

RV: MEMORIAL APORTANDO AVALUO.docx

Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 20/10/2022 11:53

Para: Ibeth Maritza Porras Monroy <iporrasm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Raul Fernando Bohorquez Bravo <rbohorqb@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Carlos Javier Mogollon Salas <cmogolls@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Sin otro particular

DIANA MILENA PINTO SÁNCHEZ

Citadora grado III



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS
LABORALES**

Palacio de Justicia, Calle 16 N° 14 -21, Piso 1
Socorro, Santander
Tel. 3175839881

Correo electrónico: j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: GABRIEL ELIECER ANDRADE SULBARAN <andradesulbaran@gmail.com>

Enviado: jueves, 20 de octubre de 2022 11:51 a. m.

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; sararueda1801@gmail.com <sararueda1801@gmail.com>; cpico@famisanar.com.co <cpico@famisanar.com.co>

Asunto: Fwd: MEMORIAL APORTANDO AVALUO.docx

Buenos días.

Comendidamente aporto, para consideración del despacho, el asunto en referencia.

>
>
>

> Enviado desde mi iPhone



Señor (a)
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOCORRO S- ANTANDER
(REPARTO)
Socorro - Santander.-

REFERENCIA	PROCESO EJECUTIVO POR COMPENSACIÓN DE PERJUICIOS (ARTICULO 428 DEL C.G.P.) POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN DE HACER CONTENIDOS EN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE	CARLOS HUMBERTO PICO MARQUEZ
DEMANDADA	COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA Y CIA LTDA. NIT No. 900.151.781-6
ACCION A IMPETRAR	PROCESO EJECUTIVO POR COMPENSACIÓN DE PERJUICIOS (ARTICULO 428 DEL C.G.P.) POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN DE HACER CONTENIDOS EN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE
PROCESO	68755310300120220006000
ASUNTO	ACREDITACION AVALUO COMERCIAL PREDIO

Respetado señor (a) Juez (a):

GABRIEL ANDRADE SULBARAN, abogado titulado, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado de CARLOS HUMBERTO PICO MARQUEZ, me permito aportar avalúo del inmueble matricula número 321-51639 por valor de \$290.350.000.

Con el respeto anunciado, solicito al despacho proceder a la etapa procesal siguiente.

GABRIEL ELIECER ANDRADE SULBARAN
C.C. No. 79.414.621 de Bogotá
T.P. No. 79.883 del C. S. de la J.

INFORME DE AVALUO DE INMUEBLE
LOTE-CASA 20
LA LORENA - CONDOMINIO
MUNICIPIO DE SOCORRO SANTANDER

Solicitado por:
SARA PICO RUEDA

ELABORADO POR:
INMOBILIARIA PEÑA HERMANOS
NIT. 900724051-8

INMOBILIARIA
AVALUADOR
PEÑA & HERMANOS
ALVARO LOPEZ
MATRICULA RAA: AVAL 19.097.771

Socorro, Santander Colombia
Septiembre 12 de 2022

AVALUO COMERCIAL

✓ **OBJETO DEL AVALUO**

El presente avalúo tiene como objeto determinar el valor comercial del inmueble identificado con nomenclatura urbana Calle 3 Sur número 9-53 Casa 20, de la Urbanización LA LORENA - CONDOMINIO, del Municipio de Socorro Santander Colombia.

✓ **INFORMACION BASICA**

3.1. SOLICITANTE DEL AVALUO

El presente avalúo se hace por solicitud de la señora SARA PICO RUEDA.

3.2. FECHA DE VISITA AL INMUEBLE

El inmueble fue visitado el día 12 septiembre de 2022.

3.3. FECHA DE ELABORACION DEL AVALUO

El presente avalúo fue elaborado el día 17 de septiembre de 2022.

NOTA ACLARATORIA: *Los solicitantes de la tasación, manifiestan que necesitan solamente el cálculo del valor comercial de la construcción existente en el lote número 20 del condominio LA LORENA, sin hacer cálculos valuatorios de zonas comunes y demás activos que puedan hacer parte del valor real del bien.*

También se aclara que el informe se elabora hasta el 17 de septiembre de 2022, pues es hasta esa fecha cuando se recibe el certificado de libertad y tradición por parte del Contratante del servicio, la matrícula se encontraba bloqueada y no se podían solicitar certificados, toda vez que ni en las oficinas de registro de instrumentos públicos los expedían.

3.4. LOCALIZACION DEL INMUEBLE

*El inmueble objeto de este avalúo, está ubicado en el sector rural, identificado con nomenclatura urbana Calle 3 Sur número 9-53 Casa 20, de la Urbanización **LA LORENA - CONDOMINIO**, y dentro de la misma se identifica en la siguiente dirección: Calle 3 sur número 9-53 del Municipio del Socorro Santander, Colombia.*

3.5. NOMBRE DEL PROTIETARIO: COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & COMPAÑIA LIMITADA. Actualmente el bien es objeto de medidas cautelares por parte del Juzgado Primero Civil del Circuito del Socorro Santander.

✓ INFORMACION JURIDICA

4.1. ESCRITURA: 844 del 11-10-2018

4.2. NOTARIA: PRIMERA DEL SOCORRO SANTANTANDER

4.3. CLASE DE ACTO: Constitución de Régimen de Condominio

4.4 MATRICULA INMOBILIARIA: 321-51639

4.5 CEDULA CATRASTAL: Sin especificación particular encontrada.

4.6. LINDEROS GENERALES:

AL NORTE: en Línea continua de 12,06mts con vía y andenes cedidos al municipio y 71,96mts con predio de proyecto Caminito–Conjunto residencial propiedad de Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, muro independiente al medio. AL SUR: en 56,92mts con las Urbanizaciones El Virrey y Villas del Socorro, quebrada y zona de protección de ronda de quebrada cedida al municipio al medio, y en 28,91mts con predio de hoy Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, cerca de alambre al medio. AL ORIENTE: en línea discontinua de 32,92mts con predios de Omar Rodríguez y Cía., cerca de alambre al medio y 31,32mts con predios de hoy Comuneros 2007, Constructora & Compañía Limitada, cerca de alambre al medio. AL OCCIDENTE: En línea discontinua de 55,00mts con predios de Luis José Páez y Benjamín López, y proyecto Manuela Beltrán, cerca de alambre al medio, y encierra; este predio se identifica con la Matrícula inmobiliaria número 321–49238 de la oficina de Instrumentos Públicos del Socorro.

4.7. LINDEROS PARTICULARES:

*Lote 20–Casa 20: identificado con nomenclatura urbana Calle 3Sur número 9–53 Casa 20, con un área de 192,62 Mt2 y coeficiente de copropiedad de 6,54%, alinderado así: por el **Norte**: en 9,00mts con vía interna del Condominio, andén y antejardín al medio; **Sur**: en 9,00mts con Urbanización Portal del Virrey, cañada, área de protección de ronda de quebrada y cerramiento al medio; **Occidente**: en 18,98mts con lote número 19, muro independiente al medio; **Oriente**: en 23,82mts con lote número 21, muro independiente al medio.*

✓ INFORMACION DEL SECTOR

5.1. UBICACIÓN DEL SECTOR

El sector se encuentra localizado en la zona Noroccidental del Socorro, en el casco rural del municipio del Socorro.

5.2. USO DEL SECTOR

Por encontrarse en un sector rural del Municipio del Socorro, su uso es residencial contemplando usos comerciales, residenciales e institucionales.

5.3. INFRAESTRUCTURA

Acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, telefonía, vías vehiculares con concreto rígido y vías peatonales, que se encuentran en buen estado de conservación. Servicio de transporte permanente y fluido.

5.4. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Los servicios complementarios con los cuales cuenta el sector son muy completos por la ubicación del inmueble respecto al comercio, transporte, educación, recreación, entidades comerciales y administrativas; además se encuentra localizado al noroccidente del casco urbano de Municipio del Socorro.

5.5. ESTADO DE CONSERVACION Y TENDENCIA

El estado de conservación del sector es bueno y su tendencia es a mantenerse bien conservado por ser la zona residencial y mixta según el ordenamiento territorial local.

5.6. NORMATIVA DEL SECTOR

USOS URBANOS

INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8

Son asignaciones de uso que se dan al suelo urbano y de expansión, de acuerdo a una vocación general, a el impacto que se genere en los sectores y estructura urbana, permitiendo mezclas con aquellos usos complementen sus actividades, se encuentran clasificados en siete grupos, comercial y de servicios, residencial, dotación, industrial, múltiple, protección, recreacional, y teniendo en cuenta el porcentaje en que se presente dentro de un sector puede ser principal o complementario.

USO GENERAL	USO ESPECIFICO
<i>Residencial</i>	<i>Vivienda Tradicional Vivienda de Interés Social</i>
<i>Comercial</i>	<i>Local Zonal grupo 1, 2 y 3 Hospedaje Recreativo Oficinas grupos 1 y 2</i>
<i>Dotación</i>	<i>Equipamiento local Equipamiento Zonal Equipamiento regional grupos 1,2 y 3</i>
<i>industrial</i>	<i>Industria Transformadora: Bajo Impacto Ambiental y Físico Bajo Impacto Ambiental, Alto Impacto Físico. Alto Impacto Ambiental y Físico.</i>

INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZAR). Está conformado por las áreas de uso de vivienda, desarrollada alrededor de las áreas de actividad intensiva en comercio. Por las características de su localización en la estructura urbana, estratificación, tamaño de los lotes, volumetría existente, intensidad de uso, sistema constructivo, relevancia arquitectónica en preservación, y en especial de la densidad habitacional se subdivide en: Zonas residencial tipo 1, Zona residencial tipo 2, Zona residencial tipo 3 y zona residencial tipo 4.

Además de los usos descritos, el uso protector y el recreativo existen en el municipio desarrollándose en las aéreas de conservación ambiental como lo son las escarpas, rondas de ríos y bosques en protección y en zonas para uso recreativo como los parques, canchas y todos aquellos espacios destinados al sano esparcimiento de la población (parques de recreación activa y pasiva).

Uso	Tipo	Tratamiento	Uso Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
	ZAR1. Centro, la Colombiana, Puerta Golpe, Monasterio, Los Castaños.	Rehabilitación Urbana intensiva en vivienda, conservación.	Vivienda de baja densidad	Comercio grupos 1 y 2, institucional grupo 1, recreativo grupo 1, industrial grupo 1	Institucional grupo 2.	Comercio grupo 3 y 4, recreativo grupo 2, institucional grupo 3, industrial grupos 2 y 3.

Vivienda de Interés Social. Actividad destinada al uso residencial sujeta a las disposiciones gubernamentales establecidas para dicho uso.

INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8

A su interior posee usos principales y usos complementarios como se observa en el siguiente cuadro:

Tipo de Área	Usos Principales	Usos Complementarios
AR-1	<ul style="list-style-type: none">• Vivienda Tradicional	<ul style="list-style-type: none">• Comercio Local• Equipamiento comunitario local• Oficinas grupo 1• Hospedaje• Industria transformadora de bajo impacto ambiental y físico.
AR-2	<ul style="list-style-type: none">• Vivienda de Interés Social	<ul style="list-style-type: none">• Comercio local.• Equipamiento comunitario local• Oficinas grupo 1• Industria transformadora de bajo impacto ambiental y físico.

✓ **INFORMACIÓN DEL INMUEBLE**

6.1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto de este avalúo es una vivienda Unifamiliar, localizada inmueble identificado con nomenclatura urbana Calle 3 Sur número 9-53 Casa 20, de la Urbanización **LA LORENA - CONDOMINIO**, del Municipio de Socorro Santander Colombia.

6.2. VIAS DE ACCESO

Al inmueble se accede vehicular y peatonalmente por la calle 3° con carrera 9° del Municipio de Socorro, Santander.

6.3. USO DEL INMUEBLE

Residencial, en la actualidad se encuentra edificada una casa de dos plantas que al parecer nunca ha sido habitada y hoy sirve como depósito de materiales y herramienta para los propietarios de la constructora, razón por la cual presenta detrimento en algunos equipamientos maderable (closets),

ausencia de terminados en baños, tal como se observa en el material fotográfico que se anexa.

6.4. ÁREA DEL INMUEBLE Y CONFORMACION Y ESPECIFICACIONES

El lote en donde se encuentra construida, es una casa de habitación ubicada en la Calle 3 Sur número 9-53 Casa 20- lote 20, de la Urbanización LA LORENA - CONDOMINIO, del Municipio de Socorro Santander Colombia; con sus servicios de agua, luz, con un área de 192,62 Mt²; según Escritura Pública ESCRITURA: 844 del 11-10-2018 de la Notaría Primera del Socorro Santander y en Certificado de Tradición y Libertad No. 321-516 impreso el 17 de Septiembre de 2022; La vivienda consta de dos pisos, pórtico, con cuatro alcobas y proyección para una quinta habitación y su balcón, salón principal, comedor, cocina integral, garaje, zona y vacío de ropas, tres baños, patio jardín, balcón al patio jardín.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION GENERAL Y ESPECÍFICA

<i>Cimientos</i>	<i>Muros de cimentación, vigas de amarre y zapatas en concreto reforzado.</i>
<i>Estructura</i>	<i>Sistema pórtico, antisísmica de Acuerdo al código Nacional de la Construcción en columnas de vigas de Amarre y concreto reforzado.</i>
<i>Escaleras</i>	<i>Concreto reforzado con Acabado en madera. Se encuentran deterioradas por falta de mantenimiento y sus acabados no son los</i>

INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8

adecuados, tal como se observa en el material fotográfico.

Cubierta A cuatro aguas aligerada

Cielo raso : Tipo sonocor o similar.

Pisos : En tableta.

Carpintería Metálica : Puertas principales de acceso, Ventanas y rejas barandas de las Escaleras en hierro y lamina figurada y Aluminio anodizado.

Carpintería Madera : Puertas de acceso al local y puertas de madera.

Enchapes : En el baño.

Redes Hidráulicas : En tubería P.V.C.

Instalaciones Sanitarias : En tubería y P.V.C.

Parqueadero : Si.

Línea Telefónica :

Estado de Conservación : Bueno, con necesidad de algunos arreglos locativos de humedades, habilitación total de baños privados y de servicios de áreas sociales;

Edad de la Construcción : menor a 5 años.

Área del Lote Total : 192,62 Mt²

6.5 SERVICIOS Y EQUIPOS ESPECIALES

Los servicios con los que cuenta el mueble objeto de este avalúo son: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y telefonía, sin que se hubiese podido establecer la titularidad de la misma.

6.6 ESTADO DE CONSERVACION Y TENENCIA

El estado de conservación es bueno, necesita mínimas reparaciones en sus acabados; el estado actual deja ver físicamente que el inmueble no ha sido terminado en su totalidad, presenta deficiencias ostensibles en cuanto a la carpintería metálica por cuanto existen varios lugares donde aún no se han instalado ventanas, brandas; presenta deficiencias por humedades que no sabemos si han afectado la estructura y la mampostería, la pintura interna y en fachadas está en mal estado y requiere reemplazarse totalmente; los pisos aunque en buen estado han sido sometidos a acciones abrasivas por los que en algunos apartes se observan deterioros menores. En cuanto a la carpintería de madera encontramos puertas entamboradas y closets del mismo material, algunos de ellos en muy mal estado e inservibles; Las escaleras internas de ascenso al segundo piso con acabados en madera se encuentran totalmente deterioradas y ajadas, su empotramiento presenta ostensibles rasgos de detrimento en su acabado y los escalones en mal estado, asumimos que por el uso del inmueble como bodegas. En síntesis, el inmueble presenta serias afectaciones que permiten al suscrito afectar el precio del metro cuadrado de construcción respecto de sus referentes.

6.7 CONSIDERACIONES ESPECIALES AL INMUEBLE

Ubicación y zona de influencia: Situado en el sector noroccidental de la ciudad, con tendencia a desarrollos comerciales, a pesar de que algunos predios son considerados o declarados patrimonio histórico.

Las vías de acceso y comunicación, de buenas especificaciones técnicas de calzada, andenes y sardineles contruidos en piedra de labor y con un buen servicio de alumbrado público.

Edad de la construcción de aproximadamente años sin reformas periódicas. El estado de conservación y el mantenimiento es bueno.

Funcionalidad y diseño del inmueble. La valoración de los inmuebles de la zona y los términos generales del sector inmobiliario, está condicionada a las circunstancias económicas por las que actualmente atraviesa el país. El presente avalúo se tiene en cuenta para determinación del valor de la construcción junto con el lote donde se encuentra.

BASES PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

Las bases para determinar el valor comercial del predio están soportadas en la visita efectuada al sector y al predio; permitiendo determinar un costo comercial de lo construido, teniendo en cuenta las determinantes encontradas en los documentos anexos al presente avalúo, el análisis del sector y el análisis del mismo inmueble. El lote como lo define la Resolución 680 de 2008 debe integrar su valor a la tasación comercial.

✓ **METODOLOGÍA VALUATORIA**

Para estimar el valor comercial del inmueble se ha tenido en cuenta el Método de costo de reposición, como quiera que los solicitantes solamente pretenden conocer el valor estimado del costo de lo construido actualmente junto con el lote; el método escogido fundamentalmente está autorizado por la resolución 620 del 2008: “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.*

En lo atinente al del Valor del lote sobre el cual se encuentra la construcción, utilizaremos el método de comparación o de mercado, también definido dentro de la resolución 680 de 2018, por medio de la cual se definen y autorizan los métodos valuatorios en nuestro país.

ANÁLISIS DE VALORES

Para usar de manera adecuada la metodología, hemos sustentado los metros cuadrados de construcción con fundamento en los planos que fueron remitidos por los constructores y por quienes realizaron la gestión de contratar del avalúo. Después de un análisis minucioso y de las respectivas operaciones matemáticas encontramos lo siguiente:

PLANTA O PISO	M2 CONSTRUIDOS
PRIMER PISO	95 APROX.
SEGUNDO PISO	59 APROX.
TOTAL M2 CONSTRUIDOS	154
COSTO DEL METRO CUADRADO CONSTRUCCION	1'400.000
VALOR DE LA CONSTRUCCION	215'600.000
DEPRECIACION FITTO Y CORVINI CLASE 2,5 Y 4AÑOS DE VETUSTEZ	21'560.000
VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADA	194'040.000

DEPRECIACIÓN

Es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto que se debe evaluar es la vida remanente del bien.

Para la depreciación de las construcciones se debe emplear los modelos Matemáticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservación mediante la siguiente ecuación:

Clase 2: "Clase 2,5: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento"; ya dijimos que era necesario realizar adecuaciones respecto de las humedades encontradas en la extensión del

INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8

2.º piso para una habitación adicional y su balcón, el mantenimiento de todos y cada uno de los clósets, la colocación de carpintería metálica y la culminación de lo que se encuentra en la escritura como jardín trasero, el cual hace parte del inmueble según se establece en la escritura pública de propiedad horizontal.

En atención a la aplicación de esta metodología valuatoria desarrollaremos en principio el Valor o costo del metro cuadrado construido a la fecha y posteriormente lo aplicaremos sobre la cantidad de metros encontrados en el inmueble. Es de indicar que esta forma de avalúo, también nos permitirá tener en cuenta el estado del bien en la actualidad, su vetustez y depreciación, para calcular el valor del remanente de vida corresponde a 100 años habida cuenta la metodología de construcción.

Tomaremos como referentes los precios por metro cuadrado obtenidos de la siguiente forma:

<i>FUENTE</i>	<i>INMUEBLE</i>	<i>VALOR MILLONES</i>	<i>Mts 2</i>	<i>VR. M2</i>
<i>ARDISAN</i>	<i>CASA LORENA</i>	<i>330.000.000</i>	<i>136</i>	<i>2'427.000</i>
<i>OIKOS INMOB</i>	<i>CASA</i>	<i>285.000.000</i>	<i>116</i>	<i>2'456.000</i>
<i>MI TULA</i>	<i>CASA SANTIAGO COMPOSTELA</i>	<i>295'000.000</i>	<i>175</i>	<i>1'686.000</i>
<i>METROCUADRADO</i>	<i>Port. Saravita</i>	<i>220'000.000</i>	<i>110</i>	<i>2'000.000</i>
<i>METROCUADRADO</i>	<i>Convento</i>	<i>595'000.000</i>	<i>260</i>	<i>2'280.000</i>
<i>Valor medio M2</i>				<i>2'169.800</i>

INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8

La investigación del mercado nos muestra en principio que en la ciudad más cercana que es Bucaramanga el Valor del metro cuadrado oscila alrededor de 2.9 a 3.5 millones de pesos, y ante la carencia de datos específicos sobre el Valor del metro cuadrado construido en la ciudad del socorro Santander, hemos optado por realizar investigaciones de mercado para tener una idea aproximada del precio en el mercado; y esos valores son los reflejados en la muestra que aparece en el cuadro anterior. Por las consideraciones expresadas anteriormente en este estudio respecto de la situación actual de la construcción y falencias que se encontraron, tomaremos el valor del metro cuadrado de esa construcción por valor de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$ 1'400.000) MTS2

Respecto lote, tenemos que tener en cuenta que, es un lote urbanizado que cuenta con vías en buen estado y servicios públicos tal y cual se dio anteriormente; la investigación del mercado nos arroja respecto del Valor promedio del metro cuadrado en los lotes lo siguiente:

<i>FUENTE</i>	<i>INMUEBLE</i>	<i>COSTO</i>	<i>AREA</i>	<i>VR.M2</i>
<i>MI TULA</i>	<i>LOTE4 VIÑEDOS</i>	<i>250'000.000</i>	<i>1018</i>	<i>246.000</i>
<i>ARDISAN</i>	<i>VILLAREAL</i>	<i>50'000.000</i>	<i>85</i>	<i>588.000</i>
<i>MI TULA</i>	<i>VILLA MADRIGAL</i>	<i>125000.000</i>	<i>210</i>	<i>595000</i>
<i>MEDIA</i>				<i>476.000</i>

El área del lote del inmueble es de 192,62 Mt2 y atendiendo a que el lote está y cuenta con servicios públicos domiciliarios ya descritos vías de comunicación en buen estado, y tomando en cuenta los demás factores que hemos descrito a lo largo de esta pericia, nos tomaremos el Valor del metro cuadrado en la suma de quinientos mil pesos (\$500.000) M/c; por lo tanto, El VALOR del lote sería el siguiente:

Valor Lote: 192,62 X 500.000 = \$ 96'310.000

Valor de la Construcción: 215'600.000

Valor de la depreciación: 21'560.000

APLICACIÓN DEL METODO DE COSTO POR REPOSICION

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

$$Vc = (215'600.000 - 21'560.000) + 96'310.000$$

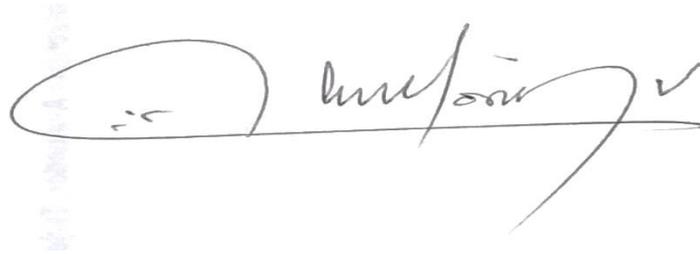
$$Vc = 194'040 + 96'310.000.$$

$$Vc = \$ 290'350.000$$

El valor comercial del inmueble sin incluir utilidades de precios del mercado equivale a la suma de DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$ 290'350.000).

DOCUMENTOS ANEXOS AL PRESENTE AVALÚO.

- ✓ Registro Fotográfico.
- ✓ Fotocopia del contenido de la propiedad horizontal que se encuentra en la Escritura Pública No. 844 del 11-10-2018 otorgada por la Notaria Primera del Círculo de Socorro.
- ✓ Fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad No. 321-51639 impreso el 17 de septiembre de 2022.
- ✓ Fotocopia de certificado del Registro Abierto de Avaluadores.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alvaro Lopez Perez', with a checkmark at the end. To the left of the signature, there is a vertical stamp in light blue ink that reads 'PH & H'.

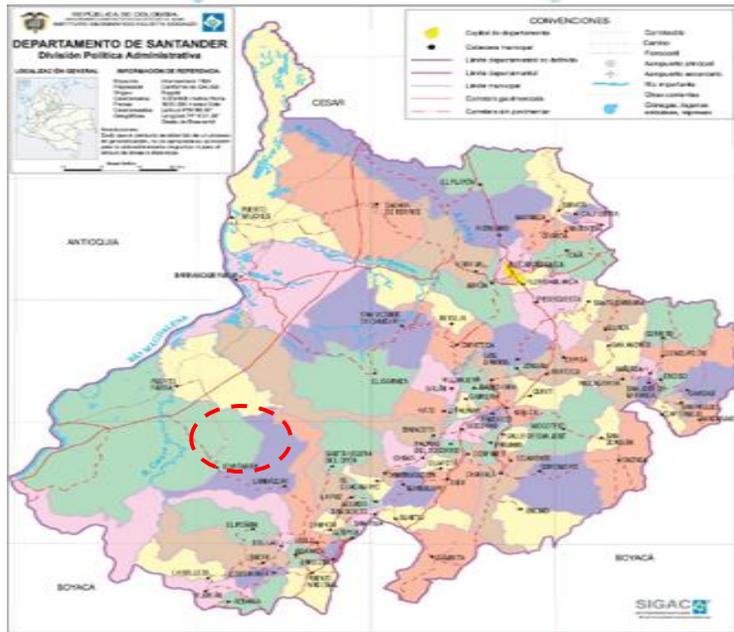
ALVARO LOPEZ PEREZ.
C.C. 19.097.771 DE BOGOTA.
R.A.A. AVAL 19.097.771



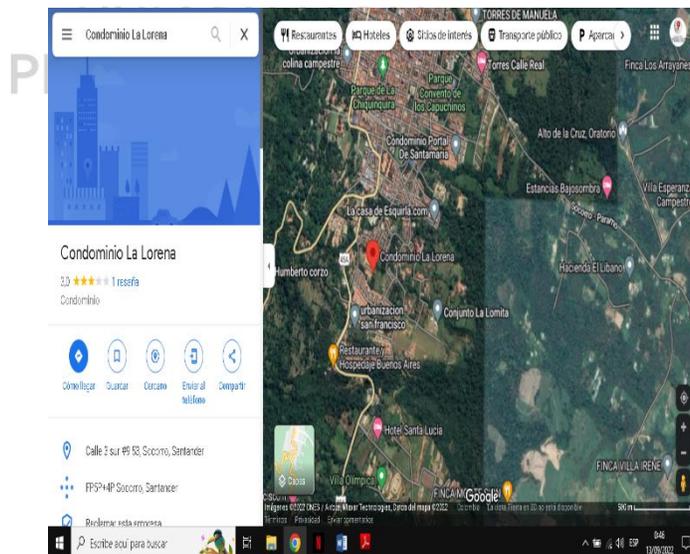
INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8

LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL IMUEBLE

MUNICIPIO DE SOCORRO SANTANDER



UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL CASCO URBANO



REGISTRO FOTOGRAFICO



INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8



INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8





PEÑA & HERMANOS





MOBILIARIA
A & HERMANOS

INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8



INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8

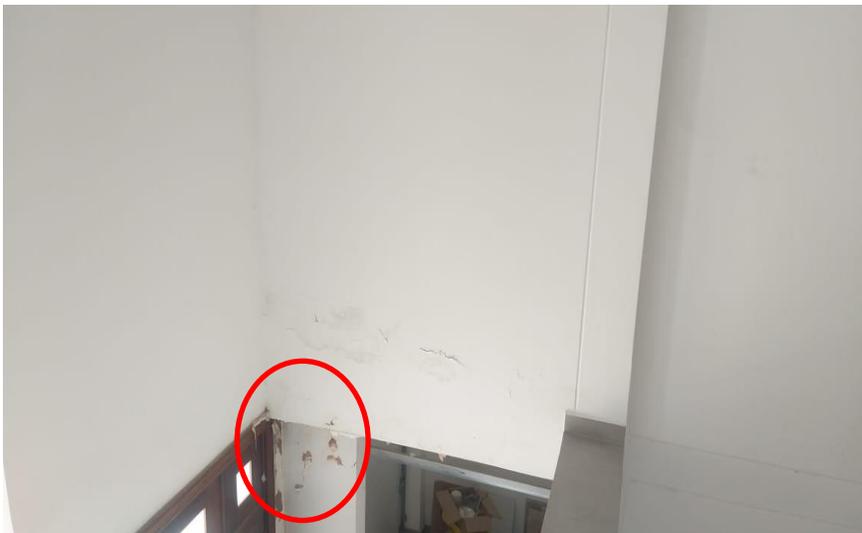


INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8



INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8





INMOBILIARIA PEÑA & HERMANOS
Nit 900724051-8



INMOBILIARIA

