JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
CHINÁCOTA NORTE DE SANTANDER

Radicado 54172-4089-001-2021-00091-00

Chinácota, veintiuno (21) de julio de dos mil veintidós (2022).

Se observa que dentro del proceso ejecutivo hipotecario de menor cuantía de la referencia, la parte demandante ADRIANO MENDOZA VILLAMIZAR presenta liquidación del crédito vista a folio 84 en cumplimiento al auto que ordenó seguir adelanta la ejecución en contra de la demandada NORELLA FRANCHEZCA ARIZA ALVAREZ.

Se tiene que a través de su apoderado judicial la ejecutada referida objeta la liquidación del crédito, sin presentar la liquidación alternativa en la que se precisen los errores puntuales que le atribuye a la liquidación presentada por el ejecutante, conforme lo indica el artículo 446 de código General del Proceso (CGP), solo se limita a refutar que existe incidente de nulidad que fue objeto de apelación, el cual no suspende el curso del proceso según lo indicado en el artículo 129 inciso cuarto ídem, por lo que se rechazará la objeción referida.

De otra parte se establece como capital la suma de $100.000.000, el cual se aprobará.

Analizada la liquidación respecto de los intereses liquidados desde el 18 de septiembre de 2020 al 6 de julio de 2022 por valor de $48.268.000, se modificará conforme a lo indicado en la norma procesal en cita, dado que se liquidan intereses moratorios que sobrepasan la tasa máxima legal, por lo que haciendo uso de la fórmula financiera que permite convertir el interés efectivo anual, a un Interés nominal vencido Ip= (1+Ief)1/n-1, se liquidarán conforme a derecho.

En relación con el avalúo del bien inmueble hipotecado, pese a que se le remitió al apoderado judicial de la demandada por el demandante en cumplimiento al parágrafo del artículo 9 de la Ley 2213 de 2022, este traslado no se surte por secretaría como lo reza esta norma, sino por auto conforme lo indica el artículo 444 numeral 2 del CGP y no se ha ordenado ya que estaba en traslado la referida liquidación del crédito.

Se advierte que el avalúo presentado por el demandante no cumple las exigencias del referido artículo 444 numeral 4, por lo que no se tendrá en cuenta.

De otra parte, se correrá traslado del avalúo presentado por la parte ejecutada.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Chinácota,

RESUELVE:

Primero: rechazar la objeción a la liquidación del crédito presentada por la demandada, por lo dicho en la parte motiva.

Segundo: aprobar la liquidación del crédito presentada por la parte demandante respecto del capital por valor de $100.000.000.

Tercero: modificar la liquidación del crédito en relación con los intereses moratorios, así:

Liquidación de intereses moratorios

DESDE	HASTA	TASA	1/2 INT.	DIAS	CAPITAL	INTERES
18/09/20	30/09/20	18,35	9,18	13	100.000.000,00	881.879,48

01/10/20	31/10/20	18,09	9,05	31	100.000.000,00	2.088.867,47
01/11/20	30/11/20	17,84	8,92	30	100.000.000,00	1.995.697,57
01/12/20	31/12/20	17,46	8,73	31	100.000.000,00	2.023.300,69
01/01/21	31/01/21	17,32	8,66	31	100.000.000,00	2.008.669,38
01/02/21	28/02/21	17,54	8,77	28	100.000.000,00	1.833.249,33
01/03/21	31/03/21	17,41	8,71	31	100.000.000,00	2.018.077,78
01/04/21	30/04/21	17,31	8,66	30	100.000.000,00	1.942.236,57
01/05/21	31/05/21	17,22	8,61	31	100.000.000,00	1.998.204,78
01/06/21	30/06/21	17,21	8,61	30	100.000.000,00	1.932.114,91
01/07/21	31/07/21	17,18	8,59	31	100.000.000,00	1.994.015,75
01/08/21	31/08/21	17,24	8,62	31	100.000.000,00	2.000.298,61
01/09/21	30/09/21	17,19	8,60	30	100.000.000,00	1.930.089,26
01/10/21	31/10/21	17,08	8,54	31	100.000.000,00	1.983.535,18
01/11/21	30/11/21	17,27	8,64	30	100.000.000,00	1.938.189,23
01/12/21	31/12/21	17,46	8,73	31	100.000.000,00	2.023.300,69
01/01/22	31/01/22	17,66	8,83	31	100.000.000,00	2.044.164,02
01/02/22	28/02/22	18,30	9,15	28	100.000.000,00	1.904.438,10
01/03/22	31/03/22	18,47	9,24	31	100.000.000,00	2.128.200,66
01/04/22	31/04/22	19,05	9,53	30	100.000.000,00	2.116.607,37
01/05/22	31/05/22	19,71	9,86	31	100.000.000,00	2.255.444,47
01/06/22	30/06/22	20,40	10,20	30	100.000.000,00	2.249.673,85
01/07/22	31/07/22	21,28	10,64	6	100.000.000,00	462.776,67
Total						43.753.031,85

Cuarto: abstenerse de tener en cuenta el avalúo presentado por el demandante del bien inmueble denominado Lote 58 ubicado en la urbanización El Lago de Chinácota, por lo dicho en la parte motiva.

Quinto: de conformidad con el artículo 444 inciso segundo del CGP, del avalúo del bien inmueble referido identificado con matrícula inmobiliaria No. 264-1093 presentado por la ejecutante LETICIA PEÑARANDA HERNANDEZ por valor de $412.900, córrase traslado a la referida parte demandante por el término de diez (10) días, dentro del cual podrá presentar las observaciones que considere pertinentes.

NOTIFIQUESE.

YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez

MARLENY NAVARRO PRADA
Avaluador Certificado AVAL-60306000
Ingeniera Civil

INFORME AVALUO COMERCIAL

LOTE CINCUENTA Y OCHO (58) URBANIZACIÓN EL LAGO MUNICIPIO DE CHINÁCOTA – NORTE DE SANTANDER

SOLICITANTE:
NORELLA FRANCHEZCA ARIZA ÁLVAREZ

DICIEMBRE DE 2021

Calle 5 No, 11E-96 barrio Colsag Cúcuta. Norte de Santander - Telf. 3156571066- 3002136596
Email; marlen741@hotmail.com

TABLA DE CONTENIDO

1. **INFORMACIÓN BASICA**
2. **IDENTIFICACION DEL CLIENTE**
3. **IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION**
4. **RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**
5. **IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.**
6. **BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR**
7. **IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE**
8. **IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS**
9. **IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS**
10. **IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL**
11. **DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION**
12. **DESCRIPCION DE LAS HIPOSTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
13. **DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**
14. **DESCRICION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS OPINIONES Y RESULTADOS.**
15. **RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS**
16. **CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**
17. **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**
18. **OTRAS CONSIDERACIONES**
19. **NOMBRE, CALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR**
20. **ANEXOS**

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

I. INFORMACION BASICA

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 02, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC; así como la normatividad vigente en Colombia para avalúos: Resolución 620 de 2008.

1.1. AVALUADOR COMISIONADO:	Marleny J. Navarro Prada, ing. Civil, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. con Mtr. No. AVAL-60306000, Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca desde 2.003.

II. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

2.1. NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE:	Norella Franchezca Ariza Álvarez
2.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACION:	C.C. No. 1098788828

III. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION

3.1. OBJETO DE LA VALUACION:	El presente informe de avalúo se realiza con destino comercial para determinar el valor actual del inmueble.
3.2. DESTINATARIO DE LA VALUACION:	Norella Franchezca Ariza Álvarez.

IV. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma. Se asume que la escritura es legal y confiable por ende no se da ninguna opinión.
- La propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.

• El Valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

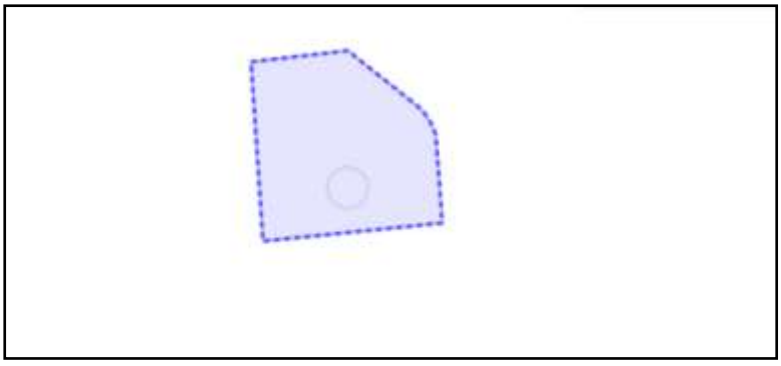
V. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	
5.1. FECHA DE VISITA AL BIEN:	Diciembre 1 de 2021.
5.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:	Diciembre 07 de 2021.

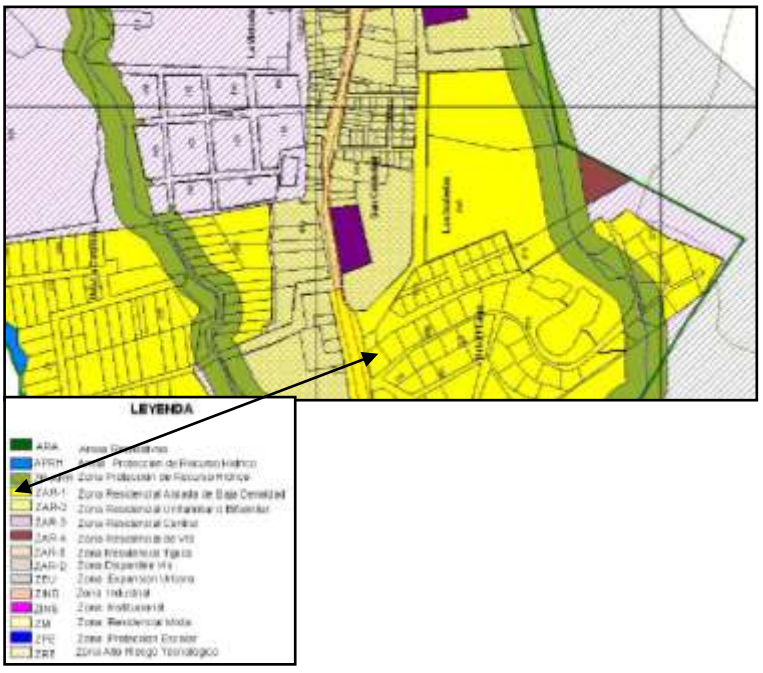
VI. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR	
6.1. BASES DE VALUACION:	Basamos nuestra valoración en su Valor de Mercado.
6.2. DEFINICION Y TIPO DE VALOR:	Para la determinación del valor comercial del predio, se proponen los siguientes métodos: - *Método Comparativo de mercado* Es la técnica 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 se deben clasifica, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad. - *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 para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. De esta manera para el predio objeto de estudio se identificará el costo de reposición, la vida útil remanente, el costo depreciado para toda la construcción o mejora.

VII. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE
Determinar el valor comercial del predio propiedad Norella Franchezca Ariza Álvarez según escritura pública 1877 del 02-10-2015 de la Notaria Octava de Bucaramanga.

VIII. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS	
8.1. PAIS DE UBICACION:	Colombia.
8.2. DEPARTAMENTO:	Norte de Santander.
8.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	Chinácota
8.4. DIRECCION DEL BIEN INMUEBLE:	Lote cincuenta y ocho (58) Urbanización El Lago.
8.5. NOMBRE DEL BARRIO/URBANIZACIÓN:	Urbanización El Lago.
8.6. INFORMACION DEL SECTOR: El predio se encuentra ubicado en un sector 00, residencial y de lotes grandes donde en la mayor parte de ellos se han construido cabañas campestres residenciales y de descanso.	
8.6.1. Localización:	Linderos del sector son: **Norte:** Con la urbanización Las Isabelas. **Sur:** Con la urbanización Santa María. **Oriente:** Con vereda Manzanares. **Occidente:** Con las urbanizaciones La Catalana y El Paraiso. **Fuente:** Mapa base urbana municipio de Chinácota (N. de S.).
8.6.2. Servicios públicos:	Cuenta con redes de alcantarillado y sus respectivas conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto y

	energía eléctrica.
8.6.3. Usos predominantes:	Casas de uno y dos piso, cabañas campestres.
8.6.4. Normatividad urbanística:	Las contenidas según el Acuerdo # 6 del 11 de julio de 2.007 por medio del cual se adopta el Proyecto de revisión, modificación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Chinácota.
8.6.5. Vías de acceso:	Las principales vías de acceso al sector es la que conduce de Chinácota a Toledo (Vía arteria Principal); y la carrera 3 (Vía arteria colectora) pavimentadas y en buen estado. La urbanización se encuentra sobre la vía Chinácota a Toledo. **Fuente:** Plano VIAL URBA Chinácota - EOT municipio.
8.6.5.1. Elementos:	Vías pavimentadas en asfalto y en buen estado, No cuenta con andenes, los sardineles en concreto.
8.6.5.2. Estado de conservación:	Bueno.
8.6.6. Amoblamiento urbano:	El sector cuenta con señalización vial.
8.6.7. Estrato socioeconómico:	Según plano de Estratificación socioeconómica, el sector se clasifica como estrato 4. **Fuente:** Plano Esquema de estratificación socioeconómica

	municipio de Chinácota (N. de S.)
8.6.8. Legalidad de la urbanización:	La urbanización se encuentra legalizada en el municipio (urbanización El Lago). **Fuente:** Mapa barrios municipio de Chinácota (N. de S.).
8.6.9. Topografía:	Plana
8.6.10. Servicio de transporte público:	
8.6.10.1. Tipo de transporte:	El servicio de transporte público es Deficiente, por ser población pequeña. Es atendido por taxis y busetas intermunicipales que transitan hasta el sector desde Cúcuta.
8.6.10.2. Cubrimiento:	Total.
8.6.10.3. Frecuencia:	Con una frecuencia diurna.
8.6.11. Edificaciones importantes del sector:	El predio se encuentra ubicado en un sector residencial de lotes grandes donde en la mayor parte de ellos se han construido cabañas campestres residenciales y de descanso.
8.7. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE:	
8.7.1. Tipo del bien inmueble:	Cabaña.
8.7.2. Uso actual:	Residencial.
8.7.3. Ubicación:	De esquina.
8.7.4. Terreno: 	

Fuente: Geoportal IGAC.	
8.7.4.1. Linderos:	**NORTE:** En línea recta de 17 metros de los puntos 133 a 134 con la zona de caseta de la portería y administración, entrada a la urbanización; **ORIENTE:** En línea irregular de 38 metros de los puntos 134 a 132 con las vías # 2 y 3; **SUR:** En línea de 31,50 metros de los puntos 132 a 131 con el lote #57**;** **OCCIDENTE:** En línea recta de 3,50 metros de los puntos 131 a 133 con la carretera de Chinácota a Toledo (carrera 4). **Fuente:** Certificado de tradición.
8.7.4.2. Topografía:	Plana.
8.7.4.3. Cerramientos:	En muros
8.7.4.4. Forma:	Irregular.
8.7.4.5. Superficie:	850 m² **Fuente:** Certificado de tradición.
8.7.4.6. Reglamentación uso del suelo:	Según certificado de uso de suelo de la Secretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano del municipio de Chinácota hace constar que el inmueble se encuentra en Zona Residencial Aislada de Baja Densidad – ZAR 1.  **Fuente:** Plano de Uso propuesto urbano EOT.
Zona residencial Aislada – ZR1.: Se determina como Zona Residencial de vivienda no convencional (tipo cabañas). Se encuentra en los distintos sectores urbanos, y tiene una extensión de 75,69 Ha. y se encuentra ubicada al sur del Casco urbano (Chitaralandia, San	

Miguel y Sairena), al Nor occidente (Corporación Taurina), y hacia el centro-oeste representada (abarca la Urbanización El Paraíso, Urbanización El Lago, Urbanización Catalana), y al extremo noroeste afectando al barrio Pueblo de Paja.

- Usos:

a) Principal: Vivienda en edificación aislada y de baja densidad.
b) Compatible: Institucional, cultural, recreacional y comercial local.
c) Condicionado: Centro recreacional, centros de servicios
d) Prohibido: Vivienda de Interés social, centros poblados.

- Densidad bruta:

a) Vivienda unifamiliar: 10 viviendas por hectárea.

- Normas:

a) Área mínima y frente de los lotes
b) Vivienda unifamiliar: 500 m2 y 20 metros lineales respectivamente.
c) Índice de ocupación: Unifamiliar 0.55.
d) Índice de construcción: Unifamiliar 1.0.
e) Aislamiento Posterior: Unifamiliar: 4 metros mínimos.
f) Antejardín: Mínimo de 5 metros.
g) Patio: 20 m2 con lado mínimo de 4 metros lineales.
h) Altura Máxima: Dos (2) pisos.
i) Estacionamientos: Se proveerán dos (2) estacionamientos por vivienda con dimensiones mínimas de 2.50 por 5.50 metros, cada uno. Además por cada cinco (5) viviendas se proveerán dos (2) estacionamiento para visitantes.

8.7.5. Construcción:	
8.7.5.1. Número de pisos:	De un Piso
8.7.5.2. Número de sótanos:	No.
8.7.5.3. Area construida:	165 m² aproximadamente. **Fuente:** Catastro y corroboradas en el sitio.
8.7.5.4. Vetustez:	15 años aproximadamente.
8.7.5.5. Estado de la construcción:	Buena
8.7.5.6. Estado de conservación:	Buena
8.7.5.7. Estructura:	Muros de carga con columnetas y vigas en concreto.
8.7.5.8. Mampostería:	Bloque No. 5
8.7.5.9. Acabados:	Sin acabado los muros y algunos con pintura.
8.7.5.10. Pisos:	En tableta de gres.
8.7.5.11. Carpintería:	En madera
8.7.5.12. Baños:	Con aparatos de porcelana y enchape zona húmeda,
8.7.5.13. Cocina:	Cocina sencilla con mesón enchapado y lavaplatos en acero inoxidable.
8.7.5.14. Cubierta:	Con machimbre y teja.
8.7.5.15. Fachada:	En bloque No. 5 a la vista.

8.7.5.16. Dependencias:	Sala, comedor, cocina, estudio, cuatro alcobas, dos baños, cocina, comedor auxiliar, corredores perimetrales.
8.7.5.17. Condiciones de iluminación:	Buenas.
8.7.5.18. condiciones de ventilación:	Buenas.
8.7.5.19. Acabados:	Buenos acabados rústicos.
8.7.6. Servicios públicos domiciliarios:	El predio cuenta con Acueducto, alcantarillado, aseo y energía eléctrica.

IX. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS	
9.1. MATRICULA INMOBILIARIA:	264-1093
9.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD:	Escritura pública 1877 del 02-10-2015 de la Notaria Octava de Bucaramanga.
9.3. ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	Escritura pública 19 del 18 de enero de 1996 de la Notaria Única de Chinácota, y constituida mediante Escritura pública No. 20 del 18/01/96 de la Notaria Única de Chinácota, registradas el 30/01/96, modificado mediante Escritura 918 del 18/12/03, Notaría Única de Chinácota registrada el 22/01/2004.
9.4. CEDULA CATASTRAL:	54172-01-00-0081-0001-801
9.5. LICENCIA DE CONSTRUCCION:	No fue allegada.

X. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL
No existen bienes muebles o inmuebles a valorar distintos a los antes citados.

XI. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION
El alcance del presente informe comprende la estimación del valor actual del inmueble, ubicada en la urbanización El Lago del municipio de Chinácota.

XII. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:	
12.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:	No se entregó uso del suelo.
12.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE	El predio objeto de análisis no presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la

SALUBRIDAD:	que pertenece. El predio no cuenta con riesgo de inundación.
12.3. CESIONES, SERVIDUMBRES Y AFECTACIONES VIALES:	No existe servidumbre. El predio objeto de estudio se hacen las afectaciones por reserva vial.
12.4. SEGURIDAD:	No presenta problemas de inseguridad.
12.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:	Es un sector tranquilo, no se observan acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de la valuación.

XIII. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS
Para determinar el valor comercial del predio se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones: _. Se encuentra ubicado en un sector con buena infraestructura de servicios públicos, además cuenta con una red vial de acceso y salida a las vías principales del municipio. _. El predio se localiza en una zona de estratificación media alta, en el cual se encuentran viviendas construidas obedeciendo a procesos de urbanismo y planificación. _. Se analizaron las diferentes características del predio, como ubicación, área, topografía, forma lo mismo que el entorno en donde se localiza, infraestructura, servicios públicos y comercialización del sector. _. La normatividad municipal para el predio en estudio y el uso potencial de acuerdo con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial. _. 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. _. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura del mercado. _. El avalúo practicado no considera aspectos de orden jurídico de ninguna índole, por no ser parte del estudio realizado. _.El área del predio fue tomada de los títulos; el área de las construcciones son estimaciones del perito, fundados en su experticia. En caso de existir diferencias en las áreas deberán protocolizarse con sus respectivos planos.

XIV. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS	
14.1. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS:	Método Comparativo De mercado y Costo por reposición.
14.2. JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS: En el presente informe se toman estudios de mercado para la zona del inmueble objeto de avalúo. En el presente informe se realizó un estudio de mercado para la zona del inmueble objeto	

de avalúo en la cual se encontraron tres (3) ofertas en venta, localizadas dentro del sector, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características principales y valor pedido. Las ofertas fueron depuradas con factor fuente (negociación) teniendo en cuenta que en la dinámica inmobiliaria la decisión de compra depende del rango de negociación.

14.3. MEMORIA DE CALCULO:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS

Inmuebles:

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	OBSERVACIONES
					ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2			
1	Lote 2	$ 100.000.000	10%	$ 90.000.000	260,40	$ 345.622,12			$ 0	3102750495	Oferta lote al frente del lote en estudio en la fecha julio 2021
2	Lote 3	$ 100.000.000	10%	$ 90.000.000	260,40	$ 345.622,12			$ 0	3102750495	Oferta lote al frente del lote en estudio en la fecha julio 2021
3	Lote 4	$ 100.000.000	10%	$ 90.000.000	260,40	$ 345.622,12			$ 0	3102750495	Oferta lote al frente del lote en estudio en la fecha julio 2021

PROMEDIO	$ 345.622
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 0
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,0%
LIMITE SUPERIOR	$ 345.622
LIMITE INFERIOR	$ 345.622

En el cuadro estadístico anterior se evidencia un coeficiente de variación de **0%,** el cual se encuentra estadísticamente dentro del rango establecido por la resolución 620 de 2008 de IGAC, lo que significa que es representativo en la determinación del valor; estableciéndose un valor aproximado por metro cuadrado de **$346.000/m^2** para el terreno que corresponde al promedio del análisis estadístico.

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Método de costo de reposición:
Éste método consiste en presupuesto de construcción tomando valores de la revista Construinformes 178, adoptando un costo directo más utilidad por metro cuadrado para la edificación, teniendo en cuenta los acabados y características actuales del inmueble, si se construyera en la actualidad.

Se deprecian estos valores según el estado de conservación y la edad de la construcción, para lo cual se presenta la siguiente metodología valuatoria:

a. Se realiza el cociente entre la edad aproximada de la construcción y la vida útil de una edificación de estas características. (Edad / Vida Útil)= % de Vida.
b. Se evalúa la edificación asignando un valor dependiendo del estado de conservación según la clasificación Heidecke, que para este caso es de 2,5 lo que indica que el inmueble requiere de reparaciones sencillas, en lo que refiere a pisos e instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas.
c. Ya teniendo esta información se identifica en la tabla de Fitto y Corvinni el porcentaje de depreciación.

d. Tomando el Coeficiente de depreciación para el presente estudio y conociendo el valor asignado como nuevo, se procede al cálculo del valor por metro cuadrado depreciado. De la siguiente forma:

Valor Construcción Depreciado

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	ED	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	15	70	21,43%	2,5	20,04%	$ 900.000	$180.319	$719.681	$ 720.000

XV. RESUMEN DE LOS VALORES ADOPTADOS

Lote cincuenta y ocho (58) Urbanización El Lago. Chinácota - Norte de Santander; 07/12/2021

DESCRIPCION	ÁREA (m²)	Valor $/(m²)	SUBTOTAL
VALOR LOTE DE TERRENO	850,00	$ 346.000	$ 294.100.000
VALOR CONSTRUCCION	165,00	$ 720.000	$ 118.800.000
VALOR TOTAL			**$ 412.900.000**

SON: CUATROCIENTOS DOCE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS. MCTE.

MARLENY J. NAVARRO PRADA
Registro Abierto de Avaluadores
R.A.A. AVAL- 60306000

XVI. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

"Nosotros no revelamos información alguna sobre la valuación sin el consentimiento escrito del mismo, por lo tanto el presente informe valuatorio es de carácter confidencial y su finalidad está definida en este documento, por lo tanto, queda expresamente prohibida, cualquier otra utilización, la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo".

XVII. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Para la elaboración del presente informe se da cumplimiento a las normas NTS S 03, y NTS I 01, Ley 388 de 1.997, Decreto 1788 de 2004, Decreto 4065 de 2008, Ley 2079 del 14 de enero de 2021, Resolución 620 de 2008 del IGAC, código de ética del avaluador y las mejores prácticas internacionales para la elaboración de avalúos técnicos; además, declaramos que:

- Hago constar que la fuente de los datos legales aquí consignados fueron tomados de los documentos suministrados por el solicitante. Por lo tanto, no asumo responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.

- Acepto que el título de propiedad consignado en la escritura y matrícula inmobiliaria es correcto, también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto no respondo por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.

- Considero que no existen factores exógenos que pueden afectar el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumo responsabilidad alguna por cualquier condición que no estuvo a mí alcance determinar u observar.

- He asumido que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad objeto del presente estudio.

- Hago constar que visité personalmente el bien objeto del presente avalúo.

- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

- El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

- Los análisis y resultado solo se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

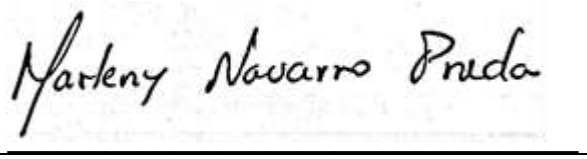
- No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad objeto de avalúo y no hemos sido ni somos propietarios parcial o totalmente de los bienes avaluados.

- El avaluador ha cumplido los requisitos de formación de la profesión.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador tiene experiencia y conocimiento del mercado local y la tipología de bienes que están valorando.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

XVIII. OTRAS CONSIDERACIONES

- La inspección se realizó con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección.
- De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Gobierno nacional el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

XIX. NOMBRE, CALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

18.1. NOMBRE DEL VALUADOR:	Marleny J. Navarro Prada.
18.2. REGISTRO DE ACREDITACION PUBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:	Ing. Civil. Registro Abierto de Avaluadores; R. A. A. # 60306000
18.3. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION	Declaro que no tengo intereses financieros ni de otra índole en el inmueble valuado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, además el informe es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
18.4. FIRMA DEL VALUADOR:	

XIX. ANEXOS
DOCUMENTACIÓN SOPORTE: - Registro fotográfico. - Certificado de tradición. - Certificado Registro Abierto de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRAFICO
Lote cincuenta y ocho (58) urbanización El Lago municipio de Chinácota – N. de S.

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Acceso al inmueble</td><td>Fachada</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td colspan="2">Fachada, áreas verdes y árboles frutales</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td colspan="2">Áreas verdes y Corredor perimetral</td></tr>
</table>

REGISTRO FOTOGRAFICO
Lote cincuenta y ocho (58) urbanización El Lago municipio de Chinácota – N. de S.

Corredor perimetral y Sala

Sala - Comedor

Estudio y Comedor auxiliar

REGISTRO FOTOGRAFICO
Lote cincuenta y ocho (58) urbanización El Lago municipio de Chinácota – N. de S.

Alcobas

Áreas comunes (Cancha futbol, básquet y juegos infantiles)

Áreas comunes (Lago, cancha bolo, salón comunal)