

PROCESO: SUCESION INTESTADA

RADICACION: 2020-00405-00

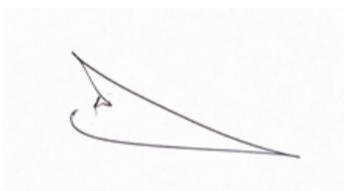
JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, enero diecisiete (17) de dos mil veintitrés (2023).

Atendiendo al memorial presentado por el apoderado de la parte demandante, en fecha 19 de diciembre de 2.022 solicitando el relevo del perito designado por el despacho, pero como quiera que el auxiliar de la justicia presento el día 16 de enero de 2.023 el avalúo requerido, razón por la cual se niega dicho pedimento y en su lugar se corre traslado del avalúo del inmueble por el termino de tres (03) días a las partes para que se pronuncien al respecto.

Por otra parte, se fija como fecha para la continuación de la audiencia de inventarios y avalúos el día **VEINTIDÓS (22) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2.023) a las nueve de la mañana (9:00 a.m.)**.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wilson Farfan Joya', written over a light gray rectangular background.

**WILSON FARFAN JOYA
JUEZ**

Avaluos proceso 2020- 0405-00

Alvaro Archila Moreno <alvaroarchi@hotmail.com>

Lun 16/01/2023 11:20 AM

Para: Juzgado 13 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j13cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buen día señores juzgado 13, por este medio, envío avalúos solicitados de acuerdo al proceso 2020-0405-00.

De ante mano muchas gracias.

Atento.

cordialmente

Arq. **Alvaro Archila Moreno**

Bucaramanga, enero 12 de 2023

Señores:

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.

L. C.

ASUNTO: AVALUO PREDIO URBANO.

DEMANDANTE: ANA MARIA PRIETO ALFONSO.

CAUSANTE: JOSE HERNANDO PRIETO PRIETO

PROCESO: SUCESION

RADICADO: 2020-0405-00

El suscrito **ALVARO ARCHILA MORENO**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No 13.921.964 expedida en Málaga, actuando en calidad de perito Avaluador con registro RAA, AVAL N° 13921964, me permito someter a su consideración el presente informe pericial, sobre el predio urbano ubicado en la calle 14 No 29-27, barrio Molinos Bajo, del municipio de Floridablanca.

Espero que con la presentación del presente informe haber cumplido a cabalidad el encargo realizado.

Cordialmente,



Arq. **ALVARO ARCHILA MORENO**

R.A.A. AVAL N° 13921964

DATOS GENERALES DEL AVALÚO URBANO

CLASE DE AVALÚO	COMERCIAL
SOLICITANTE	JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA RADICADO PROCESO 2020-00405-00
DIRECCIÓN INMUEBLE	CALLE 14 No 29-27, BARRIO MOLINOS BAJO, BARRIO VILLABEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPÚBLICA DE COLOMBIA
CLASE DE INMUEBLE	CASA DE HABITACIÓN
PROPIETARIO	JOSE HERNANDO PRIETO PRIETO
USO DEL AVALÚO	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL
AVALUADOR	ALVARO ARCHILA MORENO
FECHA DE INSPECCIÓN	2 DE DICIEMBRE DE 2022

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Comercial de un inmueble residencial tipo casa, identificado con la nomenclatura calle 14 No 29-27, barrio Molinos Bajo en el municipio de Floridablanca, departamento de Santander, República de Colombia.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble con propósitos particulares por parte de sus propietarios.

1.3. DEFINICIÓN

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado.

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del evaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
4. El evaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
5. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
6. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a una casa con uso residencial, edificada sobre un predio esquinero en la calle 14 con carrera entre carreras 19 y área verde del barrio. El inmueble es de dos pisos, su construcción es en muros de ladrillo y su cubierta en teja de asbesto cemento sobre estructura en madera.

3.1. NOMENCLATURA

El predio se identifica con la siguiente nomenclatura:

Calle 14 No 29-27, barrio Molinos Bajo, del municipio de Floridablanca, departamento de Santander, república de Colombia.

3.2. PROPIETARIO

De acuerdo al certificado de tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 300-68932, impreso el 13 de diciembre de 2021, el titular del dominio es: JOSE HERNANDO PRIETO PRIETO, según consta en la escritura pública No. 3050 del 5 de septiembre de 1975 de la Notaría segunda de Bucaramanga y en la escritura pública No. 2512 del 21 de noviembre de 2018 de la Notaría novena de Bucaramanga.

3.3. TIPO DE INMUEBLE

Casa lote de habitación de dos pisos.

3.4. CLASE DE INMUEBLE Y USO ACTUAL

El inmueble objeto del presente avalúo fue concebido para uso residencial y actualmente se da el mismo uso.

4. EL SECTOR

4.1. GENERALIDADES

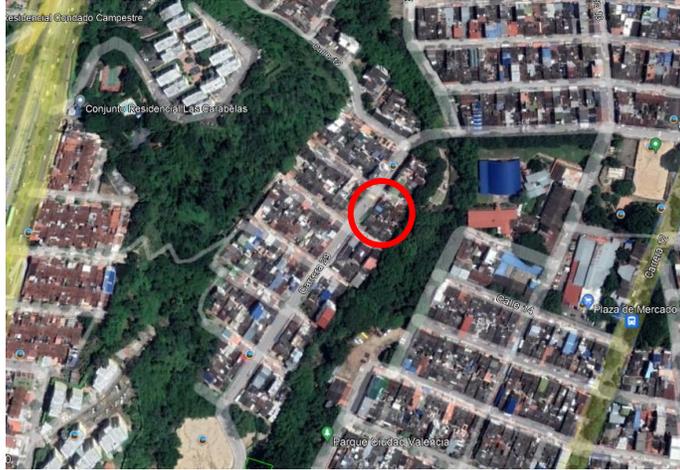
El sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de este avalúo es predominantemente residencial, se desarrolló en los años 75 y aunque actualmente se han venido desarrollando proyectos en altura, sigue siendo predominante la vivienda unifamiliar y bifamiliar. El barrio molinos bajos se ubica en el costado norte del casco urbano del municipio de Floridablanca y se caracteriza por su cercanía a zonas comerciales.

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son buenas, la malla vial se encuentra pavimentada, cuenta con servicio de

alumbrado público y todas las obras de urbanismo necesarias para el buen funcionamiento.

4.2. LOCALIZACIÓN

En el municipio de Floridablanca en el barrio Molinos bajos, sector central del casco urbano del municipio de Floridablanca.



4.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

En el sector se encuentran centros educativos, iglesias, restaurantes, parques, zonas deportivas y establecimientos de comercio de bajo impacto como cafeterías, panaderías, papelerías, supermercados, droguerías, entre otros, que dotan de gran comodidad y seguridad.

4.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y URBANIZACIONES ADYACENTES

4.4.1. Vías Delimitantes: Por el Norte: Calle 12. **Por el Sur:** Calle 18. **Por el Oriente:** Con zona verde, quebrada en medio. **Por el Occidente:** Con la carrera 29.

4.4.2. Urbanizaciones (O Barrios) Adyacentes: **Por el Norte:** barrio de Villabel. **Por el Occidente:** Barrio molinos altos. **Por el Sur:** Con barrio valencia. **Por el Oriente:** Con el barrio villabel.

4.5. USOS PREDOMINANTES

El sector cuenta con uso predominante residencial, dotacional y en menor medida comercial y de servicios livianos o al por menor.

4.6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Floridablanca, según el Acuerdo 035 de 2018, el sector donde se ubica el predio es de ACTIVIDAD (AAR- R-2) AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL MIXTO R2, Tratamiento Urbanístico CONSOLIDACION CON GENERACION DE ESPACIO PUBLICO C2.

4.7. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Del predio: Carrera 29.

Del sector: Carrera 29, carretera antigua y autopista Bucaramanga Floridablanca.

4.7.1. Estado de Conservación: El estado de conservación y mantenimiento de estas vías es buena.

4.8. ELEMENTOS

La malla vial se encuentra toda pavimentada con andenes y sardineles en concreto de perfil variable, señalización y demarcación; la zona cuenta con servicio de alumbrado público. Estado de conservación bueno.

4.9. AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con amoblamiento urbano básico de andenes, sardineles y calzada. Estos elementos están ubicados en la franja peatonal, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público, entre ellos los siguientes:

Información:	La nomenclatura, la señalización.
Organización:	Las señales de tránsito, los paraderos, los transformadores eléctricos, las cajas de teléfonos, las tapas de las alcantarillas.
Ambientación:	El alumbrado público.
Servicios Varios:	Tiendas, locales.
Seguridad:	Hidrantes en la zona.

4.10. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios públicos de agua, luz, alcantarillado, teléfono, internet y gas natural.

4.11. ESTRATO

Estrato tres (3).

4.12. TRANSPORTE

4.12.1. Servicios de transporte público: El servicio de transporte público se presta por varias empresas de transporte en un intercambio constante, que comunican este sector con los demás barrios de la ciudad y el Área Metropolitana de Bucaramanga.

4.12.2. Tipo de transporte: El servicio es prestado mediante bus convencional, busetas, el sistema de Transporte masivo Metrolinea y taxis.

4.12.3. Cubrimiento: El cubrimiento es oportuno, ya que es frecuente el tránsito por el sector de rutas que lo comunican con los demás barrios del Área Metropolitana de Bucaramanga.

4.12.4. Frecuencia: El tiempo de recorrido por el sector es eficiente esto en razón a que por su ubicación confluyen en el mismo un sin número de rutas que provienen o van a toda el Área Metropolitana de Bucaramanga.

5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no muestra riesgo visible o aparente por inestabilidad geológica, inundación, o deslizamiento de tierra.

5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observa problemática ambiental aparente que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto del avalúo.

5.3. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

En el momento de la valoración no existe afectación identificable.

5.4. SEGURIDAD

El bien inmueble objeto de avalúo en el momento de la valoración no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente de la integridad ciudadana.

5.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se observan problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, (INUSUALES O EXTRAORDINARIAS)

Entre las condiciones inusuales o extraordinarias que pueden presentarse para no estimar el valor del inmueble objeto del presente avalúo, estarían marcadas por la suspensión de la elaboración del informe valuatorio por parte del solicitante o que se presentara un evento natural (terremoto) principalmente.

7. EL PREDIO



INFORMACIÓN GENERAL			
INFORMACIÓN DEL PREDIO			
Municipio:	[276] - FLORIDABLANCA	Zona:	URBANO
Corregimiento:	Casco Urbano	Sector:	[003] - SECTOR 3
Manzana/Vereda:	MNZ-0196	Predio:	00005
Característica:	IGAC 8	Mejora:	No
Destino:	HABITACIONAL	Estrato:	No disponible
Cédula catastral:	2761001003019600005000000000	Ver Predio:	
Número Predial Anterior:	68276010301960005000	EXPORTAR Seleccione	
NPN:	682760103000001960005000000000		
Código Homologado:	BWA0005ZNCZ		
Nupre:	No disponible		
DIRECCIONES DEL PREDIO			
Principal	Tipo	Dirección	
Si	Real	C 14 29 27 BR LOS MOLINOS	
INFORMACIÓN DE ÁREAS			
Áreas Alfanuméricas		Áreas Geográficas	
Área Total Lote:	140,00 m ²	Área Construida Privada:	105,00 m ²
		Área Total:	139,49 m ²
INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO			
INFORMACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS			

7.1. Conformación:

El predio objeto de este estudio corresponde a una casa lote de dos pisos, donde funciona una vivienda conformada básicamente por sala, comedor, una alcoba, una cocina un baño, área de ropas y patio o solar en el primer piso y en el segundo piso tres alcobas, un baño y un mirador.

7.2. Especificaciones Generales de la Construcción y de los acabados

Durante la visita de inspección al predio se observa: **Estructura:** Mampostería estructural, columnas y vigas de amarre, entresijos en placa prefabricada viguetas y plaquetas, frisados, estucados y pintura en vinilo. **Fachada:** La fachada tiene acabado en muros frisados y pintados en vinilo. **Cubierta:** En teja de asbesto cemento sobre estructura metálica. **Pisos:** En baldosín de cemento. **Cocina:** Sencilla, muros enchapados en cerámica, mesón en acero inoxidable. **Baños:** Los baños se encuentran enchapados en cerámica. **Puertas:** La exterior es metálica y las Interiores son en madera en mal estado. **Ventanas:** Las ventanas son metálicas, en hierro y vidrio.

7.2.1. Estado de conservación: Su estado de conservación es aceptable.

7.2.2. Condiciones de iluminación: la iluminación natural del inmueble es buena.

7.2.3. Condiciones de ventilación: la ventilación natural del inmueble es buena.

7.2.4. Servicios Públicos Domiciliarios: El predio cuenta con servicios públicos de alcantarillado, electricidad, no cuenta con servicio de agua.

7.2.5. Vetustez: Por la documentación suministrada se puede deducir que la edad del inmueble es de 60 años.

7.3. CERRAMIENTO

El cerramiento está conformado por los muros frontales y medianeros laterales del inmueble.

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

En el momento de la visita de inspección al predio, se pudo observar que se encuentra ocupada como vivienda.

8.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

El uso predominante en la zona es residencial.

8.3. LINDEROS

Se encuentran descritos según escritura pública N° 3050 del 5 de septiembre de 1975 de la Notaría segunda de Bucaramanga

9. IDENTIDAD PREDIAL

De acuerdo al certificado de tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 300-68932, impreso el 13 de diciembre de 2021, el inmueble en estudio se identifica así:

Matrícula Inmobiliaria No. 300-68932
Numero predial No. 68-276-01-03-0196-0005-000

10. ÁREAS

De acuerdo a la Escritura Pública, certificado de tradición y el Geoportal IGAC, el cuadro de áreas es el siguiente:

FUENTE	UNIDAD	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA
Escritura	m ²	139,75	Sin información
Certificado	m ²	139,75	Sin información
GEOPORTAL	m ²	140,00	105,00

Para efectos del presente avalúo se adopta el área de terreno descrita en los documentos legales del predio (escrituras y certificado) y el área construida reportada en los archivos catastrales del IGAC.

Nota 1: En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse y protocolizarse ante las entidades competentes por parte del propietario.

11. REGLAMENTACIÓN

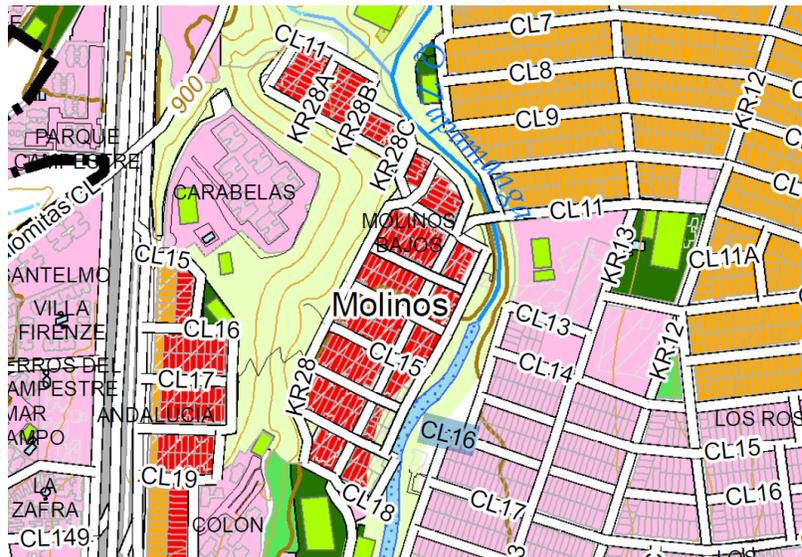
De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Floridablanca, según el Acuerdo 035 de 2018, el sector donde se ubica el predio es de ACTIVIDAD (AAR- R-2) AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL MIXTO R2, Tratamiento Urbanístico CONSOLIDACION CON GENERACION DE ESPACIO PUBLICO C2.

11.1. PLANO DE ACTIVIDADES

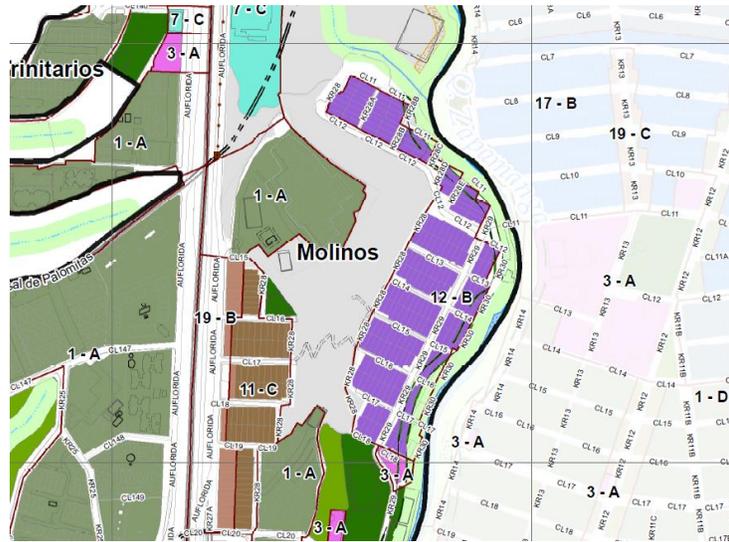


11.2. PLANO DE TRATAMIENTOS

Tratamiento Urbanístico CONSOLIDACION CON GENERACION DE ESPACIO PUBLICO C2.



Edificabilidad



12-B
Consolidación Urbana 2
Residencial 2
Todos los predios
0,70
2,10
3
Continua
Nota 21

12. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, suministrados por el solicitante de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Certificado de tradición de la matrícula No. 300-68932, impreso el 13 de diciembre de 2021

- ✓ Acuerdo Municipal 035 de 2018 - POT de Floridablanca.
- ✓ Geoportal IGAC.
- ✓ Se efectuó visita de inspección al predio el 2 de diciembre de 2022.
- ✓ Secuencia fotográfica.

13. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta, en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones de orden general:

1. Ubicación del predio.
2. Vías de acceso y comunicación.
3. Servicio de alumbrado público en buen estado conservación y mantenimiento.
4. Área del predio con respecto a otros de uso similar.
5. Uso actual del predio.
6. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.
7. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
8. Tipo y características de los materiales empleados en la construcción.
9. Distribución y diseño adaptado para la función actual.
10. Su estado de conservación y mantenimiento es malo.
11. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
12. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).
13. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
14. Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria se tomaron como punto de referencia.

15. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.
16. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

14. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas para valorar terrenos y las construcciones en ellos levantadas.

14.1. METODOLOGÍA PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

Artículo 1º. - 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.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó 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.

14.1. METODOLOGÍA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

15. VALORES

15.1. VALORACIÓN DEL TERRENO

Para la valoración del terreno se utilizó el método de comparación o de mercado, partiendo de las ofertas de inmuebles de similares características en el sector y sustrayendo el valor de la construcción en cada una de ellas para finalmente segregar el valor por metro cuadrado de terreno. El estudio de mercado se relaciona a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO DE CASAS SECTOR														
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	%. NEGOC.	VALOR DEPURADO	CONSTRUCCIÓN			TERRENO		OMOGENIZACIÓN	VALOR m ² TERRENO FINAL	FUENTE	TELEFONO FUENTE
						ÁREA (m ²)	VALOR m ²	VALOR TOTAL	ÁREA (m ²)	VALOR m ²	FACTOR UBICACIÓN			
1	Casa	Molinos Bajos	\$450.000.000	12,0%	\$396.000.000	240,00	\$900.000	\$216.000.000	140	\$1.285.714	1,00	\$1.285.714	PARTICULAR	3132417247
2	Casa	Molinos Bajos	\$280.000.000	10,0%	\$252.000.000	105,00	\$600.000	\$63.000.000	140	\$1.350.000	1,00	\$1.350.000	Finca Raiz 5925865	3203330243
3	Casa	Molinos Bajos	\$390.000.000	12,0%	\$343.200.000	170,00	\$900.000	\$153.000.000	140	\$1.358.571	1,00	\$1.358.571	PARTICULAR	3144508001
4	Casa	Molinos altos	\$400.000.000	12,0%	\$352.000.000	120,00	\$800.000	\$96.000.000	161	\$1.590.062	0,80	\$1.272.050	PARTICULAR	3182209105
											PROMEDIO	\$1.316.584		
											DESVIACIÓN ESTANDAR	\$44.030		
											COEF. VARIACIÓN	3,34%		
											LIMIT SUPERIOR	\$1.360.613		
											LIMITE INFERIOR	\$1.272.554		

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 3.34 %, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable, según lo establecido en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC.

Por lo anterior, el metro cuadrado de terreno objeto de estudio se valora en la suma de \$ 1.316.000, valor aproximado para efectos de cálculo.

15.2. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

De acuerdo a la resolución 620 de 2008 del IGAC y a la metodología utilizada, las construcciones se deprecian tal como lo establecen las tablas de Fitto y Corvinni. En el método se tienen en cuenta aspectos relevantes como la vida útil remanente, edad actual, estado de conservación y presupuesto de costos de reposición, obteniendo lo siguiente:

Para el caso del primer piso, por su mismo tipo de construcción de acuerdo al tipo de construcción.

Para este tópico, el costo de reposición a nuevo se toma de la Revista Construdata, 204, documento especializado del período trimestral comprendido a la fecha de aplicación del valor del bien en el año en curso, costos promedio de metro cuadrado para una vivienda prioritaria, ya que por su mismo estado en que se encuentra y se tomó el costo directo, ya que no aplica tener en cuenta para esta clase de construcción los costos indirectos, siendo de \$1.589.688.00 por m²; aplicable al municipio de Floridablanca.

CUADRO DE REPOSICIÓN INMUEBLE EN ESTUDIO								
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI								
Ítem	Vr. Reposición M2	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado m2
Unifamiliar	\$ 1.589.688	100	60	60,00%	3	0,5742	\$ 676.951	\$ 677.000

15.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización del inmueble son estables en razón a la oferta en la zona.

15.3. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

Por el valor comercial del inmueble, presenta una garantía favorable como respaldo de una inversión o hipoteca.

16. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones el valor comercial del inmueble es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Terreno	m ²	140,00	\$1.316.000	\$184.240.000
Construcción	m ²	105,00	\$677.000	\$71.085.000
VALOR TOTAL INMUEBLE				\$255.325.000

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,

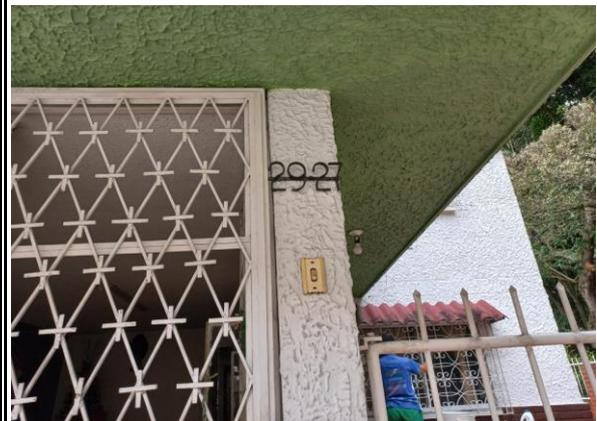


Arq. **ALVARO ARCHILA MORENO**
R.A.A, AVAL N° 13921964

Casa Molinos Bajo



FACHADA PRINCIPAL



NOMENCLATURA



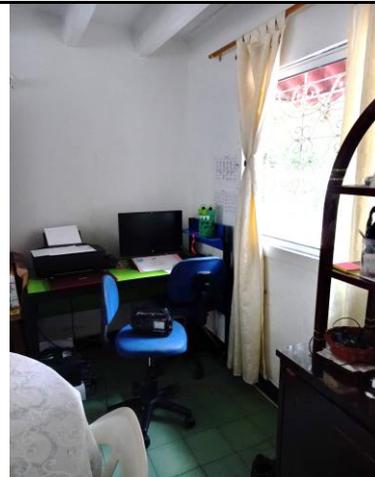
SALA



SALA



ALCOBA



ALCOBA

Casa Molinos Bajo



COCINA



ALCOBA



ALCOBA



ALCOBA



BAÑO

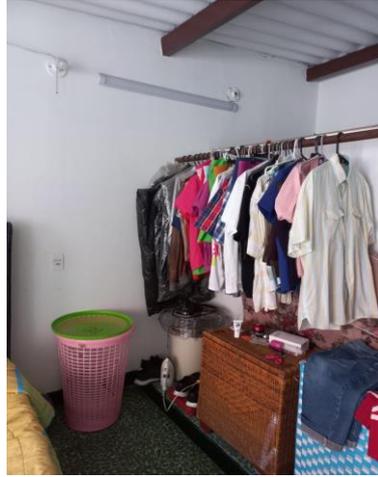


ALCOBA

Casa Molinos Bajo



MIRADOR



ALCOBA



BAÑO



SOLAR



PIN de Validación: b9ce0b06



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALVARO ARCHILA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13921964, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13921964.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO ARCHILA MORENO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9ce0b06



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9ce0b06



<https://www.raa.org.co>



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b9ce0b06



Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0617, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0519, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CRA 8W#62-48 CASA C-24 LAS MARGARITAS
Teléfono: 3112176873
Correo Electrónico: alvaroarchi@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALVARO ARCHILA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13921964.



PIN de Validación: b9ce0b06



El(la) señor(a) ALVARO ARCHILA MORENO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b9ce0b06

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CD-0009-23

LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER Afiliada a Fedelonjas

HACE CONSTAR QUE:

El arquitecto **ALVARO ARCHILA MORENO** identificado con la Cédula de Ciudadanía No.13.921.964 expedida en Málaga, es afiliado a nuestro Gremio como Miembro Inscrito – Avaluador, desde el 18 de septiembre de 1997, según consta en el Acta de Consejo Directivo No. 286.

El arquitecto Archila Moreno participa activamente en los Comités Multidisciplinarios de Revisión de Avalúos programados por nuestra Entidad, y como Avaluador Designado en los avalúos Corporativos que realiza la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, en las especialidades de avalúos urbanos y rurales.

A la fecha no ha estado incurso en ningún tipo de sanción disciplinaria por parte de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

La presente se expide por solicitud del interesado y para constancia se firma en Bucaramanga, a los trece (13) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).

Cordialmente,

JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo

IDONEIDAD DEL PERITO

Yo, **ALVARO ARCHILA MORENO**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 13.921.964 de Málaga, arquitecto de profesión, perito de avalúo de urbanos y rurales, y auxiliar de la justicia. Bajo juramento expreso que la valoración pericial que rindo es de mi propia convicción y totalmente independiente, fundada en mis conocimientos profesionales que soporto con la documentación que me permito anexar:

- Certificación de Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A., Aval N° 13921964
- Certificación de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander
- Copia de la tarjeta profesional de arquitecto.
- Copia de la cedula de ciudadanía.

Igualmente, manifiesto bajo la gravedad de juramento que tengo más de 22 años de experiencia como evaluador. Durante los últimos 10 años he realizado peritajes en los juzgados civiles municipales y del circuito de la ciudad de Bucaramanga.

Hasta la fecha no he sido designado por la demandante o su apoderado, en ningún otro proceso judicial o extrajudicial.

No me encuentro inmerso dentro de las causales contenidas en el artículo 50 de la ley 1564 de 2012.

Bajo juramento expreso que los métodos utilizados en la pericia, son los mismos que he empleado en peritajes rendidos en anteriores procesos y en el ejercicio regular de mi profesión u oficio, todos sobre las mismas materias.

La documentación e información utilizada para la elaboración de la pericia, se encuentran debidamente incorporadas en el concepto inicial que fue allegado con la demanda.

Además certifico que los avalúos efectuados están de acuerdo a la resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008.

CURSOS REALIZADOS

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

SEMINARIO DE AVALUOS URBANOS	16 HORAS Mayo 1993
CURSO AVANZADO DE AVALUOS	12 HORAS Agosto 1995
INTRODUCCION A LOS AVALUOS	8 HORAS Marzo 1996
SEMINARIO DE AVALUOS RURALES	40 HORAS Octubre 1996
DIPLOMADO EN AVALUO DE BIENES INMUEBLES	130 HORAS Dic. 1999
AVALUOS ESPECIALES	12 HORAS AGOSTO 2005
AVALUOS RURALES	12 HORAS OCTUBRE 2005
CURSO BASICO AVALUOS URBANOS	12 HORAS ABRIL 2006
SEMINARIO AVALUOS URBANOS II	12 HORAS JULIO 2006
CURSO AVANZADO DE AVALUOS	12 HORAS MAYO DE 2009
CURSO BASICO AVALUOS URBANOS	12 HORAS FEBRERO 25 2010
SEMINARIOS AVALUOS URBANOS II	12 HORAS ABRIL 2010
NORMATIVIDAD RESOLUCION 620	8 HORAS JUNIO DE 2010
VALORACION DE INMUEBLES METODO RESIDUAL	8 HORAS AGOSTO DE 2015
VALORACION DE INMUEBLES MARCO DE LA NIIF	12 HORAS MAYO DE 2016
ASPECTOS JURIDICOS EN AVALUOS	8 HORAS MARZO DE 2017
AVALUOS ESPECIALES	12 HORAS JUNIO DE 2017
AVALUOS INTANGIBLES ESPECIALES	16 HORAS MAYO DE 2019

Atentamente,



Arq. **ALVARO ARCHILA MORENO**

R.A.A. 13921964

C.C. 13.921.964 Málaga

Resido actualmente en la carrera 8w No. 62 – 48 casa C-24 Urbanización Las Margaritas de la ciudad de Bucaramanga.

Mi número de celular es: 311 2176873

DILIGENCIAS JUZGADOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

JUZGADO	RADICADO	PROCESO	DEMANDANTE	CONTRA	PREDIO	VEREDA - BARRIO	MUNICIPIO
SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE GIRON	2013-00113	EMBARGO EJECUTIVO	JOSE ALVARO ABRIL DULCEY		LA SAUSA	TINAVITA	ONZAGA
VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL	2012-0037-03	VERBAL SUMARIO	SUPER CENTRO COMERCIAL ACROPOLIS	MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	avenida samanes no 9-140, local 300-1 y 300-2, tercer piso supercentro comercial acropoli,	CIUDADELA REAL DE MINAS	B/MANGA
CUARTO PROMISCO MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA	2012-00316	DIVISORIO	MARUJA CASTRO ARCHILA Y OTROS	GILMA BLANCO			FLORIDABLANCA
PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE GIRON	2013-00644	SERVIDUMBRE ELECTRICA	ISAGEN S.A. ESP.	ANGEL CIRO JEREZ CUBIDES	LAS CLAVELLINAS	LOS AMORES	GIRON
NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO	2013-00035	ORDINARIO	EDIFICIO MONFERRATO	C.P. CONSTRUCCIONES S.A.S.			B/MANGA
JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN VICENTE DE CHUCURI.	2013-00133-00	RESOLUCION DE CONTRATO	MERCEDES CARREÑO D	MARTIN DARIO VASQUEZ CHAVERRA	PREDIO RURAL "EL CERR	Santa Inés	SAN VICENTE DE CHUCURI
PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE MALAGA	2014-0336	REIVIDICATORIO	AMPARO MEZA ORDUZ	JESUS OCHOA TORRES	PIEDRA BLANCA	BUENAVISTA	MALAGA
TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANAGA	2014-0014	DECLARACION DE PERTENENCIA	MAYERLING FONSECA JAIMES	MARIA DEL CARMEN, NANCY, SONIA, PATRICIA Y GONZALO DUARTE PABON.	Carrera 7 No 34-17	Barrio Alfonso Lopez	B/MANGA
TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANAGA	2015-00946	VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE BUIEN COMUN	EDIFICIO REAL VICTORIA	MARIA DEL ROSARIO AYALA DE RODRIGUEZ			B/MANGA
DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA	2015-00539	DIVISORIO	CLAUDIA NELCY ALVAREZ MORENO	OLGA PATRICIA ALVAREZ MORENO			B/MANGA
OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA	2014-00417	ORDINARIO DE PERTENENCIA, PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO.	SANDRA LILIANA RODRIGUEZ SAMANIEGO	RICARDO AMAYA LAPORTE, FRANCISCO EDUARDO VASQUEZ ROMERO, COOPERATIVA DE AHORROS Y CONTRA PERSONAS INDETERMINADAS.	Calle 103 No 13-31, Torre 1, Apartamento 7-03	conjunto residencial San Fermín II etapa	B/MANGA
SEXTO LABORAL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA	2015-00410	ORDINARIO LABORAL	JESUS ALFREDO CASAS GUZMAN	UROMEDICA LTDA.	Calle 40A No 25-32	barrio Bolívar	B/MANGA
SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA	2015-00312	VERBAL	JAIRO MIGUEL CASTILLA CONTRERAS.	JOSE LINDERMAN MATEUS VASQUEZ.	Carrera 38 N° 42-48	CABECERA DEL LLANO	B/MANGA
PROMISCO MUNICIPAL DE PIEDECUESTA	2015-0442-00	ORDINARIO PERTENENCIA	GRACIELA GARCIA RODRIGUEZ.	DIEGO ARMANDO ARGUELLO GARCIA, JHON GERARDO ARGUELLO VARELA, FREDDY ALEXANDER ARGUELLO SANCHEZ, LIZETH BEATRIZ ARGUELLO VARELA, SERGIO ANDRES ARGUELLO GARCIA Y BEATRIZ VARELA GELVEZ.	calle 1d no 16-39	Barrio san Carlos	PIEDRECUESTA
SEGUNDO CIVIL DE EJECUCIÓN DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA	2015-235-01	EMBARGO EJECUTIVO	LUZ STELLA AVENDAÑO FLETCHER	LUIS FERNANDO ARENAS	predio Rural VILLA FLOR	MESA DE LOS SANTOS	LOS SANTOS
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANA	2015-01497-00	REPARACION DIRECTA	CARMEN YANETH BELTRAN LUQUE Y OTROS	MUNICIPIO DE CARMEN DE CHUCURI	CALLE 3 No 5 IMPAR	EL CENTRO	CARMEN DE CHUCURI
SEXTO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA	2015-00228	EJECUTIVO CON ACCIÓN MIXTA DE MÍNIMA CUANTÍA.			LOTE DE TERRENO NUMERO 13	BELLAVISTA MUNICIPIO DE GIRON	GIRON
TERCERO CIVIL DE EJECUCION	2015-0078-01	EMBARGO EJECUTIVO	CARLOS ARTURO BARAJAS	LUZ HELENA BALAGUERA CALA	diagonal 105 no 27-39, parqueadero no 78	urbanizacion la calleja	B/MANGA

NOVENO CIVIL MUNICIPAL	2015-00787	PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	HUMBERTO EFRAIN RUEDA RAMIREZ.	CARLOS MONSALVE TORRES Y PERSONAS INDETERMINADAS	KILOMETRO 5 VIA BUCARAMANGA PAMPLONA,	BARRIO MIRAFLORES	B/MANGA
TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION	2016-00183-00	EJECUTIVO HIPOTECARIO	HENRY ROMERO DURAN	ARISTOBULO SABOGAL RUBIANO	Calle 41 No 37-28, apartamento 501, edificio los pirineos	EL PRADO	B/MANGA
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION	2016-00185-01	EJECUTIVO HIPOTECARIO	SONIA JUDITH ROA PABON	FELIX ABRAHAM ARDILA PATIÑO	Calle 28A No 2-08	GIRARDOT	B/MANGA
ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA	2016-00504-00	DECLARATIVO	MARY LUZ CHINCHILLA GUTIERREZ	EDIFICIO HACIENDA MAYOR PH.	carrera 39 no 48-135, apto 1903, edificio hacienda mayor,	CABECERA DEL LLANO	B/MANGA
SEGUNDO PROMICUO MUNICIPAL DE GIRON	2016-00296-00	EJECUTIVO HIPOTECARIO	FABIAN HARBEITH ROA DUEÑEZ.	LUZ ESTELLA SALGADO	Calle 33 No 35-61, apartamento 202	urbanización Balcones de Girón	GIRON
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS	2017-00135-1	EJECUTIVO TITULO HIPOTECARIO	UNICREDITO S.A.S.	LUZ NIDIA SANTAMARIA SANTAMARIA.	CALLE 2A No 0W-21,	BARRIO EL REFUGIO	PIEDRECUESTA
JUZGADO PROMISCOU DE LEBRIJA	2017-00249-00	PROCESO DIVISORIO	LUZ MARINA DURAN ARGUELLO Y OTROS	CELMIRA DURAN ARGUELLO	PREDIO ROSA BALNCA	VEREDA LLANADAS	LEBRIJA
JUZGADO PROMISCOU DE LEBRIJA	2017-00025	EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO	CESAR AUGUSTO HERNANDEZ CADENA.	HERALDO BORRERO BORRERO.	PREDIO LOTE NUMERO 2, EL ROCIO	VEREDA PORTUGAL	LEBRIJA
QUINTO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA	2018-00178-00	EJECUTIVO HIPOTECARIO	SERGIO ALFREDO SERRANO	CLAUDIA PATRICIA PARDO MEZA	CALLE 102 BOULEVARD FONTANA -26; CASA D-28, PARQUE METROPOLITANO FONTANA REAL I ETAPA,	FONTANA	B/MANGA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION	2017-0598-01	EJECUTIVO HIPOTECARIO	BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A	CAROLINA VILLAMIZAR SIERRA	calle 64 No 46-05, apto 305, unidad residencial costa de oro	LA FLORESTA	B/MANGA
JUZGADO CUERTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION	2017-0481-00	EJECUTIVO HIPOTECARIO CON GARANTIA REAL	JORGE ALBERTO CASTELLANOS	JHON JAIRO Y JENNY SOFIA SUAREZ NUÑEZ	Urbanización Bellavista primera etapa, Balcones del Oriente, sector B, apartamento 403A, Torre 6	URBANIZACION BELLAVISTA	FLORIDABLANCA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE EJECUCIONES DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA	2015-0235-01	EJECUTIVO HIPOTECARIO CON GARANTIA REAL	LUZ STELLA AVENDAÑO FLETCHER	LUIS FERNANDO ARENAS	PREDIO RURAL VILLA FLOR, VEREDA LAS DELICIAS	VEREDA LAS DELICIAS	LOS SANTOS
JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE SAN VICENTE DE CHUCURI	2015-0029-00	EJECUTIVO HIPOTECARIO CON GARANTIA REAL	SANDRA MILENA GOMEZ RODRIGUEZ	JORGE ACEVEDO RUEDA	PREDIO RURAL LA FLORESTA, VEREDA SANTA INES	VEREDA SANTA INES	SAN VICENTE DE CHUCURI
JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA	2020-0113-01	IMPOSICION SERVIDUMBRE ELECTRICA	ELECTRIFICADORA DE SANTANDER	MARLENE BERMUDEZ DIAZ	lote de terreno rural, conocido como Lote Dos "Neverland"	VEREDA OJO DE AGUA	SAN GIL



Arq. **ALVARO ARCHILA MORENO**

MAT. R.A.A. 13921964

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **13.921.964**

ARCHILA MORENO

APELLIDOS

ALVARO

NOMBRES

Alvaro Moreno
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **26-NOV-1960**

**MALAGA
(SANTANDER)**

LUGAR DE NACIMIENTO

1.64
ESTATURA

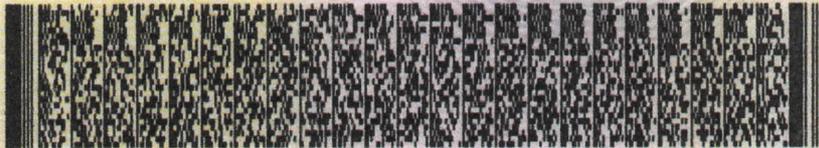
O+
G.S. RH

M
SEXO

14-MAR-1979 MALAGA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-2713000-00161348-M-0013921964-20090706

0013096329A 1

26401550

Bucaramanga, enero 12 de 2023

Señores:

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.

L. C.

ASUNTO: AVALUO PREDIO URBANO.

DEMANDANTE: ANA MARIA PRIETO ALFONSO.

CAUSANTE: JOSE HERNANDO PRIETO PRIETO

PROCESO: SUCESION

RADICADO: 2020-0405-00

El suscrito **ALVARO ARCHILA MORENO**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No 13.921.964 expedida en Málaga, actuando en calidad de perito Avaluador con registro RAA, AVAL N° 13921964, me permito someter a su consideración el presente informe pericial, sobre el predio urbano ubicado en la carrera 2C No 22-12, manzana 15, casa número 1503, urbanización Paseo del Puente, del municipio de Piedecuesta.

Espero que con la presentación del presente informe haber cumplido a cabalidad el encargo realizado.

Cordialmente,



Arq. **ALVARO ARCHILA MORENO**

R.A.A. AVAL N° 13921964

DATOS GENERALES DEL AVALÚO URBANO

CLASE DE AVALÚO	COMERCIAL
SOLICITANTE	JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA RADICADO PROCESO 2020-00405-00
DIRECCIÓN INMUEBLE	CARRERA 2C No 22-12, MANZANA 15, CASA NÚMERO 1503, URBANIZACIÓN PASEO DEL PUENTE, DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA
CLASE DE INMUEBLE	CASA
PROPIETARIOS	BERNARDA SUPELANO ALFONSO XIMENA ANDREA LEON SUPELANO
USO DEL AVALÚO	COMERCIAL
AVALUADOR	ARQ. ALVARO ARCHILA MORENO
FECHA DE VISITA	DICIEMBRE 7 DE 2022

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Comercial de una casa, ubicada en la carrera 2C No 22-12, manzana 15, casa número 1503, urbanización Paseo del Puente, del municipio de Piedecuesta.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es hallar el valor comercial del inmueble con propósitos comerciales.

1.3. DEFINICIÓN

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir **DE CONTADO** respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado.

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del evaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
4. El evaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
5. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
6. La presente valuación se llevó acabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a un lote de terreno medianero en el cual se encuentra levantada una casa de dos (2) pisos de altura, ubicada carrera 2C No 22-12, manzana 15, casa número 1503, urbanización Paseo del Puente, del municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander, República de Colombia.

3.1. NOMENCLATURA

De acuerdo al Certificado de Tradición N° 314-52873, el predio se identifica con la siguiente nomenclatura:

carrera 2C No 22-12, manzana 15, casa número 1503, urbanización Paseo del Puente, del municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander, República de Colombia.

3.2. PROPIETARIO

De acuerdo al Certificado de Tradición N° 314-52873, el inmueble es propiedad de las señoras BERNARDA SUPELANO ALFONSO y XIMENA ANDREA LEON SUPELANO, según consta en la Escritura Pública N° 5177 de fecha 17 de noviembre de 2010, otorgada en la notaría tercera de Bucaramanga.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

Corresponde el inmueble a una casa de dos (2) pisos de altura y es utilizado como vivienda.

3.4. TIPOS DE EDIFICACIÓN

En el sector se observa el desarrollo de vivienda de dos a tres pisos de altura. Sin embargo, se observó que en sus alrededores se está desarrollando y construido varias edificaciones mayores a 12 pisos de altura.

4. EL SECTOR

4.1. GENERALIDADES

El sector donde se encuentra el inmueble es residencial, compuesto por urbanizaciones consolidadas, se ubican algunas casas unifamiliares de dos pisos y la construcción de algunos multifamiliares, delimitados por proyecto de vías que se están desarrollando, donde la principal vía es la autopista Bucaramanga Piedecuesta, a su alrededor se ubican lotes y viviendas en desarrollo.

4.2. LOCALIZACIÓN



El predio ubicado en el sector residencial al costado sur occidente del casco urbano de Piedecuesta, compuesto en su mayoría por viviendas de dos pisos y la construcción de algunos multifamiliares hasta de 12 pisos.

4.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

En el sector se encuentran edificaciones de importancia, como la estación temprana de metro línea el centro comercial de la cuesta, éxito paseo del puente, Algunas construcciones en desarrollo de multifamiliares.

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son buenas

4.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y URBANIZACIONES ADYACENTES

4.4.1 Vías Delimitantes: Por el Norte: Con la calle 22. **Por el Sur:** Con la calle 25. **Por el Oriente:** Con la carrera 6, **Por el Occidente:** Con la carrera 2.

4.5. USOS PREDOMINANTES

La zona y especialmente el entorno del predio objeto del avalúo, tiene como actividad mixta, comercial, servicios y predominante residencial.

4.6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

En el sector se destaca el desarrollo inicial de vivienda unifamiliar de uno y dos pisos, bifamiliares y edificaciones con alturas de 5 a 12 pisos. Sin embargo, en la actualidad se caracteriza el sector por el gran auge de la construcción de vivienda.

4.7. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Del predio: La calle 23.

Del Sector: Cra 6 y la autopista Bucaramanga Piedecuesta.

4.7.1. Estado de Conservación

El estado de conservación y mantenimiento de estas vías es bueno en términos generales.

4.8. ELEMENTOS

La malla vial se encuentra toda pavimentada, con sardineles en concreto de perfil variable; y servicio de alumbrado público. Estado de conservación bueno.

4.9. AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con amueblamiento urbano básico de andenes, sardineles y calzada. Estos elementos están ubicados en la franja peatonal, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público, entre ellos los siguientes:

Información:	La nomenclatura, la señalización.
Organización:	Las señales de tránsito, los paraderos, los transformadores eléctricos, las cajas de teléfonos, las tapas de las alcantarillas.
Ambientación:	El alumbrado público.
Servicios Varios:	Tiendas locales.
Seguridad:	Los hidrantes.

4.10. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con servicios públicos de agua, luz, alcantarillado teléfono y gas natural.

4.11. ESTRATO

Predominan en el sector, Estrato dos (2) y estrato tres (3)

4.12. TRANSPORTE

4.12.1. Servicios de transporte público: El servicio de transporte público se presta por varias empresas de transporte público y por el sistema de transporte masivo “Metro línea”, que comunican este sector con los demás barrios de la ciudad y el Área Metropolitana de Bucaramanga.

INFORMACIÓN GENERAL			
INFORMACIÓN DEL PREDIO			
Municipio:	[547] - PIEDECUESTA	Zona:	URBANO
Corregimiento:	Casco Urbano	Sector:	[000] - SECTOR 0
Manzana/Vereda:	MNZ-1212	Predio:	00003
Característica:	IGAC 8	Mejora:	No
Destino:	HABITACIONAL	Estrato:	No disponible
Cédula catastral:	5471001000121200003000000000	Ver Predio:	
Número Predial Anterior:	68547010012120003000	EXPORTAR	Selección
NPN:	68547010000012120003000000000		
Código Homologado:	BXH0005THSE		
Nupre:	No disponible		
DIRECCIONES DEL PREDIO			
Principal	Tipo	Dirección	
SI	Real	K 2C 22 12 LO 1503 CS 1503 MZ 15 U	
INFORMACIÓN DE ÁREAS			
Áreas Alfanuméricas		Áreas Geográficas	
Área Total Lote:	34,00 m ²	Área Construida Privada:	55,00 m ²
		Área Total:	33,69 m ²
INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO			
INFORMACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS			

6.1. EL LOTE

El lote de terreno objeto del presente avalúo corresponde a un lote medianero de forma regular en el cual se levantó una construcción de dos (2) pisos de altura; lote de terreno con fachada sobre la carrera 2C entre la Calles 22 y 23. Se encuentra legalmente identificado en planos y en terreno, no presenta problemas urbanísticos, ni de suelos, de topografía plana. Su uso potencial se encuentra completamente definido, por el tipo de construcción que soporta.

6.2. TOPOGRAFÍA

Lote de terreno de topografía plana.

6.3. CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO.

Corresponde a un lote de terreno de 4.50 metros de frente por 8.00 metros de fondo de forma rectangular.

7. LA CONSTRUCCIÓN

7.1. VETUSTEZ

El inmueble tiene aproximadamente 12 años de construcción.

7.2. CONFORMACIÓN

El inmueble se encuentra conformado así:

Sala comedor, cocina, 1 baño, patio, en el primer piso y en el segundo piso se encuentra 2 alcobas y un baño general.

7.3. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

Sistema de construcción tradicional mampostería estructural. **Cimientos:** concreto ciclópeo, vigas de amarre en concreto reforzado de 3000 P.S.I fundidos en sitio. **Estructura:** Está compuesta por mampostería estructural, muros de encierro y divisorios en paredes de 15 centímetros de espesor en ladrillo. **Entrepisos:** Entrepisos en placa aligerada, armada y fundida en sitio. **Cubierta** En teja de barro sobre estructura en madera.

El estado de conservación y mantenimiento es aceptable.

7.3.1 Acabados

Enchapes: Muros interiores de áreas sociales y privadas con frisos, estuco y pintura de vinilo, muros del baño enchapados a media altura, muro frontal de cocina y mesón de cocina en cerámica. **Pisos:** Los pisos son en cerámica, los pisos de baño en decorpiso. **Carpintería Metálica:** en el primer piso se presenta puerta metálica de acceso y puertas interiores en madera, toda la obra metálica con pintura de esmalte a color. **CUBIERTA:** En teja de barro sobre estructura en madera. **Carpintería de Madera:** Marcos de puertas en madera maciza, puertas de alcobas entamboradas en lámina de triplex, toda la obra de madera con pintura de esmalte a color.

7.3.2. Estado de conservación

Su estado de conservación es aceptable.

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

En el momento de la visita al predio se verifica que esta arrendada como vivienda.

8.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

Es una zona residencial, sin embargo, se observa comercio desarrollado a nivel del sector y de la ciudad, sobre el eje de la calle 21 y 23, la carretera 6, que además en una vía importante a nivel del área metropolitana.

9. IDENTIDAD PREDIAL

De acuerdo con el Certificado de Tradición N° 314-52873, el inmueble se identifica así:

carrera 2C No 22-12, manzana 15, casa número 1503, urbanización Paseo del Puente, del municipio de Piedecuesta, departamento de Santander, República de Colombia.

Predio N° 01-00-1212-0003-000
Matrícula Inmobiliaria 314-52873
Avalúo Catastral. \$ 31.645.000.00 (2022)

10. LINDEROS

Consignados en la Escritura Pública N° 5177 de fecha 17 de noviembre de 2010, otorgada en la notaría tercera de Bucaramanga.

11. ÁREAS

De acuerdo a la Escritura Pública N° 5177 de fecha 17 de noviembre de 2010, otorgada en la notaría tercera de Bucaramanga las áreas son las siguientes:

CUADRO ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREA/m ²
Terreno	36,00
Construcción	55,50

Nota 1: En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe.

Nota 2: El área tomada por medio de cinta métrica, tomada en el sitio.

12. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, suministrados por el Solicitante, de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Certificado de Tradición N° 314-52873.
- ✓ Escritura Pública N° 5177 de fecha 17 de noviembre de 2010, otorgada en la notaría tercera de Bucaramanga
- ✓ Se efectuó visita al predio el pasado 7 de diciembre 2022 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.

- ✓ Inspección realizada al inmueble
- ✓ Secuencia fotográfica.
- ✓ Se revisaron en los archivos las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar promedio de valores.

13. SERVICIOS

El sector cuenta con servicio de alcantarillado matriz con sus respectivas redes matrices de acueducto, energía eléctrica y gas natural, redes y línea telefónicas. La malla vial se encuentra toda pavimentada con andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público. Servicio de transporte urbano amplio y suficiente que comunica este sector con los demás barrios de Piedecuesta y su Área Metropolitana.

El predio cuenta con todos los servicios públicos básicos de agua, luz, gas natural y teléfono.

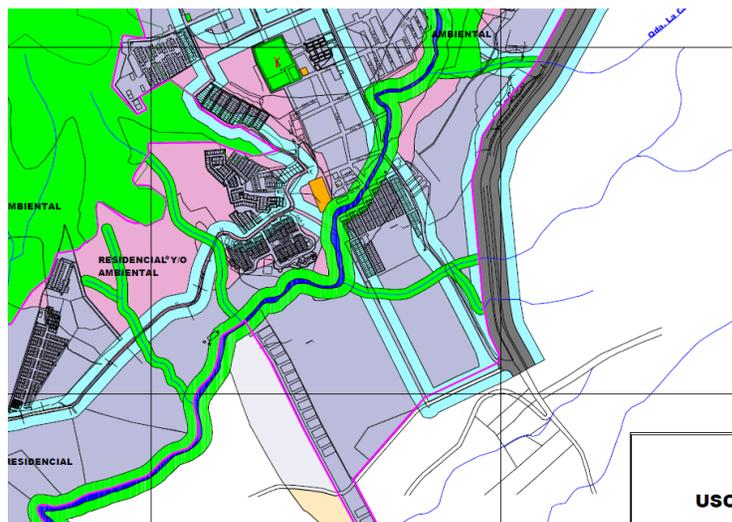
14. REGLAMENTACIÓN

De acuerdo al Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Piedecuesta el predio se encuentra reglamentado así:

14.1 PLANO DE ACTIVIDADES

ACTIVIDAD

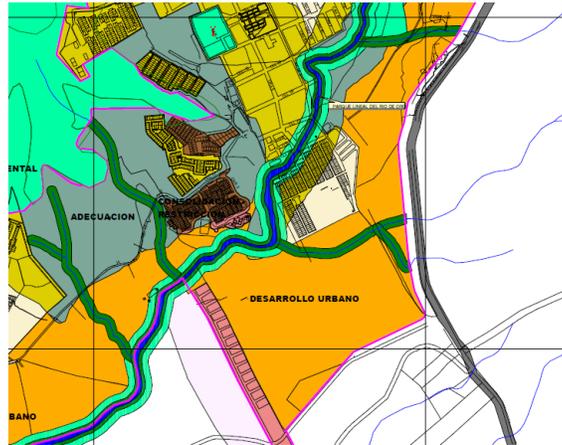
De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Piedecuesta, el predio se ubica en área de actividad Residencial.



PLANO DE TRATAMIENTOS

Pertenece a Desarrollo Urbano

TRATAMIENTOS



15. CONSIDERACIONES.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta, en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones de orden general:

1. Ubicación del predio en sector residencial, costado sur del casco urbano de Piedecuesta, ubicado sobre una vía vehicular.
2. Vías de acceso y comunicación. Las principales vías de acceso son la Autopista que comunica a Bucaramanga con Piedecuesta.
3. Servicio de alumbrado público y en buen estado de conservación y mantenimiento. Las vías normales para el tráfico vehicular de la zona.
4. Área, frente y forma del lote donde se levantó la construcción.
5. Uso potencial del terreno definido como Residencial lo que le da muy buenas posibilidades comerciales.
6. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.
7. Tipo y características de los materiales empleados en la construcción de la vivienda.
8. Edad de la construcción aproximada de doce (12) años aproximadamente.
9. Su estado de conservación y mantenimiento es bueno.

10. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de predios analizados y cuantificados con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.
11. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
12. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
13. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
14. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.
15. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

16. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

16.1 METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL TERRENO

Artículo 1º.- 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.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Método de costo de reposición. Para establecer el valor comercial de las construcciones se utiliza el método de costo de reposición el cual parte de la base del costo total de construcción a precios del momento del avalúo menos la depreciación acumulada.

Por otra parte, en términos económicos se define depreciación como el deterioro físico que sufre la construcción durante su vida útil, la cual debe descontarse del valor del inmueble por el tiempo de uso y el estado de conservación del mismo (sistema de Fitto y Corvini).

17. VALORES

17.1. VALORACIÓN DEL TERRENO

Realizadas las investigaciones sobre la zona se encontraron los siguientes valores por investigación indirecta, de acuerdo a los siguientes valores.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO - INMUEBLES EN VENTA													
Nº	UBICACIÓN	VALOR DE LA OFERTA	ÁREA (m2)	FUENTE DE LA OFERTA	CÓDIGO FINCA RAIZ	TELÉFONO	% HOMOGENIZACIÓN	FACTOR ACABADOS	VALOR DEPURADO	VALOR M2 DEPURADO	Construcción area m2	V/R m2	Total construcción
1	Paseo del puente	\$160.000.000	36,00	FINCA RAIZ	7511522	6076349901	10%	0,90	\$129.600.000	\$1.933.333	60,00	\$1.000.000	\$60.000.000
2	Paseo del puente	\$190.000.000	58,00	FINCA RAIZ	6291813	6076430111	10%	1,00	\$171.000.000	\$2.079.310	72,00	\$700.000	\$50.400.000
3	Paseo del puente	\$250.000.000	58,00	TIXUZ		3162348867	10%	1,00	\$225.000.000	\$2.172.414	90,00	\$1.100.000	\$99.000.000
4	Paseo del puente	\$160.000.000	36,00	PARTICULAR		3015359998	10%	0,90	\$129.600.000	\$1.933.333	60,00	\$1.000.000	\$60.000.000
5	Paseo del puente	\$169.000.000	36,00	FIDEL CORREDOR		3103350200	10%	0,90	\$136.890.000	\$2.135.833	60,00	\$1.000.000	\$60.000.000
6	Paseo del puente	\$165.000.000	36,00	PAOLA		3017803977	10%	0,90	\$133.650.000	\$2.045.833	60,00	\$1.000.000	\$60.000.000
MEDIA ARITMETICA										\$2.050.010			
MODA										1.933.333,33			
DESVIACION ESTANDAR (S)										\$100.450			
COEFICIENTE DE VARIACION (V)										4,90%			
COEF DE ASIMETRIA										1,161533649			
LIMITE SUPERIOR										\$2.150.460			
LIMITE INFERIOR										\$1.949.559			

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 4.90%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien, es decir, en este caso el valor de metro cuadrado de lote es \$ 2.050.000.00/m².

17.2. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Se utilizó para obtener el valor de la construcción.

El valor de la construcción a nuevo, se determinó tomando los costos totales para vivienda de interés social referidos para la ciudad de Medellín en la revista Construdata N° 204 de 2022 y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini), se produce como resultado el valor final adoptado por metro cuadrado expresados el siguiente cálculo:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	12	100	12,00%	3,5	37,68%	\$ 1.589.688	\$599.048	\$990.640	\$ 990.000

17.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA

La oferta y la demanda en el sector son estables, para el caso del predio la oferta y la demanda ha aumentado por las facilidades de acceso, eje comercial importante del sector y su cercanía a los principales centros de la ciudad.

17.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización del predio son buenas, esto en razón a su ubicación en el sector y al comercio que se presenta actualmente en el mismo.

17.5. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

Por la ubicación del inmueble en el sector, el inmueble presenta una garantía favorable.

18. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones el valor comercial del inmueble es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	UND	AREA PRIVADA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
LOTE	m ² .	36,00	\$ 2.050.000	\$ 73.800.000
CONSTRUCCION	m ² .	55,50	\$ 990.000	\$ 54.945.000
VALOR TOTAL				\$ 128.745.000

SON: **CIENTO VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,



ARQ. **ALVARO ARCHILA MORENO**
R.A.A., AVAL N° 13921964

Casa Paseo del Puente



FACHADA PRINCIPAL



NOMENCLATURA



SALA COMEDOR



SALA



ALCOBA



ALCOBA

Casa Paseo del Punte



ALCOBA



COCINA



BAÑO



BAÑO