para los predios anteriormente mencionados por parte de su propietario.
4. En esta nueva visita a los predios se denotaron aspectos que no habían sido tenidos en cuenta para la valoración del lote # 5 en el dictamen presentado, estos Aspectos se omitieron de manera involuntaria por datos erróneos tomados, pero deben ser aclarados y corregidos de manera clara, por ello se presentara un nuevo dictamen incluyendo dichas aclaraciones.

## 1. INFORMACION BASICA DEL AVALUO

Se trata del avalúo comercial de dos lotes de terreno colindantes, lote número 4 con una construcción y obras anexas y lote número 5, ubicados en el área Urbana del corregimiento Sucre, del Municipio de Olaya (Ant).

****

## 2. INFORMACION JURÍDICA

* **Propietario:** JHON JAIRO BUILES OSORIO.
* **Matriculas inmobiliarias:** 029-0027419 y 029-0027420 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Sopetràn.

## 3. INFORMACION DETALLADA DE LA ZONA DEL INMUEBLE

* **Ubicación geográfica del municipio:** Olaya está localizado en la subregión [Occidente](http://es.wikipedia.org/wiki/Occidente_antioque%C3%B1o) de [Antioquia](http://es.wikipedia.org/wiki/Antioquia). Limita al norte con el municipio de [Liborina](https://es.wikipedia.org/wiki/Liborina), al este con los municipios de [Belmira](https://es.wikipedia.org/wiki/Belmira" \o "Belmira) y [Sopetrán](https://es.wikipedia.org/wiki/Sopetr%C3%A1n" \o "Sopetrán), por el sur con el municipio de [Sopetrán](https://es.wikipedia.org/wiki/Sopetr%C3%A1n" \o "Sopetrán) y por el oeste con el municipio de [Santa Fe de Antioquia](https://es.wikipedia.org/wiki/Santa_Fe_de_Antioquia). Su cabecera municipal está a 100 [km](https://es.wikipedia.org/wiki/Km) de [Medellín](https://es.wikipedia.org/wiki/Medell%C3%ADn_(Colombia)). Posee una extensión de 90 [km²](https://es.wikipedia.org/wiki/Km%C2%B2), lo que lo hace el municipio más pequeño de la subregión, por debajo de [Giraldo](https://es.wikipedia.org/wiki/Giraldo) y [Armenia](https://es.wikipedia.org/wiki/Armenia_(Antioquia)), de 96 km² y 111 km², respectivamente.
* **Vías de acceso a la zona:** Cuenta con una vía principal, trocal a la costa (Medellín - Turbo).
* **Vías de acceso al predio:** Vía pavimentada Santafé de Antioquia - puente de occidente – Olaya. Se ingresa al corregimiento Sucre, allí 200 mts de vías internas pavimentadas, un ingreso de alrededor de 50 mts por servidumbre carreteable a lotes en la parte posterior.
* **Transporte:** Tiene medios de transporte masivo desde el centro del casco urbano de Medellín hasta el municipio de Olaya; Cuenta con transporte de buses, busetas, colectivos y vehículos tipo taxi.
* **Usos de la superficie:** El uso del suelo según el Plan de desarrollo del municipio es para vivienda con actividades turísticas.
* **Linderos:**

**Lote 4**

* Por FRENTE O NORTE,con una extensión de 29,83 metros, con el lote # 3, partiendo del punto 9 y llegando al 4.
* Por ARRIBA U ORIENTE, con una extensión de 55,21 metros, con propiedad del señor Juan Carlos Gonzales Mejía, partiendo del punto 4 y llegando al 5.
* Por ATRÁS O SUR ABAJO, con una extensión de 30,89 metros, con el lote # 5, partiendo del punto 5 y llegando al 8.
* Por el costado de ABAJO U OCCIDENTE, con una extensión de 64,53 metros, con propiedad de la señora Ignelia Gutiérrez De Mejía, partiendo del punto 8 y llegando al 9, punto de partida.

**Lote 5**

* Por FRENTE O NORTE,con una extensión de 30,89 metros, con el lote # 4, partiendo del punto 8 y llegando al 5.
* Por ARRIBA U ORIENTE, con una extensión de 15,46 metros, con propiedad del señor Juan Carlos Gonzales Mejía, partiendo del punto 5 y llegando al 6.
* Por ATRÁS O SUR ABAJO, con una extensión de 49,82 metros, con la quebrada Tahali, partiendo del punto 6 y llegando al 7.
* Por el costado de ABAJO U OCCIDENTE, con una extensión de 45,16 metros, con propiedad de la señora Ignelia Gutiérrez De Mejía, partiendo del punto 7 y llegando al 8, punto de partida.
* **Áreas:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Definición** | **mts2 aprox.** |
| Área Lote 4 | 1.773,89 |
| Área Lote 5 | 923,27 |
| Área total lote 4 Construida | 170 |
| Área total lote 4 vivienda construida | 200 |
| Área total construido otras zonas en lote 4 | 50 |
| Área total lote 5 sin erosión | 77 |

## 4. INFORMACION DE TERRENOS

* **Descripción de los Lotes:**
* Lote 4: No presenta irregularidades
* Lote 5: Una pequeña porción de terreno en la parte delantera es plana, pero en el resto del lote donde limita con la quebrada Tahalí presenta erosión avanzada.
* **Relación frente - fondo:**
* Lote 4: La relación es 1:2 aprox.
* Lote 5: La relación es 2:1 aprox.
* **Pendiente:** Se evalúan los lotes así:
* Lote 4: Plano 0 a 1% de inclinación.
* Lote 5: 8 % del lote aprox. Plano 0 a 1% de inclinación y el lote restante inclinado con pendientes mayores al 8%. Incluso con partes escarpadas.
* **Cultivos:**
* Lote 4: Grama con algunos árboles de Mango.
* Lote 5: En su frente grama y vegetación nativa escasa en su parte trasera.
* **Cerramiento:**
* Lote 4: Cerca viva.
* Lote 5: no aplica.
* **Erosión:**
* Lote 4: No se percibe.
* Lote 5: Se percibe erosión hídrica en casi toda la extensión del lote, causada por avalancha en el cauce natural de la quebrada Tahalí.

## 5. DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN

* **Tipo:** Una construcción tipo casa de habitación de dos niveles, con zona húmeda a un costado.
* **Estructura:** Parte con columnas en concreto reforzado con cimientos sobre zapatas individuales y parte en estructura de postes de madera.
* **Cimentación:** La construcción es aparentemente bien cimentada, con cimentación Superficial, que es aquella que se apoya en las capas superficiales o poco profundas del suelo, por tener éste suficiente capacidad portante o por tratarse de construcciones de importancia secundaria y relativamente livianas. (se requiere otro tipo de estudio para determinar su calidad)
* **Cielos rasos:** Es la superficie decorativa empleada para embellecer la estructura
* Primer nivel: Parte en estructura de alfardas de madera y tablilla y parte en losa de concreto que lo separa del segundo nivel.
* Segundo nivel: Estructura de alfardas de madera y tablilla.
* **Techo:** Teja de Barro.
* **Fachada:** Por dos de sus frentes muros en adobe común rayado expuesto, sin revoque de cemento o pintura; Por sus otros dos frentes estructura de madera, con corredores, ventanales y puertas de acceso, con dos balcones en cada uno de estos lados.
* **Muros:** En el interior de la vivienda parte en muros con revoque de cemento y pintura y parte en madera inmunizada de corte circular partida en dos.
* **Carpintería:** Algunas puertas y marcos en madera, y otros en vidrieras.
* **Pisos:**
* Primer nivel: Tableta de gres.
* Segundo nivel: Madera inmunizada.
* **Alcobas:** Cuatro alcobas, una de ellas en el primer nivel.
* **Baños:** tres baños completos, uno para el segundo nivel y dos para el primero, solo con enchape en piso, y sin división de baño alguna.
* **Cocina:** Cocina sencilla, con mesón en L de acero inoxidable, sin gabinetes alto o bajo, con los utensilios de cocina a la vista.
* **Parqueadero:** No tiene parqueadero definido, pero por su calidad de casa finca se puede parquear en cualquier espacio disponible al aire libre.
* **Patios:** No cuenta con patio definido, pero tiene espacios múltiples abiertos.
* **Otros espacios interiores:** Sala comedor, Cuarto Útil, dos balcones.
* **Distribución y acabados:** En el primer nivel se accede a la vivienda por corredores en dos de sus lados, sostenidos por estructura en postes de madera y enchambranado en macana, dos puertas de acceso, una en vidrio y la otra en estructura de madera y pequeños vidrios, seis ventanas de luz que dan al exterior de la vivienda, con marco de madera y vidrio, sala comedor con puerta de acceso trasero en madera, escaleras en madera con pasamanos que conducen a segundo nivel, hall de acceso a las habitaciones y baño, cuenta con cinco ventanas que iluminan el interior de habitaciones, dos ventanales con estructura de aluminio que dan salida a balcones de dos de las habitaciones, los balcones con pasamanos en madera a media altura, las habitaciones y balos tienen puertas en madera, paredes con revoque de cemento y pintura en buen estado, dos habitaciones cuentan con closet en madera. El estado de conservación es bueno.
* **Otros espacios exteriores:** Zona húmeda con espacio para dos piscinas provisionales con paredes de material sintético y estructura metálica en regular estado, con pisos laterales en cemento rustico. Un parque infantil en madera inmunizada con juegos múltiples. Un pasamanos a media altura en madera inmunizada en la parte trasera del lote 5.
* **Instalaciones Hidráulicas:** Se utiliza para la vivienda y otros espacios tuberías de PVC. Con especificaciones especiales para cada una de ellas. Van instaladas dentro de las paredes y pisos.
* **Antigüedad:** Aproximada a los 15 años.
* **Estado de conservación:** El estado de conservación es bueno, con algunas reparaciones puntuales en pisos exteriores, acabados y pintura.

## 

## 6. AVALÚO COMERCIAL

**Para los lotes:**

Se tiene en cuenta el metraje, la inclinación, el uso. Etc. se utilizará el método de comparación directa de precios con otros predios de la zona.

Existen elementos incidentes simultáneamente en el valor de los lotes, adicionalmente, es importante resaltar que existen algunos elementos incidentes en el valor de los inmuebles, que por no ser común a todos, no deben dejar de relacionarse, tal es el caso, de Factores Ambientales (Cercanía a un relleno sanitario, por ejemplo), Retiro de Quebrada (Se exige una zona de 30 metros, contados a partir del borde superior del cauce, en los cuales solo se permite recreación pasiva o reforestación) y otros que se definieron en la visita al terreno. El lote 5 tiene restricciones de este tipo, además se ve afectado por erosión, estos factores influyen determinantemente en su valor.

**Para la construcción:**

Se calculará el precio en base al costo total de construcción, de acuerdo a las comodidades y terminados que tiene. Los elementos incidentes en el valor de los bienes, deben ser analizados conjuntamente y no en forma individual, pues ello permite caer en equívocos.

El avalúo sobre el valor comercial del inmueble se realizó teniendo en cuenta los siguientes factores: Estado general de conservación, ubicación dentro del sector, situación de orden público, forma y dimensiones del inmueble, destinación y funcionabilidad, oferta y demanda de este tipo de inmuebles en el sector, uso actual y rentabilidad, valor de metro cuadrado en la zona, transacciones efectuadas en el sector bajo características análogas al inmueble. El avalúo sustentando en el presente informe, es el valor expresado en dinero, que corresponde al precio comercial justo y equitativo.

Además los criterios utilizados para este avalúo fueron los requeridos por el decreto 422 del 8 de marzo del 2000:

1. **Objetividad.** Me basé en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes son verificables y comprobables pues estuve personalmente en el inmueble avaluado el día 16 de Junio de 2015 y atendido directamente por tres de los propietarios.
2. **Certeza de fuentes.** La información de precios unitarios como base de referencia provienen de fuentes de reconocida profesionalidad.
3. **Transparencia.** Se expresan en el avalúo presentado todos los criterios de evaluación, evitando totalmente los supuestos.
4. **Integridad y suficiencia.** Se aclara en puntos siguientes toda la información referente a los cálculos matemáticos necesarios para llegar al precio final, sin que quede duda alguna o la necesidad de recurrir a otro avalúo, que la información y técnica de avalúo utilizada es la adecuada.
5. **Independencia.** No tengo ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco con la parte contratante, ni estoy incursa en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, al igual que no existe ningún evento conflicto de intereses.
6. **Profesionalidad.** Hago parte del Registro Nacional de Avaluadores con vigencia de licencia. Se adjunta a este documento copia del registro.
7. **Indicación de la clase de avalúo**. Fue incluido en el avalúo presentado.
8. **Explicación de la metodología utilizada**. Se aclara en puntos siguientes.
9. **Identificación y descripción de los bienes**. Es descrito con suficiencia en el avalúo presentado.
10. **Los valores de referencia o unitarios que se utilizaron y sus fuentes**. Son explicados los valores de referencia en puntos siguientes y en cuanto a las fuentes fueron obtenidas para el mes de Junio de 2015 de:

* “Metrocuadrado” Medellín. Tel. (574) 250 7988 Ext. 153
* ATH inmobiliaria. Teléfono (+574) 235 78 23 Medellín.
* Comercial Raíz Limitada. Calle 40 No. 73 – 34 Medellín, Colombia, PBX (4) 416 05 55
* [www.ventaraiz.com](http://www.ventaraiz.com). Teléfono: 4449077 envigado
* Colombia inmobiliaria.

1. **El valor resultante del avalúo.** Se incluye al final del avalúo presentado.
2. **La vigencia del avalúo.** La vigencia para el avalúo presentado es por un año después del momento que es presentado.
3. **La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores**. Se adjunta copia del registro de Corpolonjas vigente como perito avaluador.

La forma como se estableció el valor comercial del bien inmueble fue según la resolución 620 de 23 de Septiembre de 2008 del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI que contiene los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998.

Se pueden utilizar según esta resolución las técnicas o métodos de comparación o de mercado, el método de capitalización de rentas o ingresos, el método de costo de reposición o el método de técnica residual.

Para este caso particular, en los lotes se utilizó el método de comparación o de mercado porque es la técnica más adecuada, y la técnica de costo de reposición para las construcciones.

**Para el lote sin construir**

Fue necesario calcular por medio de medidas de tendencia central un valor único de referencia; se pueden determinar 6 métodos de tendencia central (media aritmética, media ponderada, media geométrica, media armónica, mediana, moda). Fue utilizada la tendencia de la media aritmética porque todos los valores de referencia tienen la misma importancia y no se le puede dar más valor a uno u otro según la fuente, en estos casos sería utilizado cualquiera de los otros métodos.

Se obtuvieron los siguientes datos así:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| NUMERO | FUENTE | VALOR METRO CUADRADO PARA LOTE |
| 1 | Metro Cuadrado | $ 55.000 |
| 2 | ATH inmobiliaria | $ 60.000 |
| 3 | Comercial Raíz Limitada | $ 63.000 |
| 4 | Venta Raíz. | $ 56.000 |
| 5 | Inmobiliaria Colombia | $ 58.000 |

http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/img_n/ixn36158ixnImage1230.gif

http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/img_n/ixn36158ixnImage1231.gif= Indica media aritmética.

http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/img_n/ixn36158ixnImage1232.gif= Signo que indica suma.

N = Número de casos estudiados.

Descripción: http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/img_n/ixn36158ixnImage1233.gif= Valores obtenidos

Resolviendo la ecuación tenemos que:

* =292.000 / 5 = 58.400 Para lote sin construir.

Cuando se utiliza la técnica de la tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación

Se utiliza como indicador de dispersión el coeficiente de variación

http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/img_n/ixn36158ixnImage1266.gif

En donde:

V = coeficiente de variación.

S = desviación estándar.

X = media aritmética.

Luego

http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/img_n/ixn36158ixnImage1234.gif

Donde

http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/img_n/ixn36158ixnImage1235.gif= Media aritmética.

http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/img_n/ixn36158ixnImage1236.gif= Dato de la encuesta.

N = Número de datos de la encuesta.

Despejamos las incógnitas

Como el número de casos (N) es pequeño (5 valores) se emplea N-1 como denominador.

Para el lote se tiene:

S=/4

S= 11560000256000021160000+5760000160000/4

S= 3209,361307

http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/img_n/ixn36158ixnImage1266.gif

V = 0,054954817\* 100

**V = 5,49548169 %**

Como el coeficiente de variación es inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se adopta como el más probable valor asignable al bien. De lo contrario cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Para este caso la media aritmética obtenida tiene un índice de dispersión con coeficiente de variación dentro del rango. La media aritmética es CONFIABLE.

**Para la construcción tenemos**

Vc = {Ct – D} + Vt

**En donde:**

Vc = Valor comercial.

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Para encontrar la depreciación acumulada se calcula por medio de las tablas de FITTO Y CORVINI.

**Vivienda**

Vc = {Ct – D} + Vt

Vc = {$ – D} + Vt

Vc = {$104.000.000 – 26.166.400} + 7.008.000

Vc = $77.833.600 + 7.008.000

**Vc = $ 84.841.600**

**Construcciones externas**

Vc = {Ct – D} + Vt

Vc = {$ – D} + Vt

Vc = {$ 7.500.000 – 1.201.500} + 2.920.000

Vc = $ 6.298.500 + 2.920.000

**Vc = $ 9.218.500**

## 7. TABLA DE VALORES

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Mts2** | **valor** | **valor total** |
| **Valor mt2 lote 4:** | 1.773,89 - 250 = **1.523,89** | $ 58.400 |  |
| **Valor total lote 4:** |  |  | $ 88.995.176 |
| **Valor mt2 lote 5:** | 923,27 | $ 940 |  |
| **Valor total lote 5:** |  |  | $ 867.873 |
| **Valor total constricción** | 200 |  | $ 84.841.600 |
| **Valor total construcciones externas:** | 50 |  | $ 9.218.500 |

## 8. REFERENCIAS

* Referencias de la escritura # 1.424 del 19 de Mayo de 2010 de la notaria segunda de Envigado.
* Certificado de libertad y tradición.
* Impuesto predial con avalúo catastral.
* Anexos: Copia de carné de avaluador

## 

## 9. BIBLIOGRAFÍA

Avalúos de inmuebles y garantías del Autor: Oscar A. Borrero Ochoa.

## 10. INFORME FINAL

Con fundamento en los anteriores lineamientos y después de realizar estudios y averiguaciones en inmobiliarias, Oficinas de Planeación y Catastro Municipal, he decidido avaluar los inmuebles que conforman una sola unidad de casa finca en la suma **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE PESOS ($****183.923.149).**

En los anteriores términos dejo cumplido el trabajo por Usted encomendado, el cual estaré presta a efectuar las aclaraciones, ampliaciones o correcciones, que consideren necesarias.

Atentamente,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

RUBIELA DEL SOCORRO MARULANDA R.

CC # 22.101.929 DE SONSON

R.N.A 03-2820

Auxiliar de la justicia

Tel: 3342989

Cel: 3002262878