

Doctora:

OLGA REGINA OMAÑA SERRANO

Juez Segundo Civil Municipal.

Pamplona – Norte de Santander

i02cmpalpam@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Referencia: Proceso Divisorio.

Demandante: MERARDO BAUTISTA.

Demandado: LUIS ERNESTO PARRA PEÑALOZA.

Radicado: 2022-00060-00.

NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de Auxiliar de la Justicia dentro del proceso de la referencia y encontrándome dentro de términos, me permito muy respetuosamente presentar informe con la solución al cuestionario formulado por el despacho de la siguiente manera:

1. Identificar el bien inmueble por su ubicación, área, cabida, linderos generales y específicos.

Se trata de un bien inmueble ubicado en la DIAGONAL 3 # 5 OE-13, en el barrio Santa Marta, de la ciudad de Pamplona, Norte de Santander.

Posee un área de Trescientos cincuenta y nueve metros cuadrados (359 M²) de acuerdo al área oficial del IGAC. y acorde con las medidas tomadas y el plano anexo un área de 356 M², por lo cual se adopta el área del IGAC.

Se encuentra dentro de los siguientes linderos Generales:

POR EL NORTE: En parte Colindando con el predio propiedad del Municipio de Pamplona y en parte con propiedad de EFRAÍN SUAREZ QUINTANA.

POR EL ORIENTE: Colindando con vía peatonal DIAGONAL TERCERA.

POR EL SUR: Colindando con el predio de MARÍA MARGARITA GELVEZ GELVEZ.

POR EL OCCIDENTE: Colindando con el predio de ELÍAS RUBIO GARCÍA.

Linderos específicos:

POR EL NORTE: **Lindero 1**, Inicia en el punto # 1, en línea recta, en sentido Noreste, con distancia de 15.80 metros, hasta el punto # 2, Colindando con el predio identificado con el NUPRE 545180101000001710026000000000. Municipio de Pamplona.

Lindero 2 Inicia en el punto # 2, en línea recta, en sentido Noreste, con distancia de 16.90 metros, hasta el punto # 3, Colindando con los predios identificados con el



NUPRE 5451801010000017100030000, propiedad de EFRAÍN SUAREZ QUINTANA.

POR EL ORIENTE: Lindero 3 Inicia en el punto # 3, en línea quebrada, sentido Sureste, con distancia de 13.10 metros, hasta el punto # 4, Colindando con vía peatonal DIAGONAL TERCERA.

POR EL SUR: Lindero 4 Inicia en el punto # 4, en línea quebrada, sentido SurOeste, pasando por el punto # 5 con distancia de 29.10 metros, hasta el punto # 6, Colindando con el predio identificado con el NUPRE 545180101000001710005000000000, de MARÍA MARGARITA GELVEZ GELVEZ.

POR EL OCCIDENTE: Lindero 5 Inicia en el punto # 6, en línea recta, en sentido NorOeste con distancia de 11.50 metros, hasta el punto # 1, Colindando con el predio identificado con el NUPRE 545180101000001710016000000000, de ELÍAS RUBIO GARCÍA.

(ver informe valuatorio anexo).

2. Avalúo del Bien inmueble

De acuerdo con el concepto valuatorio anexo se tiene que el bien inmueble tiene un valor comercial de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIEN MIL PESOS M/C. (\$54'100.000,o)

3. El estado de conservación.

El estado de conservación hace referencia al área construida la cual se observa en regular estado de conservación necesitando reparaciones importantes en la parte de Cubierta.

4. Plano del inmueble.

Remitirse al informe valuatorio anexo al presente dictamen.

5. Presentar el informe pormenorizado, allegando el plano del predio con las indicaciones pertinentes.

Remitirse al informe valuatorio anexo al presente dictamen.

6. Determinara si existe alguna formula que permita la división.

Con el levantamiento realizado al bien inmueble objeto de experticia se logra concluir que si bien es cierto la normativa permite dividir el bien exigiendo unos frentes y áreas mínimas la irregularidad del mismo no permite que el ancho mínimo



se mantenga en todo lo largo de los dos lotes divididos. Así las cosas, no existe fórmula que permita división.

Agradezco la atención prestada y me permito anexar al presente el informe del avalúo comercial realizado al inmueble y de la misma manera los documentos que acreditan la idoneidad con forme al artículo 226 del CGP. en 26 folios.

De la misma manera le solicito al despacho muy respetuosamente se sirva tazar los honorarios conforme al acuerdo N° 1852 del 4 de junio del 2003 del C.S.J.

Atentamente.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Noe', is positioned above a horizontal line.

NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ

C.C. 88.156.418 de P/na.

Auxiliar de la Justicia



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

**AVALÚO COMERCIAL
CASA - LOTE
DIAGONAL 3 # 5 0E-13 BARRIO SANTA MARTA
MUNICIPIO DE PAMPLONA – NORTE DE SANTANDER**



- 1.1 **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.** El predio objeto del presente avalúo comercial se encuentra ubicado Según el IGAC en la DIAGONAL 3 # 50E-13, en el barrio Santa Marta, de la ciudad de Pamplona, Norte de Santander.
- 1.2. **CLASE DE AVALÚO:** Comercial.
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Urbano.
- 1.4. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Residencial:
- 1.5. **SOLICITANTE:** JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL de Pamplona.
- 1.6. **ELABORADO POR:** NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ, Perito Avaluador
- 1.7. **FECHA DE VISITA OCULAR:** martes, 5 de septiembre de 2023.
- 1.8. **FECHA DE ENTREGA DEL AVALÚO:** viernes, 20 de octubre de 2023.
- 1.9. **OBJETO DEL AVALÚO:** Realizar un estudio técnico que analice el inmueble, para determinar el valor más probable en el mercado, según las técnicas valuatorias vigentes y bajo la normatividad nacional y el valor razonable de las áreas terreno y construcción del bien objeto de avalúo. Así las cosas, el objetivo primordial de esta valuación no es otra que determinar el justo precio de la casa de habitación junto con el lote de su comprensión y poder contar con un valor razonable de referencia, el cual corresponde a la opinión del Avaluador, previo análisis objetivo del inmueble.

 CALLE 6 # 7-107, Barrio Santo Domingo, Pamplona - N de S



0975-683548



3212325939



noeugenio@gmail.com



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

2. TITULACIÓN.

2.1. PROPIETARIOS: LUIS ERNESTO PARRA PEÑALOZA50%
MERARDO BAUTISTA50%

2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura 737 del 09/09/1980, Notaria Segunda de Pamplona, Compraventa. (Anotación N° 002...matrícula 272-4397).
- Escritura 852 del 29/07/2021, Notaria Primera de Pamplona, Adjudicación en Sucesión. (Anotación N° 003...matrícula 272-4397).

Fuente: Copia del Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria N° 272-4397, impreso el 14 de febrero de 2022.

2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 272-4397.

2.4. INFORMACIÓN CATASTRAL:

- **Numero Predial:** 54-518-01-01-00-00-0171-0004-0-00-00-0000.
- **Numero Predial Anterior:** 54-518-01-01-0171-0004-000
- **Dirección:** D 3 50E 13 STA MARTA
- **Matrícula:** 272-4397
- **Área de Terreno:** 359 m²
- **Área Construida:** 117 m²

2.5. GRAVÁMENES: Ninguno. Conforme a la Copia del Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria N° 272-4397, impreso el 14 de febrero de 2022.

2.6. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Los documentos legales Matrícula y escrituras no reflejan vicios.

2.7. DOCUMENTOS TÉCNICOS: La extensión del terreno en estudio se analizó física como catastralmente, para valorar económicamente el predio y su determinación de forma, cabida y linderos es tomada de la información catastral, toda vez que se ajusta a la medición realizada en la visita de inspección al inmueble. Se determina el valor comercial del terreno, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican, esto es un estudio de mercado de predios en el entorno de ubicación.

NOTA: Lo anterior no es un estudio jurídico y/o de títulos.



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

3.1. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: RESIDENCIAL, predominan las viviendas Unifamiliares, es decir se ocupa una unidad residencial o casa con destino a una sola familia, en su gran mayoría de una planta, aunque también existen viviendas Bifamiliares, hay presencia de viviendas antiguas construidas con muros en tapia pisada, cerca al inmueble objeto de avalúo.

3.2. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: El predio se encuentra ubicado en un sector clasificado como estrato 1 – 2. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es residencial.

3.3. SERVICIOS: Servicios de uso Cotidiano de Bajo Impacto (S1), Servicios de uso ocasional asociados a la vivienda (S2), Servicios Religiosos (S13).

3.4. VÍAS DE ACCESO EN INFLUENCIA DEL SECTOR: La principal vía del sector es la calle tercera (3) que empalma con la Diagonal tercera, tramo vehicular y a su vez con la Calle segunda que se convierten en peatonales por la pendiente del terreno. En Buen estado de conservación, con escaleras en concreto al frente del predio, con pendiente alta y de un ancho promedio de 1.3 metros aproximadamente.

3.5 INFRAESTRUCTURA URBANA: El sector cuenta con los servicios de Acueducto, Alcantarillado, Gas domiciliario, redes de energía eléctrica y telecomunicaciones; En cuanto al transporte, se accede por rutas de transporte público municipal (busetas), taxis.

3.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Por ser un sector con tratamiento de mejoramiento integral, con poca disponibilidad de predios o lotes y baja posibilidad de expansión la valorización es normal pero lenta sujeta al mercado.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística que rige para el municipio de Pamplona está contenida en el plan básico de ordenamiento territorial PBOT que fue aprobado en el año 2002 por el concejo municipal mediante acuerdo 0025 del mismo año y su modificación excepcional aprobada en diciembre de 2015 según acuerdo N° 0034 del concejo municipal.

4.1 USO DEL SUELO: Al sector donde se ubica el predio lo cobija el TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.	
DESCRIPCION:	Este tratamiento se aplicara en zonas del territorio que presentan deficiencias urbanísticas y que deberán completar su ordenamiento en materia de infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, equipamiento comunitario, espacio público, condiciones ambientales y su calidad habitacional.
AREA DE ACTIVIDAD:	Residencial
BARRIOS:	<p style="text-align: center;"> Nuevo Amanecer Santa Martha El Guamo Jurado San Luis Juan XXIII Cristo Rey Cristo Rey Parte Alta Simón Bolívar Galán Santísima Trinidad San Ignacio Barrios Unidos </p>
	El Zulia El Buque El Progreso
OBJETIVO:	<p>Consolidar los usos existentes vinculados a la vivienda, particularmente con la dotación de equipamientos, servicios públicos domiciliarios, infraestructura y movilidad.</p> <p>Mejorar la calidad de vida de los habitantes.</p>
USO PRINCIPAL:	Residencial Unifamiliar (R1) Residencial Bifamiliar (R2)
USO COMPATIBLE:	Comercio a baja escala (C1) Comercio de uso frecuente (C2) Comercio de recuperación de materiales (C5) Servicios de uso cotidiano de bajo impacto (S1) Servicios asociados a la vivienda (S2) Servicios de uso ocasional (S3) Parqueaderos (S6) Servicios religiosos(S13) Equipamiento colectivo de escala de vecindario o barrio (E1) Equipamiento de escala comunal o sector (E2) Industria artesanal o casera (I1) Usos especiales (ES2)
USO PROHIBIDO	Hacen parte de este ítem los usos no clasificados como uso principal o compatible
AREA MINIMA DE LOTE:	Residencial Unifamiliar (R1): 60 m ² Residencial Bifamiliar (R2): 70 m ²
ALTURA MAXIMA:	Tres pisos, para terrenos con inclinación mayor o igual a 35% y cinco pisos para terrenos con inclinación menor a 35%



CALLE 6 # 7-107, Barrio Santo Domingo, Pamplona - N de S



0975-683548



3212325939



noeugenio@gmail.com



	<ul style="list-style-type: none"> • Se entienden como usos del suelo prohibidos aquellos que no se mencionan en la presente ficha, además de los definidos en el listado de usos prohibidos. • Los servicios con venta y consumo de licor, existente y nuevo, deben presentar plan de mitigación de impactos. • Cuando la actividad requiera realizar alguna actuación urbanística, incluyendo la adecuación (cambio de uso), modificación, deberá cumplir con los requisitos normativos de acuerdo al uso del suelo. • En este sector se podrán desarrollar Planes o Proyectos de Vivienda Interés Prioritaria. • Los proyectos que se formulen sobrepasando la altura máxima, deberán presentar los estudios técnicos correspondientes a las condiciones geotécnicas del suelo, condiciones estructurales de la edificación, condiciones ambientales y someterse compensación por transferencia de derechos, según el decreto 1337 de 2002. • Todo proyecto de construcción debe presentar los estudios técnicos, respaldados por profesionales o empresas certificadas. • Toda construcción de uso Residencial, R2 y R3, menores a 2000 m² que no cumplan con 1 parqueadero por vivienda o apartamento el constructor retribuirá económicamente al municipio de acuerdo al estatuto de renta del municipio para el 2016.
--	--

USO RESIDENCIAL

Residencial	R1	R2	R3	R4
Área mínima del predio (m ²)	60 - 69	70 - 199	200 - 499	≥500
Frente mínimo (m)	6	6	8	10
Voladizo	0.60 m., el 70% del andén. Altura mínima 2.40 m., desde el nivel más elevado del andén, o según disponga el perfil vial.			
Índice Máximo de Ocupación	0.7	0.7	0.65	0.6
Índice Máximo de Construcción	1.7	3.6	3.8	1.2
Antejardín	De acuerdo al perfil vial			
Cesión Tipo A o Pública, mínima				
Cesión Tipo B o privada, mínima	NA			
Parqueaderos	1 parqueadero por cada 5 viviendas: 1 parqueadero vehicular público para personas con movilidad reducida por cada 10 viviendas, 2 parqueaderos para bicicletas., por cada 10 viviendas			
	<ul style="list-style-type: none"> • Los predios que soliciten una licencia de construcción tipo ampliación, que se posee afectación por vulnerabilidad, deberán realizar un reforzamiento estructural, basados en cálculos estructurales aplicables a cada categoría (alta, media y baja) y de acuerdo a los lineamientos de la NSR-10. 			

FUETE. MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL PBOT 2015



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO:

El lote de terreno sobre el cual se levanta la casa de habitación es de forma irregular y las áreas construidas se encuentran en un mismo nivel, mientras que el área no construida se ubica hacia el costado sur y occidente, con una diferencia de nivel con respecto al del área construida que supera los 2.5 metros, lo que conforma un talud contra el lindero occidental catalogado como de alto riesgo para el área construida. El área de solar o posterior contra el lindero sur se observa con una pendiente medianamente inclinada.

5.1.1. LINDEROS:

POR EL NORTE: **Lindero 1**, Inicia en el punto # 1, en línea recta, en sentido Noreste, con distancia de 15.80 metros, hasta el punto # 2, Colindando con el predio identificado con el NUPRE 545180101000001710026000000000. Municipio de Pamplona.

Lindero 2 Inicia en el punto # 2, en línea recta, en sentido Noreste, con distancia de 16.90 metros, hasta el punto # 3, Colindando con los predios identificados con el NUPRE 5451801010000017100030000, propiedad de EFRAÍN SUAREZ QUINTANA.

POR EL ORIENTE: **Lindero 3** Inicia en el punto # 3, en línea quebrada, sentido Sureste, con distancia de 13.10 metros, hasta el punto # 4, Colindando con vía peatonal DIAGONAL TERCERA.

POR EL SUR: **Lindero 4** Inicia en el punto # 4, en línea quebrada, sentido SurOeste, pasando por el punto # 5 con distancia de 29.10 metros, hasta el punto # 6, Colindando con el predio identificado con el NUPRE 545180101000001710005000000000, de MARÍA MARGARITA GELVEZ GELVEZ.

POR EL OCCIDENTE: **Lindero 5** Inicia en el punto # 6, en línea recta, en sentido NorOeste con distancia de 11.50 metros, hasta el punto # 1, Colindando con el predio identificado con el NUPRE 545180101000001710016000000000, de ELÍAS RUBIO GARCÍA.

5.1.2. VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: Su fachada principal y acceso es la Carrera 5 OESTE y la DIAGONAL TERCERA, vías netamente peatonales en la parte de la diagonal en buen estado y el resto en regular estado.

5.1.3. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: El predio cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica con aparente buen funcionamiento.

5.1.4. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN, ESTADO Y VETUSTEZ.

De acuerdo con la visita realizada y con forme al registro fotográfico se encontró un área libre o solar grande con un área construida en una sola planta, descrita de la siguiente manera:

Casa de habitación levantada con muros en tapia pisada pañetados y pintados, también en bloque de arcilla pañetados y pintados en batería sanitaria y una pequeña parte de la fachada que se observa sin recubrimiento, cubierta en teja de zinc apoyada en madera, pisos en mortero cepillado, puertas y ventana en madera. En regular estado de conservación se cataloga como de CLASE 4 (necesita reparaciones importantes) para efectos de la depreciación. Con una vetustez de 54 años.

5.1.5. ÁREAS adoptadas: Se verifico áreas que coinciden con las del IGAC y que se relaciona en el siguiente cuadro.

#	DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²	EDAD	FUENTE
1	Área Lote de Terreno	359		IGAC
2	Área construida 1	94.5	> 54 años	Medición realizada
3	Área construida 2	3	> 30 años	Medición realizada

6. METODOLOGÍAS VALUATORIAS.

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C y las características particulares del inmueble tanto en el aspecto arquitectónico como en el jurídico, he determinado aplicar las siguientes metodologías:

La resolución 620 de 2008 del I.G.A.C citada establece:

VALOR TERRENO: Teniendo en cuenta que uno de los objetivos principales es hallar el valor del bien con o sin construcción, se toma la metodología con forme al artículo cuatro de la misma resolución.

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 14º.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

Aplicando la metodología de técnica residual tenemos:



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

DESARROLLO POTENCIAL METODO RESIDUAL

ÁREA BRUTA M ²	359
Área no urbanizable M ²	107,7
Area de afectación M ²	0
Area neta urbanizable M ²	251,3
Áreas de sesión 0% M ²	0
Área util M ²	251,3

PROYECCION DE VENTAS

Área constuida m ² x apartamento	62,50
Nº de apartamentos	16
Nº de pisos o niveles	4
VALOR PROMEDIO PROBABLE DE VENTA M ²	\$ 1.000.000,0
VALOR TOTAL DEL PROYECTO	\$ 1.000.000.000,0

ANALISIS DE COSTOS

COSTOS DIRECTOS

	V. UNITARIO	% / VENTAS	VALOR TOTAL
Urbanismo sobre área util	\$ 407.879,03	10,25%	\$ 102.500.000,0
Construcción	\$ 736.500,0	58,92%	\$ 589.200.000,0
Construcción cesión tipo A - B	\$ -	0,00%	\$ -
TOTAL COSTOS DIRECTOS		69,17%	\$ 691.700.000,0

COSTOS INDIRECTOS

GENERALES	PORC %/ CD	% / VENTAS	VALOR TOTAL \$
Licencia	1,23%	0,85%	\$ 8.500.000,0
Seguros	1,08%	0,75%	\$ 7.500.000,0
Impuestos	0,36%	0,25%	\$ 2.500.000,0
Plan Parcial	0,00%	0,0%	\$ -
Servicios	0,22%	0,15%	\$ 1.500.000,0

TOTAL GENERALES 2,00% \$ **20.000.000,0**

HONORARIOS		PORC %/ CD	% / VENTAS	VALOR TOTAL \$
Topografía		0,17%	0,12%	\$ 1.200.000,0
Estudio de Suelos		0,36%	0,25%	\$ 2.500.000,0
Diseños arquitectonicos		0,58%	0,40%	\$ 4.000.000,0
Diseños estructurales		0,58%	0,40%	\$ 4.000.000,0
Diseño hidrosanitario		0,22%	0,15%	\$ 1.500.000,0
Diseño Electrico		0,29%	0,20%	\$ 2.000.000,0
Supervisión		1,30%	0,90%	\$ 9.000.000,0
Presup y programación		0,36%	0,25%	\$ 2.500.000,0

TOTAL HONORARIOS 2,67% \$ **26.700.000,0**

OTROS COSTOS INDIRECTOS		PORC %/ CD	% / VENTAS	VALOR TOTAL \$
Gerencia de obra		3,25%	2,3%	\$ 22.500.000,0
Costos ventas, comisiones y publicidad		4,34%	3,0%	\$ 30.000.000,0
Notariales		2,17%	1,50%	\$ 15.000.000,0
Financieros		3,61%	2,50%	\$ 25.000.000,0

TOTAL OTROS COSTOS INDIRECTOS 9,25% \$ **92.500.000,0**



CALLE 6 # 7-107, Barrio Santo Domingo, Pamplona - N de S



0975-683548



3212325939



noeugenio@gmail.com



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

TOTAL COSTOS INDIRECTOS	13,92%	\$ 139.200.000,0
TOTAL COSTOS	83,09%	\$ 830.900.000,0

DETERMINACIÓN DEL VALOR

	% / VENTAS	VALOR TOTAL \$
Ventas menos costos		\$ 169.100.000,0
Utilidad minima esperada	10,00%	\$ 100.000.000,0
Utilidad maxima	13,00%	\$ 130.000.000,0
Limite superior	6,91%	\$ 69.100.000,0
Limite inferior	3,91%	\$ 39.100.000,0
Valor comercial del lote (Media de los limites)		\$ 54.100.000,0
Valor metro cuadrado de lote comercial		\$ 150.696,4
	100,0%	

Se determina que el valor para el metro cuadrado junto con el área en el construida es de **\$ 150.696,38 x Metro Cuadrado**

7. SUSTENTACIÓN DEL AVALUÓ.

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito y la metodología utilizada, se han tenido en cuenta los siguientes factores que de alguna manera influyen directamente sobre el precio y estos son los siguientes:

- Tipo, edad, especificaciones, uso o destino, método de depreciación, restricciones de uso, que se analizaron para determinar su valor razonable.
- Uso del suelo, dentro del tratamiento de mejoramiento integral.
- Las condiciones del mercado actual que de alguna manera incide en la comercialización de predios afectando la estabilidad en los valores del mercado inmobiliario.
- Las condiciones para el acceso vehicular, que influyen en los costos de un futuro desarrollo constructivo, así como mayores costos por la topografía del terreno.
- El incremento de los costos de la ejecución del proyecto por el acceso de los materiales al sitio.
- Los posibles compradores o beneficiarios de un proyecto de Vivienda prioritaria como alternativa en la ubicación del predio.
- El nivel socioeconómico de los habitantes del sector.



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

8. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL BIEN INMUEBLE				
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UN	VALOR UN.	VALOR TOTAL
ÁREA DEL BIEN INMUEBLE	359	M ²	\$ 150.696,38	\$ 54.100.000,0
			VALOR TOTAL	\$ 54.100.000,0

SON: CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIEN MIL PESOS M/C.

9. CONSIDERACIONES.

- Se presume la inexistencia de factores exógenos que afecten en su subsuelo o en la estructura al bien objeto de avalúo.
- No se asume responsabilidad alguna por las inconsistencias que se evidencien entre las medidas efectivas o reales y las consignadas en los documentos suministrados.
- Dejo constancia que he visitado el predio y he tomado las fotografías adjuntas, valorando todas sus determinantes.
- El avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y de mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructura, podría alterar la exactitud del presente informe.
- El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble, independientemente del valor de negociación en el cual pueden intervenir factores subjetivos o circunstancias imposibles de prever, por ejemplo, la habilidad de los negociadores, la urgencia económica de los participantes, los intereses o pagos pactados entre las partes o demasiado interés del comprador.
- Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes Para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación, los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de Ética de la Lonja Nacional de Propiedad Raíz.
- Me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Experto Avaluador ante la Lonja nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia, Registro Nacional Inmobiliario ante la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Registro Abierto de Avaluador, ante el estado colombiano.





Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

10. VIGENCIA DEL AVALÚO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses con respecto a compra y venta basados en los datos aquí suministrados, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 del año 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998.

11. NORMATIVA.

Para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta todos los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, el Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi y las demás normas que adicionen o complementen.

12. ANEXOS.

Registro fotográfico.

Plano

Relación de requisitos idoneidad según C.G.P

NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ

C.C. 88.156.418 de P/na.

Ingeniero civil - Mat 54502-343211 NTS

Perito Avaluador – Auxiliar de la Justicia

R.A.A AVAL-88156418



Nelson Ovidio Eugenio López
Ingeniero Civil

REGISTRO FOTOGRÁFICO



 CALLE 6 # 7-107, Barrio Santo Domingo, Pamplona - N de S



0975-683548



3212325939



noeugenio@gmail.com

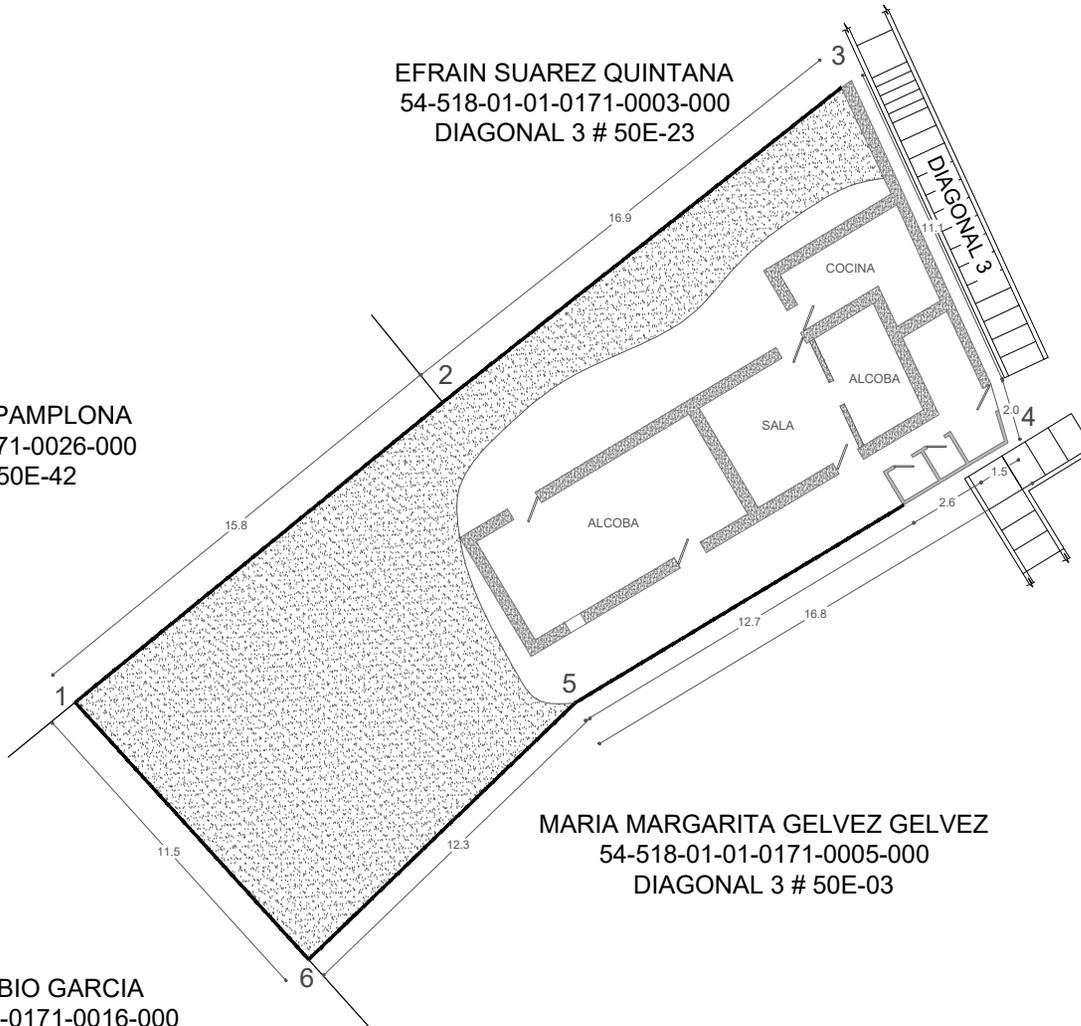


EFRAIN SUAREZ QUINTANA
54-518-01-01-0171-0003-000
DIAGONAL 3 # 50E-23

MUNICIPIO DE PAMPLONA
54-518-01-01-0171-0026-000
CALLE 2 # 50E-42

ELIAS RUBIO GARCIA
54-518-01-01-0171-0016-000
CARRERA 5 0E # 1-28

MARIA MARGARITA GELVEZ GELVEZ
54-518-01-01-0171-0005-000
DIAGONAL 3 # 50E-03



25/09/2023

ESC: 1 _250

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO DE PAMPLONA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
DE ORALIDAD

PROCESO DIVISORIO
RADICADO N° 2022-00060-00

Demandante:

MERARDO BAUTISTA

CONTIENE:

PLANIMETRÍA DEL PREDIO

DIRECCIÓN:

PREDIO URBANO
DIAGONAL 3 # 5 0E-13
BARRIO SANTA MARTA
MUNICIPIO DE PAMPLONA
NORTE DE SANTANDER

MATRICULAS:

272-4397

NÚMERO O CÓDIGO PREDIAL:

54-518-01-01-0171-0004-000

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO = 356 M²

ÁREA CONSTRUIDA = 97.50 M²

PERITO:

NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ
INGENIERO CIVIL
AUXILIAR DE LA JUSTICIA