

RAD: 2019-00037-00/ EJECUTIVO CONTINUACION PROC DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE INES MUÑOZ MURCIA Y OTROS CONTRA COOTRANSPLANADAS Y OTROS / RECURSO REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN

jacquelin velez <jacquelinvelez@hotmail.com>

Mar 18/01/2022 16:53

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Tolima - Chaparral <j01cctochaparral@cendoj.ramajudicial.gov.co>; camilo.cantillo@hotmail.com <camilo.cantillo@hotmail.com>

señores

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHAPARRAL

E. S. D.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN

Por medio del presente, me permito enviar RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN.

Este correo se envía con copia a los demás sujetos procesales.

Atentamente,

JACQUELIN VELEZ

ABOGADA

Cel: 312.3957831

27

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CHAPARRAL
E. S. D.

Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACION
CONTRA EL AUTO DEL 12 DE ENERO DE 2022.
Referencia: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
Demandantes: INES MUÑOZ GARCIA Y OTROS
Demandados: COOTRANSPLANADAS – MUNDO IAL DE SEGUROS
Radicado: 2019-00037-0

JACQUELIN VELEZ CHAGUALÁ identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderada judicial de la Cooperativa de Transportadores de Planadas COOTRANSPLANADAS, identificada con NIT800216566-7, ante usted por medio del presente escrito, me permito presentar RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACION contra el auto de fecha 12 de enero de 2022, notificado por estado el 13 de enero de 2022, mediante el cual SE LIBRO MANDAMIENTO DE PAGO.

PROCEDENCIA DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

De conformidad con el artículo 318 del Código General del Proceso, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez... El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto. (subrayado es mío).

PROVIDENCIA OBJETO DEL RECURSO

Auto de fecha 12 de enero de 2022, notificado por estado el 13 de enero de 2022, mediante el cual el despacho dispuso librar mandamiento de pago y procedió a decretar las siguientes medidas cautelares:

El embargo y retención de los dineros que posee los demandados COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE PLANADAS TOLIMA «COOTRANSPLANADAS» y JAMILTON TAFUR PALOMINO en las entidades relacionadas en el escrito en mención, oficiase concediéndosele el término de tres (3) días contados a partir del día siguiente al recibido de la respectiva comunicación.

El embargo y secuestro del establecimiento de comercio, COOTRANSPLANADAS ESTACION DE SERVICIO GAITANIA, así como de los enseres y/o mercancías que se encuentren en este, matriculado en la cámara de comercio de planadas con el número de matrícula 53210. Oficiase.

El embargo y secuestro de predio urbano, junto con sus mejoras, consistente en Estación de servicio # 1 COOTRANSPLANADAS Y PARQUEADERO PUBLICO, registrada bajo el número de matrícula No. 355-57371. Oficiase.

El embargo y secuestro del lote de terreno urbano registrado con el número de matrícula inmobiliaria No. 355-57516. Oficiese.

El embargo y secuestro del lote de terreno registrado con el número de matrícula inmobiliaria No. 355-27669. Oficiese.

El embargo y secuestro de la casa-lote registrado con el número de matrícula inmobiliaria No. 355-27598. Oficiese.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El código general del proceso en el artículo 600 establece:

REDUCCION DE EMBARGOS: En cualquier estado del proceso una vez consumados los embargos y secuestros, y antes de que se fije fecha para remate, el juez, a solicitud de parte o de oficio, cuando con fundamento en los documentos señalados en el cuarto inciso del artículo anterior considere que las medidas cautelares son excesivas, requerirá al ejecutante para que en el término de cinco (5) días, manifieste de cuáles de ellas prescinde o rinda las explicaciones a que haya lugar. Si el valor de alguno o algunos de los bienes supera el doble del crédito, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, decretará el desembargo de los demás, a menos que estos sean objeto de hipoteca o prenda* que garantice el crédito cobrado, o se perjudique el valor o la venalidad de los bienes embargados.

De conformidad con el artículo anterior y confirmando que el avalúo de tan solo uno de los inmuebles solicitados como medida cautelar, cuyo inmueble es identificado con matrícula 355-27598 presenta un avalúo total de **\$581.713.820** y el cual se anexa al presente, del cual se demuestra que el valor supera el doble del valor señalado en el mandamiento de pago esto es la suma de \$206.000000, se hace la siguiente solicitud:

SOLICITUDES

1. Solicito de manera respetuosa al Honorable Despacho, se sirva modificar y/o revocar el auto recurrido en el sentido de regular las medidas cautelares decretadas, ya que las mismas son excesivas.
2. En caso de NO revocar dicho auto, se proceda a dar trámite al RECURSO DE APELACIÓN.

Del señor Juez,

Atentamente,

22



JACQUELIN VELEZ CHAGUALÁ

CC. 65.634.412 de Ibagué

T.P. No. 179432 del C.S. de la J.

Cel. 312 3957831

Correo: jacquelinvelez@hotmail.co

FORMATO ÚNICO DE AVALÚOS INMUEBLES URBANOS MENOR CUANTÍA											
FUA-IUMC											
1. INFORMACIÓN GENERAL											
CIUDAD/FECHA DEL INFORME:		DÍA 25 MES MARZO AÑO 2018		AVALÚO No. 4							
CLASE DE AVALÚO:		COMERCIAL									
TIPO DE INMUEBLE:		☐ Apartamento ☐ Casa ☐ Oficina ☒ Local ☒ Bodega ☒ Consultorio ☐ Lote ☐ Edificio ☐ Casa Lote ☐ Cobertizo ☒ Kiosco ☐ Depósito ☐ Parquadero ☒ TERMINAL									
DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE:		COMERCIAL Y DE SERVICIOS									
SOLICITANTE DEL AVALÚO:		JHON EDGAL REDA VILLAMIL - COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE PLANADAS "COOTRANSPLANADAS".									
DESTINATARIO DEL AVALÚO:		JHON EDGAL REDA VILLAMIL - COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE PLANADAS "COOTRANSPLANADAS".									
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:		COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE PLANADAS "COOTRANSPLANADAS". - NIT: 800.216.566-7									
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE (DIRECCIÓN CATASTRAL):		CALLE 8 # 3-51/55/57/65									
BARRIO O URBANIZACIÓN:		AEROPUERTO		Municipio PLANADAS		Dpto.: TOLIMA		Estrato 2			
2. INFORMACIÓN JURÍDICA											
ESCRITURA PÚBLICA		550 DEL 04 DE SEPTIEMBRE DE 1996 NOTARIA ÚNICA DE PLANADAS TOLIMA									
		322 DEL 02 DE JULIO DE 1997 NOTARIA ÚNICA DE PLANADAS TOLIMA									
MATRICULAS INMOBILIARIAS		Inmueble Principal 355-27598 / 355-13358		Garaje N°		Garaje N°		Garaje N°		Depósito N°	
CÉDULAS CATASTRALES		Inmueble Principal 01-01-0004-0008-000		Garaje N°		Garaje N°		Garaje N°		Depósito N°	
CHIP (Solo Bogotá)		Inmueble Principal		Garaje N°		Garaje N°		Garaje N°		Depósito N°	
Escritura Prop / Horizontal		Fecha:		Notaría:		De:					
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD		Inmueble Principal		Garaje N°		Garaje N°		Garaje N°		Depósito N°	
3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA											
Acorde a lo establecido en el PBOT municipal aprobado por el Acuerdo 001, del 26 de Febrero de 2001, del C. M. Planadas Tol. el inmueble se ubica en la denominada Zona residual casco antiguo ZRCA, esta zona se caracteriza por ser de mayor desarrollo de la ciudad, constituida en su mayor parte por vivienda, viviendas hasta de 3 pisos.											
El uso actual del inmueble cumple con la normatividad vigente? SI ☒ NO ☐											
4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO											
Topografía:		Plana		Forma Geométrica:		Irregular		Frente: 20		Fondo: 44.93	
LINDEROS Y DIMENSIONES:		ORIENTE: Con propiedades de ARNULFO LASSO PEREZ. OCCIDENTE: Con propiedades de FRANCELINA QUIROGA, propiedades de MARINA GUZMAN DE FRANCICA y con propiedades de la comunidad Adventista. NORTE: Con propiedades de LEONOR RENDON, Calle 8a al medio. SUR: Con propiedades de ISIDRO OSPINA y con propiedades de MANUEL DE JESUS RODRIGUEZ ALDANA.									
Relación Frente / Fondo:		2.2									
5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN											
Vida Útil del Inmueble		100		Edad Aproximada		15		Vida Remanente:		85	
Estado de conservación		Bueno en instalaciones y parqueadero con pisos en tierra compactada.									
Tipo de Construcción:		Tradicional: ☒		Muros de carga: ☐		Industrializada: ☐		Mampostería Estructural: ☐		Prefabricada / Mixta: ☐	
Uso Específico:		Vivienda Unifamiliar: ☐		Bifamiliar: ☐		Multifamiliar: ☐		Comercial: ☒		Industrial: ☐	
Estilo Arquitectónico		Contemporáneo: ☒		Moderno: ☐		Republicano: ☐		Bien de Interés Cultural: ☐		Dotacional: ☐	
SERVICIOS PÚBLICOS		Acueducto: ☒		Alcantarillado: ☒		Energía eléctrica: ☒		Teléfono: ☒		Gas domiciliario: ☐	

6. EQUIPAMIENTO COMUNAL											
Lobby / Recepción	☐	Escalera de Emergencia	☐	Tanque de Agua	☐	Bicicleteo	☐	Equipo Presión Constante	☐		
Oficina Administración	☐	Gimnasio	☐	Auditorio	☐	Terraza Comunal	☐	Parqueadero Visitantes	☐		
Salón Comunal	☐	Cancha Múltiple	☐	Sala de Juntas	☐	Lavandería Comunal	☐	Shut Basuras	☐		
Ascensor	☐	Sala de Juegos	☐	Piscina	☐	C. C de Televisión	☐	Planta Eléctrica de Emergencia	☐		
Zonas Verdes	☐	Sala de Internet	☐	Club House	☐	Cableado Estructurado	☐	Subestación Eléctrica	☐		
Citofono	☐	Parque Infantil	☐	BBO	☐	Cancha de Squash	☐	Cuarto de Bombas	☐		

7. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	
Cimentación	Concreto ciclópedo.
Estructura	Muros cargueros.
Fachada	Pintada al vinilo.
Muros	Mampostería estructural.
Pisos	Cerámica y cemento esmaltado
Escaleras	Cerámica y cemento esmaltado
Cieloraso	En machimbre.
Closets	No posee.
Puertas	Interiores en madera y exteriores metálicas.
Ventanería	Interiores en madera y exteriores metálicas.
Cocina	No posee.
Baños	Enchapados en cerámica.
Cubierta	Placa
Equipos Especiales	No posee.

8. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN		
Primer Piso: Compuesto por un lote destinado al parqueadero del transporte veredal del municipio, oficinas administrativas, baño público dos locales comerciales, tres bodegas y una oficina de alcoholemia.	Segundo Piso:	Tercer Piso:
Otros Pisos: Enramada o cobertizos.		

9. CUADRO GENERAL DE ÁREAS														
DESCRIPCIÓN		ÁREA M²	OBSERVACIONES:											
ÁREA DEL TERRENO		1,194.00	Disponible para parqueadero de transporte público y Terminal. Oficinas, locales, baños públicos. Enramadas con 12 columnas en concreto y Corbertizos con 6 columnas metálicas.											
CONSTRUCCIÓN														
Construcción Primer Piso		215.42												
Construcción Segundo Piso														
Construcción Otros Pisos		222.16												
CONSTRUCCIÓN TOTAL		437.58												
Garaje N°		M²	Garaje N°		M²	Garaje N°		M²	Depósito N°		M²	Depósito N°		M²

NOTA: DE ACUERDO CON EL DECRETO 1420 CAPÍTULO IV, ARTÍCULO 21, PARÁGRAFO 3; Y LA RESOLUCIÓN 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008 DEL IGAC, CAPÍTULO III, ARTÍCULO 18; PARA LOS INMUEBLES SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL; SOLO SE AVALUARÁN LAS ÁREAS PRIVADAS QUE LEGALMENTE EXISTAN, TENIENDO EN CUENTA LOS DERECHOS PROVENIENTES DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

10. ASPECTO ECONÓMICO

COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA:	El mercado principal de este importante activo está dirigido primordialmente a los habitantes de Planadas, foráneos y empleados del Hospital y la Alcaldía municipal de Planadas Tolima.
ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:	Se están ejecutando varios proyectos de construcción y mejoramiento de establecimientos comerciales y residenciales en el sector.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:	Las perspectivas de valorización están determinadas por la dinámica comercial y de servicios de la zona y por el uso potencial del predio, localizado a tres cuadras del parque principal Planadas.
INFRAESTRUCTURA VIAL / ESTADO:	El sector cuenta con andenes, sardineles y vías pavimentadas.
VECINDARIO INMEDIATO:	El vecindario está compuesto por unidades comerciales y residenciales, móvil No.8 y Parque principal Planadas.
TRANSPORTE PÚBLICO:	El sector cuenta con servicio de transporte público abundante por estar cerca a la terminal de Cootransplanadas donde llegan todo el transporte veredal del municipio.

11. METODOLOGÍAS APLICADAS PARA EL AVALÚO

METODO COMPARATIVO O DE MERCADO PARA EL VALOR DEL TERRENO Y COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO PARA LAS CONSTRUCCIONES.

12. VALOR COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR PARCIAL
AREA TERRENO	1.194.00	\$ 350,000.00	\$ 417,900,000.00
CONSTRUCCION PISO UNO	215.42	\$ 713,000.00	\$ 153,594,460.00
OTRAS CONSTRUCCIONES	222.16	\$ 46,000.00	\$ 10,219,380.00
			\$ 0.00
			\$ 0.00
			\$ 0.00
			\$ 0.00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 581,713,820.00
SON: QUINIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS CON 00 CENTAVOS			
MONEDA CORRIENTE			

Atentamente:

NOMBRE Y FIRMA DEL AVALUADOR
REGISTRO NÚMERO

JOSÉ GENNER PERDOMO MADRIGAL
R.N.A 3108

REVISIÓN TÉCNICA

NOMBRE Y FIRMA REVISOR TÉCNICO
REGISTRO NÚMERO

13. COSTO DE REPOSICIÓN - VALOR PARA SEGUROS

IDENTIFICACIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCION PISO UNO	215.42	\$ 800,000.00	\$ 172,336,000.00
CONSTRUCCION Y COBERTIZOS	222.16	\$ 50,000.00	\$ 11,108,000.00
			\$ 0.00
			\$ 0.00
			\$ 0.00
			\$ 0.00
			\$ 0.00
TOTAL COSTO DE REPOSICIÓN		\$	183,444,000.00

NOTA:

14. OBSERVACIONES FINALES PARA EL AVALÚO

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. En ningún caso podrá entenderse que el Avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de aprobación de crédito hipotecario, dación en pago, aportes, liquidaciones, sucesiones o cualquier tipo de negociación. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del Avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfiere múltiples factores subjetivos y circunstancias 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 entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles. El Avaluador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad de las áreas y a la tradición del bien, a no ser que se hagan arreglos previos.

NOTA: LA GESTIÓN DE REVISIÓN TÉCNICA PARTE DE LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE DEL PERITO ACTUANTE, BAJO EL ENTENDIDO QUE SUS CONCLUSIONES FINALES SON DE SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD Y NO COMPROMETE A LOS DEMÁS SUSCRIPTORES DEL AVALÚO

15. ANEXOS

Nota 1: Se anexan las correspondientes memorias de cálculo.

☒

NO

Nota 2: Se anexa registro fotográfico.

☒

NO

Nota 3: Se anexa plano de localización.

☒

NO

FECHA DEL INFORME:

Día

25

Mes

MARZO

Año

2018

16. OTRAS CONSIDERACIONES INHERENTES AL AVALÚO

Se trata de un predio destinado especialmente para la prestación de servicio de transporte veredal del municipio de Planadas Tolima, compuesto por:

un lote encerrado en paredes de ladrillo, dentro del cual existe dos enramadas construidas con columnas en concreto y un cobertizo construido con columnas metálicas. El área administrativa está compuesta por cuatro oficinas, una gerencial con baño privado, una auxiliar, una taquilla y tesorería, y una bodega para archivo de oficina. En la entrada quedan al costado derecho una bodega y un local comercial que da a la calle, e internamente se encuentran dos bodegas y un local comercial utilizado para restaurante con su espacio de atención con sus respectivas sillas, y por último se encuentra la oficina de prueba de alcoholemia para los conductores que prestan el servicio de transporte.

Para el presente informe de avalúo, el área de terreno es tomada de las medidas de la plancha del IGAC, al ser un área tan irregular y no coincidir con las escrituras, que arroja un área inferior. El área construida es tomada de las medidas en campo el día de la visita técnica, dado que el certificado de tradición y libertad suministrado y la escritura pública, no menciona área construida. De acuerdo a lo anterior, se recomienda realizar medida topográfica y rectificación de áreas, tanto para terreno como para construcciones. fichas catastrales : 010100150008000 - 010100150020000 de las dos propiedades, las cuales están pendientes de englobe.

MEMORIAS DE CALCULO

HOMOGENIZACION VENTA LOTES EN EL MUNICIPIO DE PLANADAS TOLIMA									
Teléfono	VALOR TOTAL	Tamaño M²	Vr. M²	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Resultados
3203440862	\$ 67,620,000	161.00	\$ 420,000	Oferta	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 420,000
3133950608	\$ 88,800,000	240.00	\$ 370,000	Oferta	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 370,000
3106895740	\$ 77,280,000	168.00	\$ 460,000	Oferta	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 460,000
3168201450	\$ 87,500,000	250.00	\$ 350,000	Oferta	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 350,000
Promedio		400,000					Promedio		400,000
Desviacion Standar		49,666					Desv. Standar		49,666
Coeficiente de Variacion		12.42%					Coef. De Variación		12.42%
VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 350,000					LIMITE SUPERIOR		449,666
							LIMITE INFERIOR		350,334

ANEXO
MEMORIA DE CÁLCULO - CONSTRUCCIÓN POR REPOSICIÓN
CONST. PISO UNO (OFICINAS - LOCALES - BAÑO PUBLICO)

AREA CONSTRUIDA			
COSTOS DIRECTOS	80%	\$ 640,000	215.42
COSTOS INDIRECTOS	20%	\$ 160,000	
COSTOS TOTALES (CT)		\$ 800,000	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS			
GRAN TOTAL DE COSTOS		\$ 800,000	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		\$ 172,336,000	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR			
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		\$ 172,336,000	\$ 800,000.00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	15	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	85	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		15.00%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	2	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 18,836,325	10.93%
Determinación valor actual de la depreciación		\$ 18,836,325	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 172,336,000	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 18,836,325	
SUBTOTAL		\$ 153,499,675	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 153,499,675	\$ 712,560.00
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	100%	\$ 153,499,675	\$ 712,560
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 153,499,675	
VALOR POR M²		\$ 712,560	
VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 713,000	

RESUMEN AVALÚO

VALOR CONSTRUCCIÓN	215.42	\$ 713,000.00	\$ 153,594,460.00
SUBTOTAL			\$ 153,594,460.00
VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 153,594,460.00

ANEXO
MEMORIA DE CÁLCULO - CONSTRUCCIÓN POR REPOSICIÓN
CONST. OTRAS CONSTRUCCIONES (ENRAMADAS Y COBERTIZOS)

AREA CONSTRUIDA			222.16
COSTOS DIRECTOS	80%	\$ 640,000	
COSTOS INDIRECTOS	20%	\$ 160,000	
COSTOS TOTALES (CT)		\$ 50,000	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		\$ 0	
GRAN TOTAL DE COSTOS		\$ 50,000	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		\$ 11,108,000	
UTILIDAD DEL CONSTRUCCTOR			
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		\$ 11,108,000	\$ 50,000.00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	10	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	90	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		10.00%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	2	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 876,421	7.89%
Determinación valor actual de la depreciación		\$ 876,421	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 11,108,000	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 876,421	
SUBTOTAL		\$ 10,231,579	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 10,231,579	\$ 46,055.00
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	100%	\$ 10,231,579	\$ 46,055
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 10,231,579	
VALOR POR M²		\$ 46,055	
VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 46,000	

RESUMEN AVALÚO

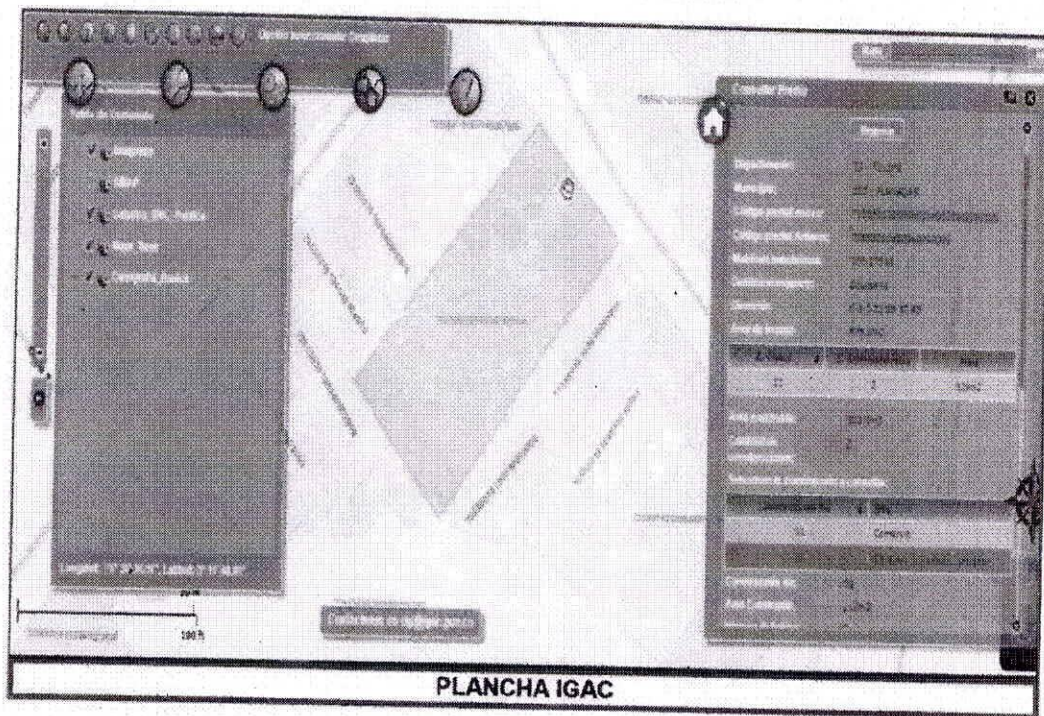
VALOR CONSTRUCCIÓN	222.16	\$ 46,000.00	\$ 10,219,360.00
SUBTOTAL			\$ 10,219,360.00
VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 10,219,360.00

LOCALIZACIÓN

LATITUD: 3° 11' 40.61"

LONGITUD: -75° 38' 36.11"

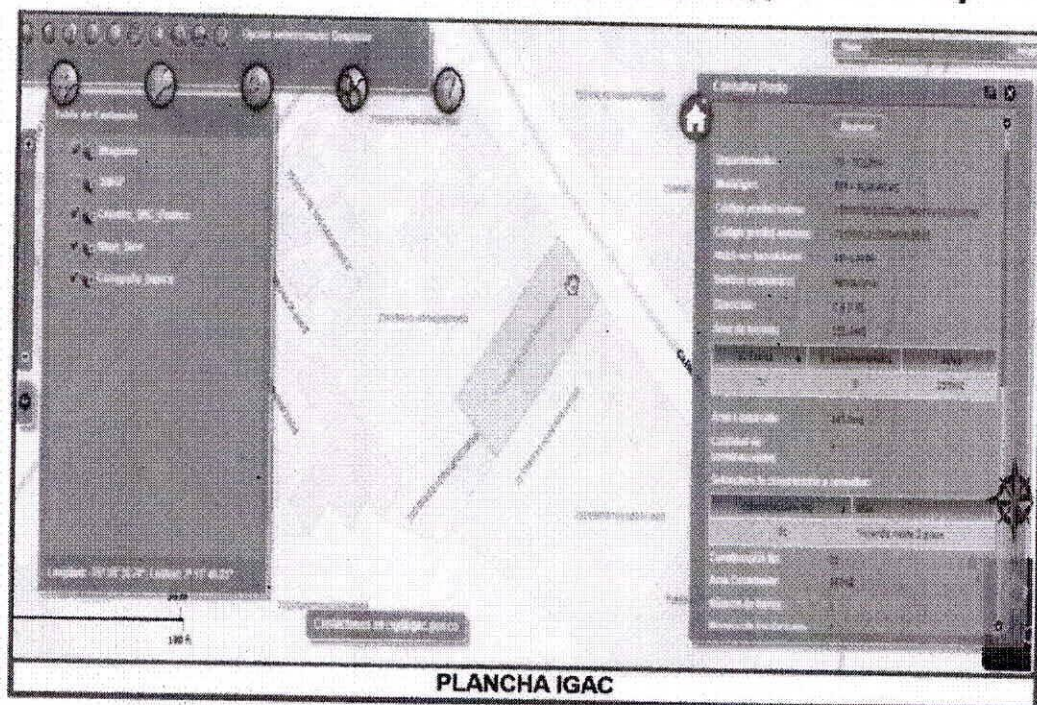
4



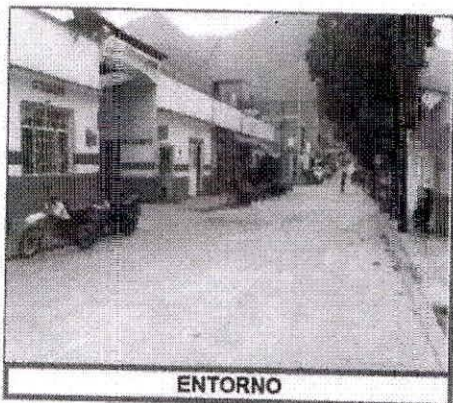
LATITUD: 3° 11' 45.22"

LONGITUD: -75° 38' 41.63"

4



REGISTRO FOTOGRÁFICO



ENTORNO



ENTORNO



FACHADA



FACHADA



ENTRADA PARQUEADERO



ENTRADA PARQUEADERO



PARQUEADERO



PARQUEADERO



PARQUEADERO



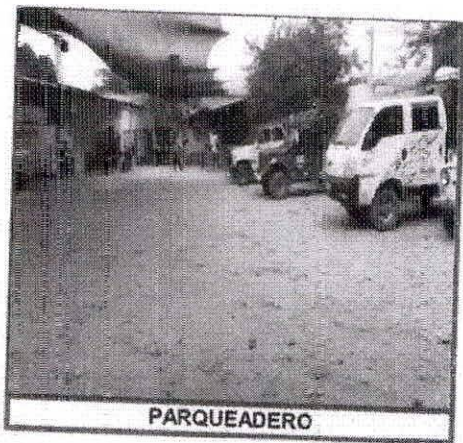
PARQUEADERO



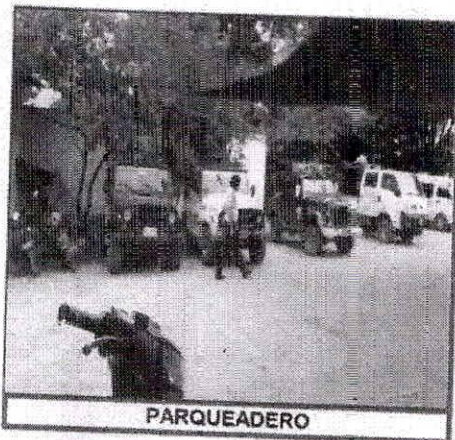
PARQUEADERO



PARQUEADERO



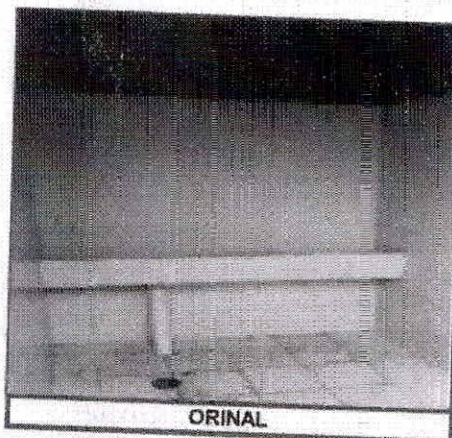
PARQUEADERO



PARQUEADERO



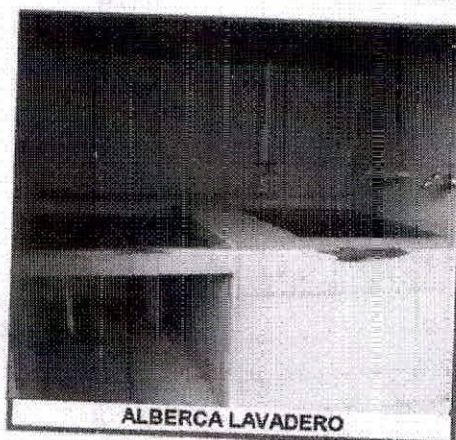
BANO SOCIAL



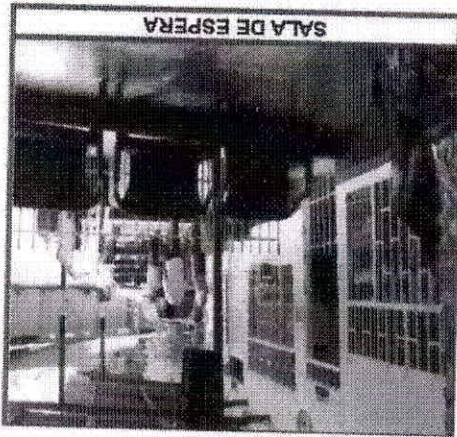
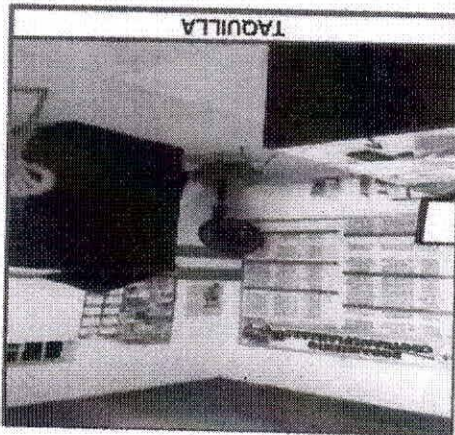
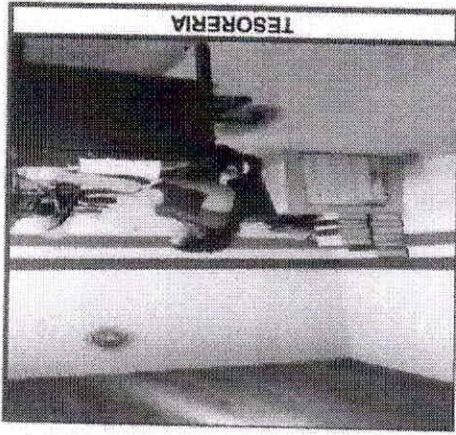
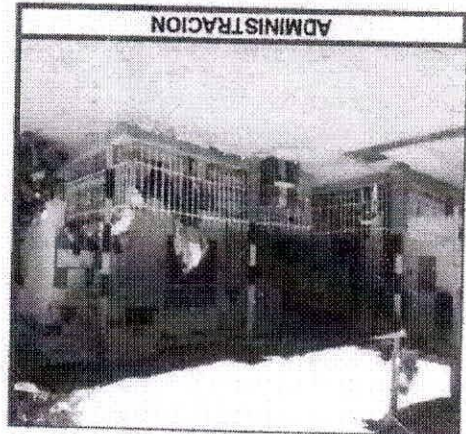
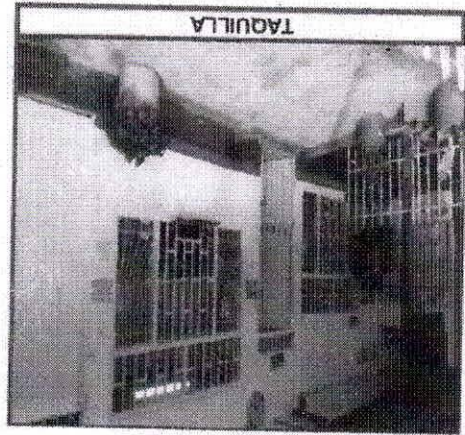
ORINAL

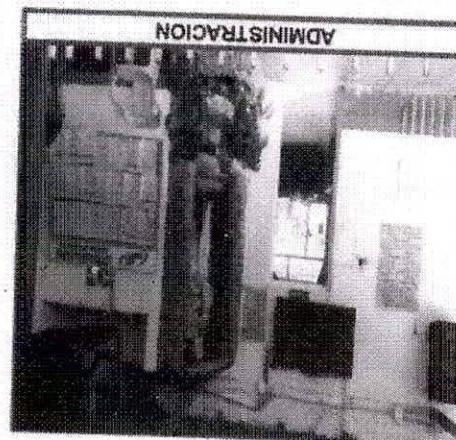


ORINAL



ALBERCA LAVADERO







LOCAL INTERNO RESTAURANTE



BODEGA VEHICULOS



LOCAL EXTERNO DOS



LOCAL INTERNO RESTAURANTE



OFICINA ALCOHOLEMIA



LOCAL INTERNO UNO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JOSE GENNER PERDOMO MADRIGAL
C.C. 15027022

R.N.A. 3108

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.
	NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2016

Fecha de vencimiento: 30/04/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.