

Señores:

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CERRITO (SANTANDER)
E. S. D.**

Ref. EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA

Demandante: FINANCIERA COMULTRASAN

Demandado: MOISES SALINAS FLOREZ

Radicado: 2017-93

ASUNTO: AVALUO COMERCIAL

DANA NICOL LOPEZ MEDINA mayor y vecina de Málaga (Santander) identificada con cedula de ciudadanía No. 63.535.261 de Bucaramanga y Tarjeta Profesional No. 240.341 del C. S. J., actuando como apoderada judicial de **FINANCIERA COMULTRASAN**, por medio del presente escrito, aporto el avaluó comercial del predio con matricula No 308-8596, el cual tiene medida cautelar a favor de mi representante.

Agradezco su atención.

Atentamente,

DANA NICOL LOPEZ MEDINA

C.C. 63.535.261 de Bucaramanga

T.P. 240.341 del C.S.J.

RADICACION MEMORIAL Y ANEXOS

Nicol Medina <nicolmedina82@gmail.com>

Vie 9/07/2021 9:55 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - Cerrito <j01prmpalcerrito@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (2 MB)

memorial rad 2017-93.pdf; avaluo comercial20210709_09493912.pdf;

Buenos días, por medio del presente correo y muy respetuosamente envío memorial para su respectiva radicación del siguiente proceso

Ref. EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA

Demandante: FINANCIERA COMULTRASAN

Demandado: MOISES SALINAS FLOREZ

Radicado: 2017-93

CONSTANCIA: AL DESPACHO de la señora Juez el presente proceso, para su conocimiento y se sirva ordenar lo pertinente.

Cerrito Sder., catorce (14) de julio de dos mil veintiuno (2021)

ANA CAROLINA LEAL MORENO

Secretaria

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL URBANO - VIVIENDA

INFORMACIÓN BÁSICA				NÚMERO AVALÚO		FC Urb 002_2021	
Nombre del Solicitante	Financiera Comultrasan		Tipo Identificación	NIT	Número Identificación	804.009.752-8	
Entidad	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE SANTANDER FINANCIERA COMULTRASAN						
Fecha Avalúo	Mayo 21 de 2021		Fecha Corrección		Sector	Urbano	
Departamento	Santander		Ciudad	Málaga		Cod DANE	68162
Dirección	Lote de terreno con casa			Propietario:	Moises Salinas Florez		
Conjunto/Edificio				Barrio	Centro		
Metodología Valuatoria	Comparativo de mercado		Objeto Avalúo	Actualización	Sector Ubic.	URBANO	
Justificación metodología				Latitud coordenada Y		Longitud coordenada X	
En el metodo se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares considerando entre otros, factores de localización específica, extensión superficial, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.				N6°50'46,31"		W72°41'37,5"	

INFORMACIÓN DEL BARRIO										
Estrato	2		Legalidad	Aprobado		Topografía	Moderada	Transporte	Urbano nulo	
SERVICIOS PÚBLICOS										
	Sector	Predio	USO PREDOMINANTE BARRIO		VIAS DE ACCESO		AMOBILIAMIENTO URBANO			
Acueducto	X	X	Industria		Estado	Bueno	Parques		Arborización	
Alcantarillado	X	X	Vivienda	X	Pavimentada	X	Paradero		Alamedas	
E. Eléctrica	X	X	Comercio		Sardineles	X	Alumbrado	X	Z. Verdes	X
Gas Natural			Otro		Andenes	X	Ciclo rutas			
Telefonia	X		Seguridad del sector	No hay señales de inseguridad marcada en los alrededores						

Perspectiva de Valorización	
El predio está ubicado en el sector occidental del casco urbano del municipio de Cerrito. Se toma como urbano ya que según el certificado de libertad y tradición de fecha 29/04/2021 y la escritura No. 506 del 2011 (Notaría Segunda de Málaga) esa es su clasificación; sin embargo, hay incoherencias en dicho tratamiento debido a que según la numeración del IGAC es rural. La valorización es moderada.	

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE										
Tipo	Lote		clase		T. VIVIEND		ID Catastral	68162000000100075000		
Uso	Sin uso		% de uso (solo para mixtos)							
M. Inmob. Principal 1	308 - 8596		M. Inmob. GJ 1		M. Inmob. DP 1					
Núm. Escritura	506		Núm. Notaría	2		Fecha	14-oct.-11		Ciudad	Málaga

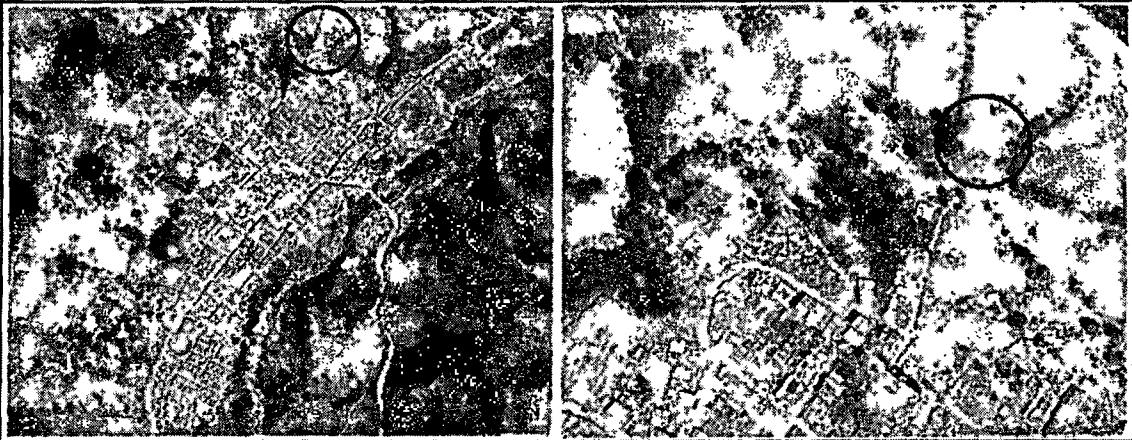
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN										
Número de pisos	1		Número de sótanos			Vetustez (Años)	50			
Estado de Construcción	Malo		Estado Conservación	Ruina (5,0)						
Terminado	X		Terminada			Estructura	Muros de carga		Reparados	
Sin Terminar			En Obra			Fachada	Ladrillo a la vista		Irregularidad altura	No
Remodelado			Avance (%)			Cubierta	Fibrocemento		Irregularidad planta	No

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN -DEPENDENCIAS										
Se relaciona la construcción pero su valor comercial es nulo dado su estado de conservación. Hay 50 metros cuadrados en una edificación que cuenta con tres dependencias sin uso específico, con mampostería en ladrillo, teja de fibrocemento sobre estructura de madera y metálica en algunas zonas.										
Daños previos	No hay información		Ventilación	Aceptable		Iluminación	Aceptable			

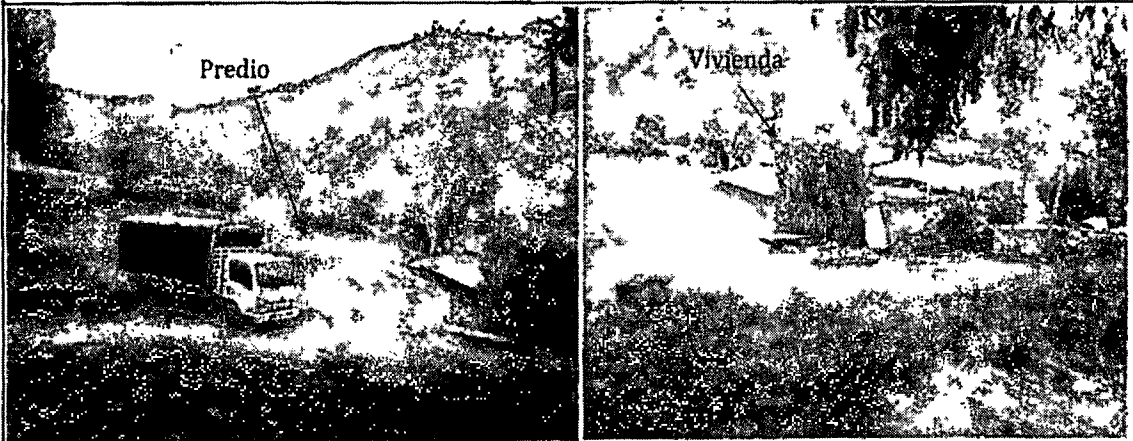
INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN -ACABADOS INMUEBLE- Estado										
Pisos	Malo		Muros	Normal		Carp. Metal	Malo		Cocina	Malo
Techos	Regular		Carp. Madera	Malo		Baños	Malo			

REGISTRO FOTOGRÁFICO

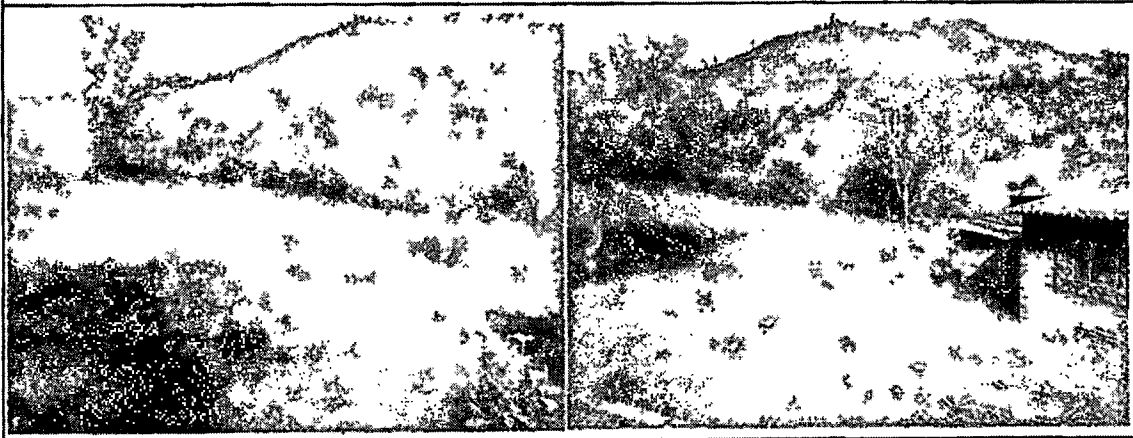
MAPA DE LOCALIZACIÓN



ENTORNO

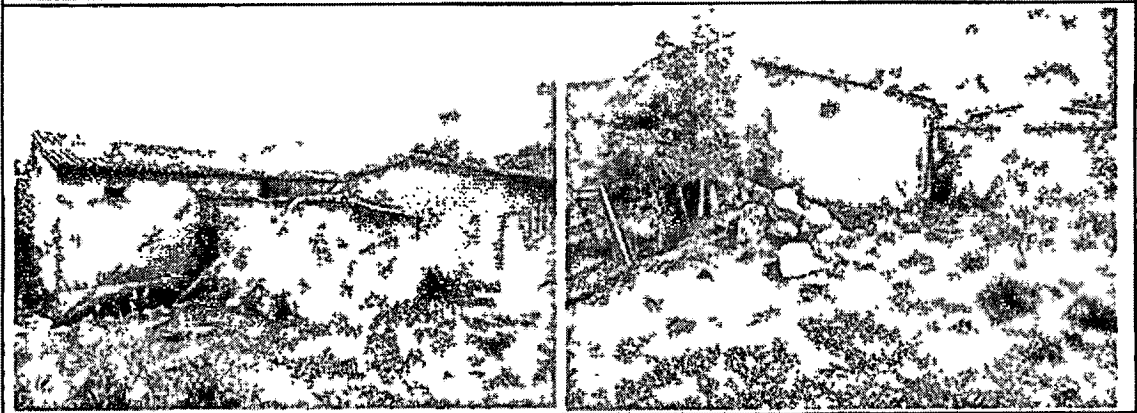
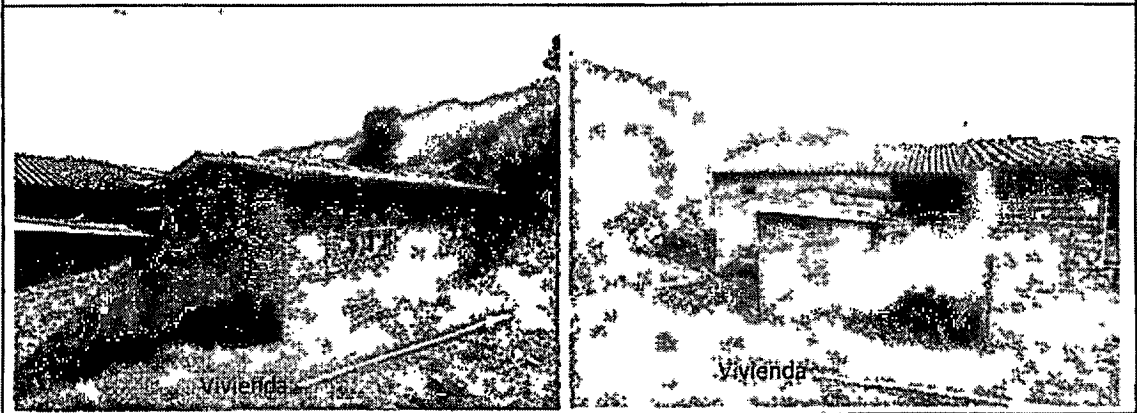


VISTA GENERAL DEL PREDIO



REGISTRO FOTOGRÁFICO

FOTOS DEL PREDIO



ANEXO MEMORIAS DE CALCULO

COMPARACIÓN DE MERCADO

DIRECCIÓN Y TIPO	ÁREA PRIVADA	NÚMERO DE PARQUEOS	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO	FECHA	VR IP SIN GARAJE	VALOR DEPURADO EN UN 3%
Cra 6, Calle 6	208,00	0	35,000,000.00	3106093436	1-jun-20	168,269.23	163,221.15
Calle 4A, Calle 6	300,00	0	50,000,000.00	Avalito	1-dic-19	166,666.67	161,666.67
Cra 6, Calle 8	295,00	0	45,000,000.00	3125440384	1-ago-18	152,542.37	147,968.10

OBSERVACIONES: El estudio de mercado corresponde a lotes ubicados aproximadamente a 4 cuadras en dirección este del predio en estudio. A las transacciones realizadas en años anteriores, se actualiza el precio por medio del índice de Valoración Predial anual que publica el Dane.

MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION
157,617.97	8,394.83	5.33%
ADOPTADO	\$	150,000


Edward Ernesto Morenó López
REGISTRO R.A.A. AVAL-13926351



Código QR

CONSTRUCCIONES POR COSTO DE REPOSICION

Vi (Precio de venta total) Cu (Costo de obras de urbanismo) Cc (Costo de construcción) Cv (Costos de escrituración, venta)
 Vt = 150,000 Cu = 50,000 Cc = - Cv = 7,500

Cf (Costos financieros) Ut (Utilidad total) Vr (Valor del lote bruto)
 Cf = 12,000 Ut = 18,000 Vr = 62,500

EXTENSION NETA: 1,440
 VALOR LOTE BRUTO / M2: 62,500
 AREAS DE CESION, VIAS INTERNAS*: 864
 VALOR TERRENO: 36,000,000
 VALOR CONSTRUCCIONES: -
 SUBTOTAL AVALUO: 36,000,000

* Se toma un valor de cesiones totales del 60% del área neta debido a que no hay un parámetro definido para la zona en el EOT en cuanto al trazado de vías y en la visita se observa que no hay un crecimiento ordenado de las mismas en la zona de influencia. No se toman valores de construcción pues se asume que el mayor valor del predio se obtendrá adecuando obras de urbanismo y vendiendo lotes de vivienda unifamiliar.

CONSTRUCCIONES POR COSTO DE REPOSICION

CALCULO DE LA DEPRECIACION

Estado de Conservación	Descripción
Clases 1 y 1.5	Inmueble bien conservado, no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados
Clases 2 y 2.5	Inmueble bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados
Clases 3 y 3.5	Inmueble necesita reparaciones sencillas en pisos o pafetes
Clases 4 y 4.5	Inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura
Clase 5	Inmueble amenaza ruina, por tanto su depreciación es del 100%

Tipo	Año construcción	Edad (años)	V. Util (años)	X	Estado	Depreciación (%)
1	1970	51	70	71,4	5,0	100,00
2	1970	51	70	71,4	5,0	100,00

Item	Area (m2)	Tipo	Valor m2	Deprec.	Valor m2 Deprec.	Valor Total
Area construida	50,00	1	600,000	100,00	0	0
Valor Construcciones						0