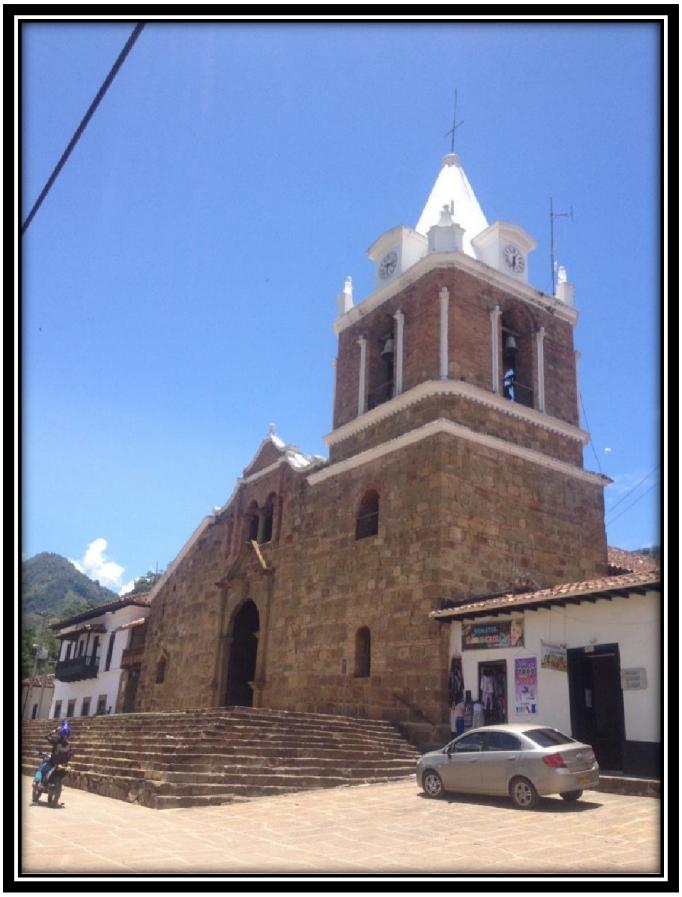
INFORME PERICIAL



INMUEBLES UBICADOS EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER
MUNICIPIO DE SIMACOTA
PREDIO URBANO LOTE DE TERRENO (CALLE 7 #3-31)
Y PREDIO URBANO CALLE 7 #3-33
BARRIO JERUSALEN

San Gil, Marzo de 2022

INFORME PERICIAL

OBJETIVO GENERAL:

A solicitud del Juzgado Promiscuo Municipal de Confines-Santander, se adelanta el presente informe pericial dentro del PROCESO VERBAL DE SIMULACION identificado con el Radicado **2020- 00025-00.**

Se busca obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compraventa. El valor se hallaría teniendo en cuenta el concepto de personas conocedoras de valores de la propiedad raíz e inmuebles con transacciones recientes o en proceso de venta y con condiciones similares al del bien en estudio; sin que alguna de las partes tenga ventajas sobre la otra y con todo esto, notando un equilibrio de oferta y demanda en el mercado.

DOCUMENTOS APORTADOS Y ENTIDADES CONSULTADAS

- Fotocopia de la Escritura Pública número 551 del 29/05/2008 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Socorro.
- Fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad No. 321-37648 con fecha del 02/05/2005.
- Fotocopia de la Licencia de Construcción – LC20505-08 con fecha de expedición del 08 de febrero del 2008.
- Fotocopia de la Licencia de Construcción – Renovación LC20505-22 con fecha de expedición del 08 de febrero del 2008.
- Fotocopia de la Licencia de Construcción 281108-1 con fecha de expedición del 24 de noviembre del 2008.
- Fotocopia de la Escritura Pública número 799 del 21/09/2009 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Socorro.
- Fotocopia de la Escritura Pública número 156 del 26/02/2016 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Socorro.
- Fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad No. 321-40733 con fecha del 22/01/2019.
- Fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad No. 321-40733 con fecha del 06/11/2019.
- Fotocopia del Certificado del Impuesto predial con número 010000120023000, con fecha de impresión del 12/01/2016.
- Fotocopia del Certificado del Impuesto predial con número 010000120023000, con fecha de impresión del 25/01/2017.
- Fotocopia del Certificado del Impuesto predial con número 010000120023000, con fecha de impresión del 02/04/2018.
- Fotocopia del Certificado del Impuesto predial con número 010000120023000, con fecha de impresión del 20/02/2019.

- Fotocopia del Certificado del Impuesto predial con número 010000120023000, con fecha de impresión del 17/02/2020.
- Fotocopia del Certificado de Paz y Salvo predial con número 001468 del predio No. 010000120001000, con fecha de impresión del 31/12/2009.
- Fotocopia del Certificado de Paz y Salvo predial con número 003402 del predio No. 010000120023000, con fecha de impresión del 31/12/2016.

EOT del Municipio del Simacota
Consulta del Geo portal del IGAC.
Certificado Catastral Nacional
Se efectuó visita al predio el día 13 de febrero de 2022 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.

SOLICITUD DE INFORME

Fui nombraba en audiencia efectuada en el sitio de los inmuebles y el presente informe busca aclarar las solicitudes del Despacho y atender también las solicitudes de las partes. Es así como se desarrollará el presente informe.

I. SOLICITUD DEL DESPACHO

1. UBICACION DE LOS PREDIOS

1.1. Ubicación geográfica del municipio.

Límites del municipio: Sus Límites Se Hallan Demarcados Por El Norte Municipios de Hato y El Palmar, por medio de la quebrada Cinco Mil, con El Carmen, por medio del río La Colorada, Por El Oriente Municipio del Socorro, por medio del río Suárez., Por El Sur Municipios de Chima, Palmas y Santa Helena del Opón, y Por El Occidente Municipio de Barrancabermeja, por medio del río Opón y el Municipio Puerto Parra. Cuenta Con Un Área Total De 9061.413,00 Kilómetros Cuadrados, se encuentra entre los pisos térmicos cálido, templado, frío y muy frio - paramo, cuya temperatura media es de 23 grados centígrados, con alturas media 1050 m.s.n.m., máxima 3400 m.s.n.m. y mínima 90 m.s.n.m., el casco urbano se encuentra a una altura de 1.190 m.s.n.m., su ubicación espacial se encuentra a una latitud de 6º26'39" Norte, y una longitud de 73º20'15" Oeste.

Extensión total: 1.413,00 kilómetros cuadrados.
Extensión área urbana: 18,35 kilómetros cuadrados.
Extensión área rural: 1.394,65 kilómetros cuadrados.
Altitud de la cabecera municipal: 1.190 m.s.n.m.
Temperatura media: 23°C.

1.2. Ubicación del predio dentro del municipio.

Los predios objeto del presente estudio se ubican sobre la calle 7 y entre las carreras 3 y 4, en la zona norte del casco urbano del municipio de Simacota, encontrándose frente a la plaza de ferias del Municipio de Simacota, siendo esta la característica más importante de los inmuebles.

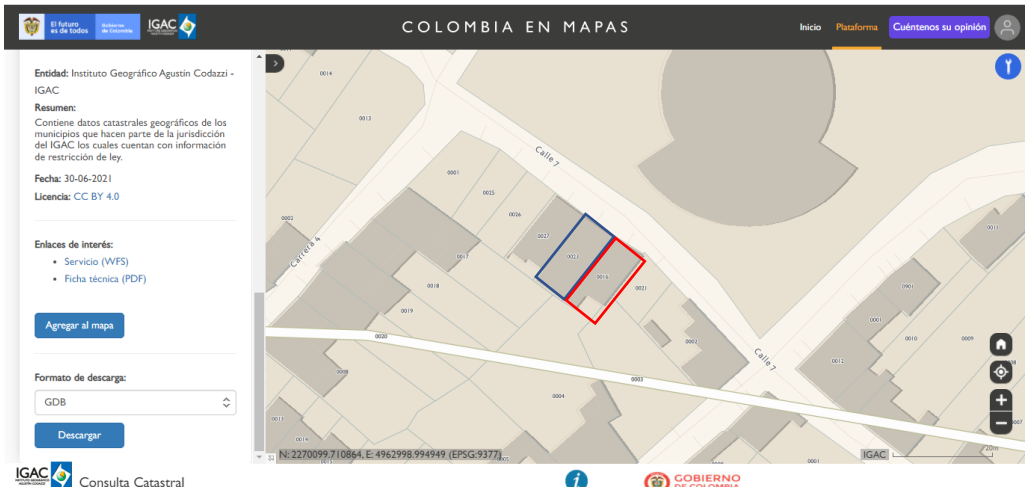
Los inmuebles a analizar se localizan en la calle 7 No. 3 - 31 y 3 – 33, frente a la plaza de ferias del municipio, en la entrada al casco urbano, por la carretera principal de entrada y en la calle 7 a mano derecha.

1.3. Coordenadas geográficas.

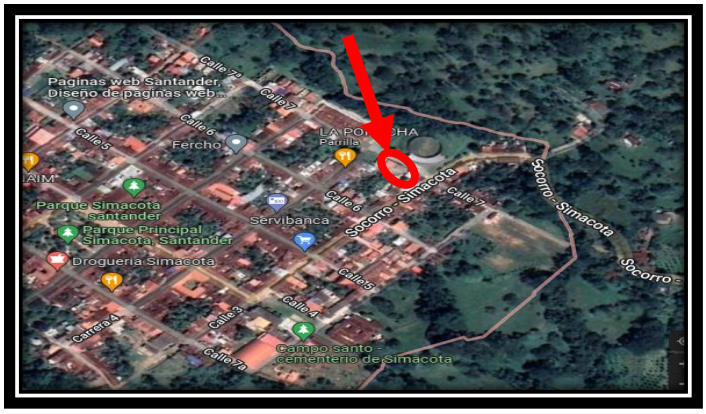
Los predios objeto del avalúo se encuentran ubicados en las siguientes coordenadas geográficas:

- **Calle 7 # 3-31:** 6°26'38.5"N 73°20'06.3"W o 6.444015, -73.335077.
- **Calle 7 # 3-33:** 6°26'38.6"N 73°20'06.5"W o 6.444048, -73.335136.

PLANOS DEL IGAC



POSICIONAMIENTO GEODESICO



2. ÁREA DE LOS LOTES

Las áreas de terreno donde se encuentran construidos los predios objeto de este avalúo son de:

El lote de la calle 7 No. 3 - 31 tiene un área aproximada de 112,00 metros cuadrados.

Y el lote de la calle 7 No. 3 - 33 tiene un área aproximada de 127,00 metros cuadrados.

Según los Certificados de Tradición y Libertad Nos. 321-37648 con fecha del 31/01/2019, 321-40733 con fecha del 22/01/2019 y 321-40733 con fecha del 06/11/2019 y las Escrituras Públicas números 551 del 29/05/2008 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Socorro, 799 del 21/09/2009 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Socorro y 156 del 26/02/2016 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Socorro.

3. QUE HABIA CONSTRUIDO EN EL 2009

Debo resaltar que este análisis se basa en la información que fue aportada por las partes, es imposible que la perito sepa con exactitud por sus propios medios, de lo que había construido para la fecha del 2009. Luego dentro de la visita efectuada a los predios en entrevista con las partes se puede deducir los siguiente:

<u>En la calle 7 N. 3 – 31</u> estaba la construcción que se adelantó con lo aportado con el mejoramiento de vivienda, una construcción de 49 metros correspondiente a dos habitaciones, un baño, cocina y sala. Tiene dos entradas una puerta sencilla y un portón para garaje. La cubierta es en madera cuadrada y tabla la cual cubre los dos predios. (Información obtenida de la señora Chiquinquirá)

<u>En la Calle 7 No. 3 - 33</u> se levantó una bodega o taller con un gran salón con baño al fondo, en obra negra, ladrillo a la vista, pisos en concreto y servicios públicos, los cuales son los mismos que surten el segundo piso. El entrepiso es en madera cuadrada y tabla, la cual abarca y está construida sobre el área de los dos lotes. Este predio tiene un portón de madera de entrada y una puerta de madera sencilla al lado, que es la que conduce o es el acceso al segundo piso.

En el segundo piso se accede por áreas del predio Calle 7 No. 3 -33; por escaleras en madera. El piso que es el entrepiso del primero; es en madera con malla electrosoldada, en concreto y cemento pulido. Este piso está construido sobre una estructura de columnas y vigas de amarre que cobija los dos lotes (el 3-31 y el 3-33) en una sola estructura de construcción. El

segundo piso en su frente hacia la calle no tiene mampostería solo las 5 columnas de soporte de la construcción y una baranda en madera. Las paredes laterales con friso y el fondo en ladrillo a la vista. Tiene unas dependencias acondicionadas como para cocina (cuarto de masajes) y dos baños. La cubierta de todo el segundo piso que está construido sobre los dos lotes es en madera rolliza, reforzada con viga de hierro y caña brava con teja de Eternic.

Foto de Google Maps del año 2013

4. AVALUO COMERCIAL DE LOS INMUEBLES

4.1 ASPECTOS JURIDICOS Y LEGALES.

TITULACIÓN.

Los propietarios de los inmuebles son:

Del predio Lote de terreno – Calle 7 # 3-31: **CHIQUINQUIRA OVALLE ARCHILA**, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad No. 321-37648 con fecha del 31/01/2019, inmueble adquirido por compraventa parcial registrada en la Escritura Pública Número 78 del 23/11/2004 otorgada por la Notaria Única del Círculo Notarial de Simacota.

Posteriormente, según el mismo Certificado de Tradición y Libertad nombrado anteriormente la señora Chiquinquirá Ovalle Archila hizo constitución de patrimonio de familia a favor de **MICHELLE DEL PILAR BETANCOURT TORRES, BRANDON ALEXANDER GAMBOA TORRES y CHIQUINQUIRA OVALLE ARCHILA**, inscrita en la Escritura Pública número 551 del 29/05/2008 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo

Notarial del Socorro, y según esta misma escritura el predio se encuentra hipotecado al Banco Agrario de Colombia.

Del predio Calle 7 # 3-33: **CARLOS ANDRES TORRES OVALLE**, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad No. 321-40733 con fecha del 06/11/2019, inmueble adquirido por compraventa registrada en la Escritura Pública Número 156 del 26/02/2016 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial del Socorro.

Posteriormente, según el mismo Certificado de Tradición y Libertad nombrado anteriormente el señor Wilson Ovalle Archila realizo una demanda de en Acción de Simulación, mediante oficio 86 del 15/02/2016 otorgado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Simacota, luego el señor Carlos Andrés Torres Ovalle instauro una Demanda en Proceso Reivindicatorio, mediante oficio 478 del 20/10/2016 otorgado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Simacota; después el señor Tobías Ovalle Archilla constituye una Demanda en Acción de Simulación, mediante oficio 168 del 13/08/2019 otorgado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Palmas del Socorro, este último es en contra de la señora **CHIQUINQUIRA OVALLE ARCHILA y CARLOS ANDRES TORRES OVALLE**, es de anotar que el predio se encuentra hipotecado a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Para el Desarrollo Solidario de Colombia "COOMULDESA LTDA", elevado a Escritura Pública número 827 del 29/09/2009 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial del Socorro.

4.2 Matricula inmobiliaria.

- **Calle 7 # 3-31:** 321-37648.
- **Calle 7 # 3-33:** 321-40733.

.

4.3 Código o cedula catastral.

- **Calle 7 # 3-31:** 68745010000000120016000000000.
- **Calle 7 # 3-33:** 68745010000000120023000000000.

4.4 Linderos.

Calle 7 # 3-31:

<u>NORTE</u>: Inicia en la calle siete (C. 7) con las propiedades del vendedor reservante CAMPO ELIAS QUINTERO RUEDA, en extensión de siete metros (7 mts.) a encontrar las propiedades de PABLO VARGAS.
<u>ORIENTE</u>: Con propiedades de PABLO VARGAS y ADOLFO ROJAS, cerca de alambre al medio en extensión de dieciséis metros (16 mts).
<u>SUR</u>: Con propiedades de MARINA TOLOZA y el vendedor reservante en extensión de siete metros (7 mts.).
<u>OCCIDENTE</u>: Con propiedades del vendedor reservante, línea recta en extensión de dieciséis metros (16 mts), a salir a la calle siete (C. 7), punto

de partida de este alinderamiento y encierra.

Los linderos descritos anteriormente fueron tomados de la Escritura Pública número 551 del 29/05/2008 de la Notaria Segunda del Círculo Notarial del Socorro.

Calle 7 # 3-33:

ORIENTE: Con la calle séptima (Clle 7) en siete metros (7M).
NORTE: Con propiedades del hoy vendedor reservante CAMPO ELIAS QUINTERO RUEDA en diecisiete metros noventa y ocho centímetros (17.98 M).
OCCIDENTE: Con predios del reservante CAMPO ELIAS QUINTERO RUEDA en cinco metros cincuenta centímetros (5.50 M) y con propiedad de OTILIA VARGAS en un metro cincuenta centímetros (1.50 M).
SUR: Con propiedad de CHIQUINQUIRA OVALE ARCHILA en dieciocho metros treinta y un centímetros (18.31M).

Los linderos descritos anteriormente fueron tomados de las Escrituras Públicas número 799 del 21/09/2009 de la Notaria Segunda del Círculo Notarial del Socorro y número 156 del 26/02/2016 de la Notaria Segunda del Círculo Notarial del Socorro.

4.5 Reglamentación urbanística.

4.5.1 Acuerdos y/o decretos reglamentarios.
Dentro del E.O.T. (Esquema de Ordenamiento Territorial), del municipio de Simacota, fue aprobado mediante Acuerdo Municipal número 013 del 11 de diciembre del 2003.

4.5.2 Área de actividad.
El área de actividad es MIXTA: En la cual se encuentran las actividades residenciales y comerciales.

4.5.3 Usos permitidos.
Con un uso principal de VIVIENDA TRADICIONAL UNIFAMILIAR.

4.5.4 Usos complementarios.
Los cuales son comercio local tipo 1, dotacional, institucional local.

4.5.5 Usos prohibidos.
Todos los usos no nombrados en los usos principales ni complementarios.

4.5.6 Tratamiento.
El sector cuenta con un Tratamiento de comercio y desarrollo, mejoramiento vivienda de interés social.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUELBE.

5.1 Características del terreno.

Tipo de inmuebles	Urbanos
Forma	Regulares
Topografía	Planos
Frente sobre vía	Si, ambos.
Disposición de los lotes	Medianeros

5.2 Afectaciones.

Los predios objeto de este informe no tienen afectación alguna.

5.3 Área de terreno.

Las áreas de terreno donde se construyeron las edificaciones objeto de este avalúo son:

- **Calle 7 # 3-31:** 112,00 m2.
- **Calle 7 # 3-33:** 127,00 m2.

Según los Certificados de Tradición y Libertad Nos. 321-37648 con fecha del 31/01/2019, 321-40733 con fecha del 22/01/2019 y 321-40733 con fecha del 06/11/2019 y las Escrituras Públicas números 551 del 29/05/2008 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Socorro, 799 del 21/09/2009 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Socorro y 156 del 26/02/2016 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Socorro.

5.4 Áreas construidas.

Las edificaciones están descritas de la siguiente manera:

- **Calle 7 # 3-31:** Según la licencia de Construcción LC20505-08 con fecha de expedición del 02 de mayo del 2005 la edificación es de un piso de altura, con un numero de soluciones de 11 unidades, con un área aprobada de 48,16 m2, siendo una construcción nueva, con un uso de vivienda y demás observaciones se encuentran en los planos aprobados.

- Se adjunto una segunda licencia de Construcción – Renovación LC20505-22 con fecha de expedición del 08 de febrero del 2008 la edificación es de un piso de altura, con un numero de soluciones de 4 unidades, con un área aprobada de 62,30 m2.

  Es de anotar que en la Escritura Pública número 551 del 29/05/2008 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Socorro, se establece la declaración de construcción de vivienda de interés

social con subsidio, donde se consigna que se levantó una construcción de acuerdo a las especificaciones de los planos aprobados según la copia de la licencia de construcción renovación LC 20505-22, de fecha ocho (8) de febrero del año 2008, expedida por la Secretaria de planeación Municipal de Simacota. Y donde se describe una vivienda con muros en ladrillo, pisos en cerámica, tejas prefabricadas, puertas en madera en interiores y metálica en entrada principal, consta de: un baño, sala-comedor- cocina, tres (3) habitaciones.

- **Calle 7 # 3-33:** Según la Licencia de Construcción 281108-1 con fecha de expedición del 24 de noviembre del 2008 la edificación es de dos pisos de altura, con un área aprobada de 168,00 m2, siendo una construcción nueva, con un uso de bodega carpintería y demás observaciones se encuentran en los planos aprobados.

  Es de anotar que en la Escritura Pública número 799 del 21/09/2009 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Socorro, se establece la declaración de construcción, donde se consigna que se levantó una casa de habitación de dos (2) pisos con un área total construida de 168,00 m2, con las siguientes características: Primer piso: bodega en material de siete (7) de ancho por dieciséis (16) de fondo, con un baño social; Segundo piso: un salón de eventos de catorce (14) de ancho por dieciséis (16) de fondo, placa de concreto y estructura en material.

  Según las medidas de ancho y fondo el primer piso queda con un área de 112,00 m2 (siete metros (7 mts) de ancho por dieciséis metros (16 mts) de fondo) y el segundo piso queda con un área de 224,00 m2 (catorce metros (14 mts) de ancho por dieciséis metros (16mts) de fondo).

Según los descrito anteriormente en los dos predios se puede resumir que los dos lotes están construidos, ambos con una edificación de dos pisos de altura, en donde al primer predio se le aprobó una construcción de un piso, la cual existe en la actualidad y en donde al segundo predio se le aprobó una construcción de dos pisos con extensión o expansión al predio vecino (primer predio descrito) ya que este lote tiene un frente de 7 metros y la construcción aprobada en el segundo piso establece a un frente de 14 metros, abarcando los dos predios colindantes y que son objeto del presente informe.

5.5 Coeficiente de copropiedad.

El predio objeto de este avalúo no tiene coeficiente de copropiedad ya que no está sometido al régimen de propiedad horizontal.

5.6 Características de la construcción.

- **Calle 7 # 3-31:** En la actualidad esta construcción en el piso 1 tiene sala-comedor, cocina, baño social, patio de ropas y tres alcobas que corresponde a lo descrito en la escritura de declaración de construcción, además cuenta con una estructura en pórticos de concreto (vigas y columnas), con mampostería en bloque o ladrillo de arcilla cocida con pañete y pintura, cerámica en baño, cocina y patio de ropas, pisos en cerámica, cubierta en placa de mortero cemento sobre estructura en madera y puertas en madera en interiores y metálica en entrada principal, nuevamente como esta descrito en la escritura de declaración de construcción.

  NOTA: Con relación a lo descrito a grandes rasgos en la escritura de declaración de construcción se establece que la cubierta cambio de teja prefabricada a placa de mortero cemento sobre madera, al momento de aprobar y construir el segundo piso que fue aprobado mediante licencia de construcción del predio vecino, en donde se extendió o expandió la placa sobre este predio.

- **Calle 7 # 3-33:** En la actualidad esta construcción en el piso 1 tiene salón de eventos o bodega que corresponde a lo descrito en la escritura de declaración de construcción, además cuenta con una estructura en pórticos de concreto (vigas y columnas), con mampostería en bloque o ladrillo de arcilla cocida con pañete y pintura, pisos en tableta de arcilla cocida y cubierta en placa de mortero cemento sobre estructura en madera y puerta o portón de acceso en carpintería de madera, esta construcción tuvo mejoras en sus acabados ya que la escritura de declaración de construcción dice que la bodega es en material (lo que establece que los muros son en bloque de arcilla cocida a la vista y los pisos en mortero cemento).

- **NOTA:** Con relación a lo descrito a grandes rasgos en la escritura de declaración de construcción se establece que los acabados del primer piso mejoraron ya que los muros pasaron de estar en bloque de arcilla cocida a la vista a pañetados y pintados y los pisos de estar en mortero cemento a cubiertos con tableta de arcilla cocida tipo Cúcuta.

La construcción del segundo piso en la Calle 7 No. 3 – 33 está autorizada sobre los primeros pisos de los predios descritos anteriormente; se construyó el segundo piso de 14 metros de frente por 16 metros de fondo aprobado mediante la licencia de Construcción 281108-1 con fecha de expedición del 24 de noviembre del 2008 y descrito mediante la escritura de declaración de construcción número 799 del 21/09/2009 otorgada por la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Socorro con las siguientes características de construcción placa de concreto y estructura en material

(lo que establece que los muros son en bloque de arcilla cocida a la vista y con friso en los muros extremos; y los pisos en mortero cemento), por tal motivo se determina que este segundo piso ha tenido mejoras ya que los muros están con pañete y pintura, donde se encuentra funcionando actualmente un gimnasio.

5.7 Número de niveles o pisos.

Los inmuebles son de dos pisos de altura, al momento de realizar la visita se pudo observar que se encuentra destinado a una actividad residencial y comercial (en el primer piso vivienda unifamiliar medianera, salón de eventos o bodega y en el segundo piso gimnasio) y se encuentran ocupados.

Es de anotar que los dos predios (Lote de terreno – calle 7 # 3-31 y calle 7 # 3-33) son colindantes y entre los dos comparten un entrepiso para un segundo piso del predio ubicado en la calle 7 # 3-33 en el primer piso es una vivienda unifamiliar; el predio ubicado en la calle 7 # 3-33 en el primer piso es un salón de eventos o bodega; y sobre estos dos predios se construyó un segundo piso en donde se encuentra un gimnasio.

5.8 Distribución del inmueble.

- **Calle 7 # 3-31:** El piso 1 tiene sala-comedor, cocina, baño social, patio de ropas y tres alcobas que corresponde a lo descrito en la escritura de declaración de construcción.

- **Calle 7 # 3-33:** El piso 1 tiene salón de eventos o bodega que corresponde a lo descrito en la escritura de declaración de constricción.

- Sobre estos dos predios se construyó un segundo piso de la Calle 7 No. 3-33 en donde se encuentra funcionando actualmente un gimnasio.

5.9 Estratificación.

Se puede establecer que la zona es de estrato 2, al igual que los dos predios, sin embargo, de deja nota o aclara que los inmuebles o predios comerciales no deben estar catalogados en estratificación.

5.10 Especificaciones de construcción.

Cimentación.	Ciclópeo, tradicional.
Estructura.	Pórticos en concreto (vigas y columnas).
Cubierta.	Teja de asbesto cemento tipo eternit, sobre estructura en madera rolliza y caña brava.
Fachada.	En bloque de arcilla cocida o ladrillo con pañete y pintura.

Cielorraso.	Madera rolliza y caña brava.
Mampostería.	En bloque de arcilla cocida o ladrillo con pañete y pintura.
Ventanería.	En carpintería metálica y de madera.
Puertas.	En carpintería metálica y de madera.
Pisos.	En cerámica, tableta de arcilla cocida y mortero cemento.
Baños.	Línea corriente, sencillos y con enchapes.
Cocina.	Sencilla, con mesón y muros enchapados en cerámica y con muebles altos en madera.
Pintura.	Vinilo.
Acabados.	Pisos en cerámica, tableta de arcilla cocida y mortero cemento, muros en bloque de arcilla cocida o ladrillo con pañete y pintura y cubierta en teja de asbesto cemento tipo eternit sobre madera rolliza y caña brava.
Vetustez.	- **Calle 7 # 3-31:** 14 años (declaración de construcción en el año 2008). - **Calle 7 # 3-33:** 13 años (declaración de construcción en el año 2009).
Estado de conservación.	El estado de conservación de los inmuebles en general es bueno, hace falta mantenimiento, mejoramiento y enlucimiento de los acabados.

6. METODOLOGIA EMPLEADA.

6.1 Método de comparación del mercado.

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.

6.2 Método de costos de reposición.

Este método se utiliza para valorar inmuebles construidos y está basado en la utilización de la ecuación dada por los siguientes elementos:

Valor total del inmueble = Valor del terreno + Costo de construcción.

Dónde:

Costo de construcción = (costo de reposición - depreciación)

Valor del terreno: Valor del sitio donde se desarrolla el bien.

Costo de reposición: Valor de los costos totales en que se incurriría al reemplazar por nuevo el inmueble o bien similar en la fecha del estudio.

Depreciación: Cantidad que disminuye el valor de los bienes en razón al uso y desgaste natural a través del tiempo.

Cálculo del costo de Reposición:

Busca establecer el valor comercial a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada la utilidad.

VC= (Ct-D)+ Vt

DONDE: VC: Valor Comercial
Ct: Costo Total
D: Depreciación
Vt: Valor total del terreno

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.

7. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.

7.1 Desarrollo del método de comparación del mercado.

Para este avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o 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 (+) o 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.

ANALISIS DE LAS OFERTAS DE VENTAS EN EL CASCO URBANO DE SIMACOTA, SANTANDER

ITEM	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERERNO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	FUENTE
1	Casa medianera en venta, Simacota, Santander	$ 80.000.000,00	64,00	72,00	Página web: https://casas.waa2.com.co/venta/simacota
2	Casa medianera en venta, Simacota, Santander (carrera 5 entre calles 3 y 4).	$ 600.000.000,00	885,00	500,00	Página web: https://casas.waa2.com.co/detail?id=03628141f093d7abcc88976ab9012d04&q=simacota&type=sale
3	Casa medianera en venta, Simacota, Santander (carrera 4 entre calles 4 y 5).	$ 120.000.000,00	112,00	112,00	Página web: https://casas.waa2.com.co/detail?id=3aacc95b7f7361bc03f38c97e19982cb&q=simacota&type=sale

ANALISIS DE LAS OFERTAS DE VENTAS EN EL CASCO URBANO DE SIMACOTA, SANTANDER

ITEM	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERERNO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	VR. (m2) DE CONSTRUCCION	VR. DE LA CONSTRUCCION	VR. DEL TERRENO SIN CONSTRUCCION	VALOR DEL m2
1	Casa medianera en venta, Simacota, Santander	$ 80.000.000,00	64,00	72,00	$ 500.000,00	$ 36.000.000,00	$ 44.000.000,00	$ 687.500,00
2	Casa medianera en venta, Simacota, Santander (carrera 5 entre calles 3 y 4).	$ 600.000.000,00	885,00	500,00	$ 500.000,00	$ 250.000.000,00	$ 350.000.000,00	$ 395.480,23
3	Casa medianera en venta, Simacota, Santander (carrera 4 entre calles 4 y 5).	$ 120.000.000,00	112,00	112,00	$ 500.000,00	$ 56.000.000,00	$ 64.000.000,00	$ 571428,57

ANALISIS DE LAS OFERTAS DE VENTAS EN EL CASCO URBANO DE SIMACOTA, SANTANDER

ITEM	UBICACIÓN	VALOR DEL m2	FACTOR OFERTA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR MEDIANERO	FACTOR ÁREA	VALOR m2 HOMOGENEIZADO
1	Casa medianera en venta, Simacota, Santander	$ 687.500,00	0,99	0,90	1,00	0,90	$ 551306,25
2	Casa medianera en venta, Simacota, Santander (carrera 5 entre calles 3 y 4).	$ 395.480,23	0,99	0,97	1,00	1,35	$ 512.702,54
3	Casa medianera en venta, Simacota, Santander (carrera 4 entre calles 4 y 5).	$ 571428,57	0,99	0,97	1,00	0,95	$ 521305,71
	PROMEDIO ARITMÉTICO						**$ 528.438,17**
	DESVIACIÓN ESTANDAR						**$ 20.266,12**
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN						**3,84%**
	MEDIANA						**521.306**
	MODA						**#N/A**
	COEFICIENTE DE ASIMETRÍA						**1,39**

7.2 Valor m2 del área de terreno.

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado de área de terreno es de $528.438,17; por tal motivo se toma un valor por m2 aproximado de $530.000.

7.3 Área lote.

Las áreas de terreno donde se encuentran construidos los predios objeto de este avalúo son de:

- **Calle 7 # 3-31:** 112,00 m2.
- **Calle 7 # 3-33:** 127,00 m2.

7.4 Valor del terreno.

VALOR TOTAL DEL ÁREA DE TERRENO			
DESCRIPCION	**ÁREA (m2)**	**VALOR / m2**	**VALOR PARCIAL**
Área de terreno Calle 7 # 3-31	112,00	$ 530.000,00	$ 59.360.000,00
Área de terreno Calle 7 # 3-33	127,00	$ 530.000,00	$ 67.310.000,00
VALOR TOTAL DEL ÁREA DE TERRENO DE LA CALLE 7 # 3-31			**$ 59.360.000,00**
VALOR TOTAL DEL ÁREA DE TERRENO DE LA CALLE 7 # 3-33			**$ 67.310.000,00**

8. VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

8.1 Desarrollo del método de costos de reposición.

Para establecer el valor comercial de las construcciones se utiliza el método de costos de reposición, partiendo de:

1. Materiales y acabados de las construcciones como estaban en el año 2009.
2. Como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposición a hoy de como la vivienda estaba en el 2009.

Entonces:

Construcción Calle 7 # 3-31:

1. Materiales y acabados: Con una estructura en pórticos de concreto (vigas y columnas para dos pisos), con mampostería en bloque o ladrillo de arcilla cocida con pañete y pintura, cerámica en baño, cocina y patio de ropas, pisos en cerámica, (la cubierta en teja prefabricada, fue cambiada por el entrepiso para el segundo piso)
2. Valor base por metro cuadrado de $900.000.

Construcción Calle 7 # 3-33:

1. Materiales y acabados: Con una estructura en pórticos de concreto (vigas y columnas), bodega en material (lo que establece que los muros son en bloque de arcilla cocida a la vista y los pisos en mortero cemento).
2. Valor base por metro cuadrado de $450.000.

Construcción segundo piso: Sobre los primeros pisos de los predios descritos anteriormente se construyó el segundo piso, correspondiente al predio 3 -33, y que es de 14 metros de frente por 16 metros de fondo (224,00 m2).

1 Materiales y acabados: Construcción placa de concreto y estructura en material (lo que establece que los muros son en bloque de arcilla cocida a la vista y friso en los muros laterales y los pisos en mortero cemento).
2 Valor base por metro cuadrado es de $400.000.

Los valores por metro cuadrado de construcción anteriormente descritos, se establecen según el conocimiento del avaluador para inmuebles construidos con las características anteriormente mencionadas.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando 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 1,5

El inmueble está en buen estado de conservación, le hace falta reparaciones, mantenimiento y enlucimiento en sus acabados.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

NOTA: Es de anotar que el valor de las construcciones se calcula como si estuviera nuevo en las condiciones y con las características anteriormente descritas; ya que se busca establecer el valor de los inmuebles al año 2009, cuando se encontraban nuevos, por tal motivo la edad de construcción es de 0 años y la clase para la depreciación es de 1, por ende se tiene:

Entonces x = Edad actual (0 años aproximadamente) / (la vida útil del inmueble, construcción en pórticos de concreto es de 100 años).

X = 0/100 x 100 = 0% por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 1,0 = 0%

Construcción	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
Calle 7 # 3-31	$ 900.000	100	1	1%	1,0	0,00%	$ 900.000
Calle 7 # 3-33	$ 450.000	100	1	1%	1,0	0,00%	$ 450.000
Segundo piso	$ 400.000	100	1	1%	1,0	0,00%	$ 400.000

C.a.c. calle 7 # 3-31 = $900.000/m2.
C.a.c. calle 7 # 3-33 = $450.000/m2.
C.a.c. segundo piso = $400.000/m2.

8.2 Valor m2 de construcción.

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para la construcción calle 7 # 3-31 es de $900.000/m2, la construcción calle 7 # 3-33 es de $450.000/m2 y la construcción
segundo piso es de $400.000/m2.

8.3 Área construida.

El área construida de los predios objeto de este avalúo son:

- **Calle 7 # 3-31:** 62,30 m2 (piso 1).
- **Calle 7 # 3-33:** 112,00 m2 (piso 1).
- **Segundo piso del 3 – 33** : 224,00 m2 (piso 2).

8.4 Valor de la construcción.

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION			
DESCRIPCION	**ÁREA (m2)**	**VALOR METRO CUADRADO**	**VALOR PARCIAL**
Área construida Calle 7 # 3-31 (piso 1)	62,30	$ 900.000,00	$ 56.070.000,00
Área construida Calle 7 # 3-33 (piso 1)	112,00	$ 450.000,00	$ 50.400.000,00
Área construida Calle 7 # 3-33 (piso 2)	224,00	$ 400.000,00	$ 89.600.000,00
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION Calle 7 # 3-31			**$ 56.070.000,00**
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION Calle 7 # 3-33			**$ 50.400.000,00**
VALOR DE LA CONSTRUCCION SEGUNDO PISO			**$ 89.600.000,00**

9. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.

Calle 7 # 3-31

CUADRO RESUMEN			
DESCRIPCION	**ÁREA (M2)**	**VALOR METRO CUADRADO**	**VALOR PARCIAL**
Área de terreno Calle 7 # 3-31	112,00	$ 530.000,00	$ 59.360.000,00
VALOR TOTAL DEL TERRENO			**$ 59.360.000,00**
Área construida Calle 7 # 3-31 (piso 1)	62,30	$ 900.000,00	$ 56.070.000,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE Calle 7 # 3-31			**$ 115.430.000,00**

Calle 7 # 3-33

CUADRO RESUMEN			
DESCRIPCION	**ÁREA (M2)**	**VALOR METRO CUADRADO**	**VALOR PARCIAL**
Área de terreno Calle 7 # 3-33	127,00	$ 530.000,00	$ 67.310.000,00
VALOR TOTAL DEL TERRENO			**$ 67.310.000,00**
Área construida Calle 7 # 3-33 (piso 1)	112,00	$ 450.000,00	$ 50.400.000,00
Área construida Calle 7 # 3-33 (piso 2)	224,00	$ 400.000,00	$ 89.600.000,00
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES			**$ 140.000.000,00**
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE Calle 7 # 3-33			**$ 207.310.000,00**

10. **AVALUO COMERCIAL.**

Como el objeto del avalúo es establecer el valor de los predios al año 2009 se tiene de cuenta el IPC para bajar los valores anteriormente calculados y así obtener el valor para ese entonces:

Porcentajes del IPC desde el 2022 hasta el 2009

AÑO	IPC	CL 7 # 3 -31
2022	1,67%	115.430.000
2021	5,62%	$ 113.502.319
2020	1,61%	$ 107.123.489
2019	3,80%	$ 105.398.801
2018	3,18%	$ 101.393.646
2017	4,09%	$ 98.169.328
2016	5,75%	$ 94.154.203
2015	6,77%	$ 88.740.336
2014	3,66%	$ 82.732.615
2013	1,94%	$ 79.704.602
2012	2,44%	$ 78.158.332
2011	3,73%	$ 76.251.269
2010	3,17%	$ 73.407.097
2009	2,00%	$ 71.080.092

AÑO	IPC	CL 7 # 3 -33
2022	1,67%	207.310.000
2021	5,62%	$ 203.847.923
2020	1,61%	$ 192.391.670
2019	3,80%	$ 189.294.164
2018	3,18%	$ 182.100.986
2017	4,09%	$ 176.310.174
2016	5,75%	$ 169.099.088
2015	6,77%	$ 159.375.891
2014	3,66%	$ 148.586.143
2013	1,94%	$ 143.147.890
2012	2,44%	$ 140.370.821
2011	3,73%	$ 136.945.773
2010	3,17%	$ 131.837.696
2009	2,00%	$ 127.658.441

4 CONSTRUCIONES POSTERIORES Y MEJORAS

Las partes mencionaron mejoras así:

En la Calle 7 No. 3 -31 se denotan mejoras en cuanto a la cubierta que se dice debería ser en tejas prefabricadas (de acuerdo con la escritura donde se informa del mejoramiento de vivienda) pero encontramos un entrepiso en madera y tabla soporte del segundo piso de predio contiguo. Hubo ampliación de la construcción, ya que actualmente es una vivienda de 4 alcobas, dos baños enchapados, cocina, comedor, patio y cuarto de ropas. Pisos en cerámica. Paredes frisadas estilo rustico y pintura, con área construida de 99 metros.

En la Calle 7 No. 3 -33 en el primer piso se frisaron en estilo rustico las paredes, se acondiciono una falsa pared en madera y friso y se instaló un baño con sus enchapes y la instalación de la tableta en el piso.

En el segundo piso se cambiaron las tejas de láminas de zinc a eternic. Pintura en las paredes.

5 SI LA CONSTRUCION DEL SEGUNDO PISO ESTA SOBRE LOS DOS PREDIOS

Según lo descrito anteriormente en los dos predios se puede resumir que los dos lotes están construidos, ambos con una estructura o edificación de dos pisos de altura, en donde al primer predio (3-31) se le aprobó una construcción de un piso, la cual existe en la actualidad y en donde al segundo predio (3-33) se le aprobó una construcción de dos pisos con extensión o expansión al predio vecino (primer predio descrito) ya que este lote tiene un frente de 7 metros y la construcción aprobada en el segundo piso establece a un frente de 14 metros, abarcando los dos predios colindantes y que son objeto del presente informe.

Se denota en la estructura de la construcción de los dos pisos: que se trata de una sola obra. Las columnas y vigas de amarre son el soporte a los dos pisos. La construcción del segundo piso SI cubre los dos predios siendo un hecho notorio por los materiales y las características de la construcción; se puede deducir que son del mismo periodo de construcción y que por lo tanto corresponden a una misma obra.

(Foto que denota que el segundo piso sobre los dos predios es una sola construcción)

6 ESTUDIO DEL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

El documento aportado para este análisis es una licencia de construcción – Renovación **LC 20505-22**.

- La identificación de la beneficiaria: señora Chiquinquirá Ovalle Archila, del predio a intervenir y la dirección del predio es correcta.
- Se trata de 4 unidades a construir.
- Área de la construcción: en 62,30 metros de acuerdo a los planos aprobados (como lo menciona la licencia)
- La construcción declarada mediante escritura se trata de una

“vivienda que incluye muros en ladrillo, pisos en cerámica, tejas prefabricadas (aunque la cubierta fue cambiada por el entrepiso para el segundo piso del predio siguiente; el cual es en madera cuadrada y tabla); puertas en madera en interiores y metálica entrada principal, consta de un baño, sala-comedor, cocina, tres (3) habitaciones”.

NOTA:

Se me allego también, una licencia de construcción: **LC20505-08,** la cual tiene fecha anterior de expedición; del 2 de Mayo del 2005 y que dice ser para la misma señora Chiquinquirá Ovalle Archila.

Este documento tiene varias inconsistencias a decir, realmente se desconoce si pertenece a otro predio de la señora Chiquinquirá, ya que:

- La dirección que figura en el documento habla de la construcción a adelantarse en el inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 4 – 33, la cual es muy distante del lugar que estamos analizando que es la Calle 7 No. 3-31.

- El numero Predial del que se habla en el documento que es el 01-0-021-001 no corresponde ni a la dirección Carrera 4 No. 4 -33 ni a la dirección Calle 7 No. 7 -31. Y buscando en la base de datos del IGAC corresponde a otro predio totalmente diferente, pero si ubicado contiguo o en seguida del predio de la Calle 7 No. 3 - 31.

El documento claramente menciona una construcción de un solo piso para vivienda tradicional unifamiliar de desarrollo de interés social, con un área construida de 49 metros cuadrados. No se menciona en ninguna escritura, podemos deducir que no se desarrolló. Se adelanto consulta a planeación Simacota pero no fue posible una pronta respuesta.

II. SOLICITUD DE LA PARTE DEMANDANTE

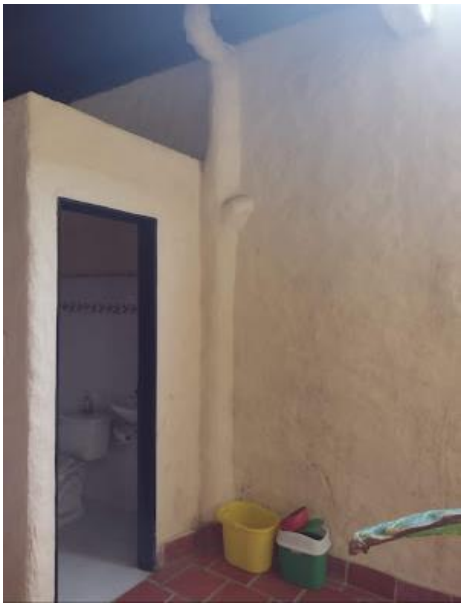
1. SI LAS VIGAS Y COLUMNAS Y MAMPOSTERIA ES LA MISMA PARA LOS DOS PREDIOS

SI. Las vigas, columnas y mampostería, de acuerdo con los materiales y características de la construcción son las mismas. Entre los predios solo hay un muro divisorio o compartido.

(Foto de la estructura de la construcción de los predios se resaltan las columnas)

2. EL BAJANTE DE AGUAS SERVIDAS

Del segundo piso pasa por la placa y pasa a la bodega (local) del primer piso al lado del baño.



III. SOLICITUD DE LA PARTE DEMANDADA

1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

1.1 Delimitación.

Los predios objeto de este avalúo son dos lotes con sus respectivas construcciones levantadas en ellos (Lote de terreno – calle 7 # 3-31 y calle 7 # 3-33), los cuales son colindantes; y entre los dos comparten un segundo piso, el predio ubicado en la calle 7 # 3-31 en el primer piso es una vivienda unifamiliar; el predio ubicado en la calle 7 # 3-33 en el primer piso es un salón de eventos o bodega; y estos dos predios comparten un segundo piso en donde se encuentra un gimnasio, no están sometidos al régimen de propiedad horizontal, sin embargo tienen contadores de servicios públicos independientes y según la información recolectada al momento de la vista se puede establecer que los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado de la totalidad del piso 2 esta prestados por el primer piso del predio ubicado en la calle 7 # 3-33, las dos construcciones en el primer piso tienen accesos independientes, al igual que el segundo piso que también tiene acceso independiente.

Los inmuebles, al momento de realizar la visita se pudo observar que se encuentra destinado a una actividad residencial y comercial (en el primer piso vivienda unifamiliar medianera, salón de eventos o bodega y en el segundo piso gimnasio).

1.2 Actividades predominantes del sector.

Es un sector localizado en la zona norte del Municipio de Simacota, el cual cuenta con todas las obras básicas de urbanismo y una buena prestación de todos los servicios públicos como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y red de gas natural domiciliario, además de tener las vías de acceso pavimentadas o construidas en piedra labor y en buen estado de conservación y los predios objeto del avalúo poseen estos servicios ya que están habitados (el inmueble ubicado en la calle 7 # 3-33 no tiene servicio de gas), sector donde se mezclan los usos comerciales (tiendas de barrio y comercio generado por la presencia del plaza de ferias del municipio), los usos residenciales (viviendas unifamiliares y bifamiliares) y la mezcla de estos dos usos.

1.3 Tipos de edificaciones del sector.

Teniendo en cuenta la visita realizada al predio y al sector se pudo constatar que es una zona comercial y residencial, donde se mezclan estas actividades formando una integración total de las mismas, con construcciones de viviendas unifamiliares, bifamiliares con locales

comerciales por la presencia de la plaza de ferias del municipio.

1.4 Vías de acceso al sector.

Para acceder a los predios objeto de estudio se hace avanzando por la calle 7 y entre las carreras 3 y 4 de la red urbana de vías del Municipio, algunas construidas en piedra labor y otras sin pavimentar.

1.5 Infraestructura urbanística.

Vía frente a los predios.	Calle 7.			
Estructura de la vía.	Vía construida destapada (2009) hoy empedrado.			
Alumbrado público.	La zona cuenta con el servicio de alumbrado público.			
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono
	Si	Si	Si	Si

1.6 Transporte público.

El sector cuenta con el servicio público de transporte intermunicipal Socorro – Simacota, prestado por la empresa Cotrasaravita; el trasporte al interior del municipio se realiza por medio de transporte informal (moto domicilios y carros particulares).

1.7 Perspectivas de valorización.

Buenas, pese al estancamiento de todo el Sistema Económico Nacional, por estar en el sector norte de Simacota, zona influenciada por la presencia de la plaza de ferias del municipio, el cual es una zona amplia de desarrollo comercial y residencial.

En el año 2009 estos lotes motivo de estudio, era de los pocos que había construido en el sector, solo en la parte alta de la carrera 4 hacia arriba, estaba ya levantado un barrio con lujosas casas y vías pavimentadas.

Hoy día es un sector de amplio crecimiento ya que la gran mayoría de los lotes circunvecinos, ya han sido construidos, la vía mejorada con pavimento rígido y es un sector comercial por su cercanía con la plaza de ferias del municipio.

2. CLASIFICACION DE LOS INMUEBLES

2.1 Reglamentación urbanística.

2.1.1 Acuerdos y/o decretos reglamentarios.

Dentro del E.O.T. (Esquema de Ordenamiento Territorial), del municipio de Simacota, fue aprobado mediante Acuerdo Municipal número 013 del 11 de diciembre del 2003.

2.1.2 Área de actividad.
El área de actividad es MIXTA: En la cual se encuentran las actividades residenciales y comerciales.

2.1.3 Usos permitidos.
Con un uso principal de VIVIENDA TRADICIONAL UNIFAMILIAR.

2.1.4 Usos complementarios.
Los cuales son comercio local tipo 1, dotacional, institucional local.

2.1.5 Usos prohibidos.
Todos los usos no nombrados en los usos principales ni complementarios.

2.1.6 Tratamiento.
El sector cuenta con un Tratamiento de comercio y desarrollo, mejoramiento vivienda de interés social.

De acuerdo con las plantillas del IGAC la destinación de los inmuebles son **HABITACIONAL**.

De acuerdo con lo consignado en el documento de mejoramientos se trata de un sector de
AREA DE ACTIVIDAD: **RESIDENCIAL.**
USO PRINCIPAL: **VIVIENDA TRADICIONAL UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR**
USOS COMPLEMENTARIOS: **COMERCIO LOCAL TIPO UNO, DOTACIONAL, INSTITUCIONAL LOCAL**

3. RENTA PROMEDIO

La señora Chiquinquirá comenta que está recibiendo un canon mensual de arrendamiento de $ 200.000,oo por el local donde funciona la Iglesia y de $ 250.000,oo por el gimnasio del segundo piso.

No se aportaron documentos de contratos de arrendamiento.

Si se trata de tasar el canon que debería cobrarse la ley 820 del 2003 reza:

CAPITULO VI

Renta de Arrendamiento

Artículo 18. *Renta de arrendamiento.* El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá

exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

4. **ESTRATO**

Se puede establecer que la zona es de estrato 2, al igual que los dos predios, sin embargo, de deja nota o aclara que los inmuebles o predios comerciales no deben estar catalogados en estratificación.

5. **PROPIEDAD HORIZONTAL**

No la hay

CERTIFICACION Y LIMITACIONES DEL AVALUO.

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés en él.

2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional.

3. Las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el valuador lo alcanza a conocer, está basado este informe en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor actual comercial de los muebles.

4. El valuador no ha exagerado, ni ha omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico ni ha condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o valor dirigido que favorezca la causa de una de las partes o a obtener un resultado condicionado en un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

Las siguientes especificaciones y condiciones se aplican al avalúo aquí presentado:

- Las características técnicas se tomaron de la observación personal del avaluador. Nadie distinto al suscrito preparó el análisis, las conclusiones y opiniones manifestadas en este informe de avalúo.

- De acuerdo con el conocimiento, la opinión del avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.

- El presente informe es propiedad intelectual del avaluador y, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita de Nohora Beatriz Rodríguez Bayona; Avaluadora.

- Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el avaluador y para los usuarios a quienes se dirige; el avaluador no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.

- El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.

- El avaluador 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.

- La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.

- La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que el avaluador satisface los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de muebles que se está avaluando.

VIGENCIA DEL AVALUO

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.

ANEXOS

Fotocopia de la Escritura Pública.
Fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad.
Fotocopia del Certificado de Paz y Salvo Municipal, con fecha de expedición 29/04/2021.
Identificación de perito.

FIRMA

Cordialmente,

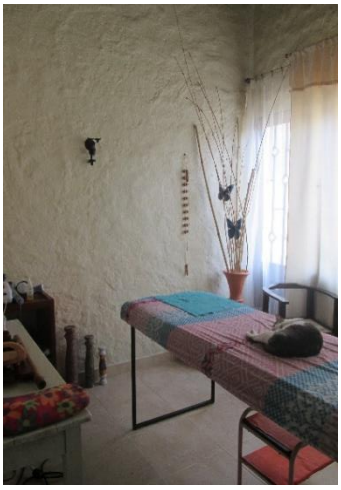
NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA
C.C. No. 37.889.755 de San Gil
T.P. No. 148413 del C.S. de la J.
RAA. ANA. No. 37889755
PERITO PROFESIONAL AVALUADOR
AUXILIAR DE JUSTICIA

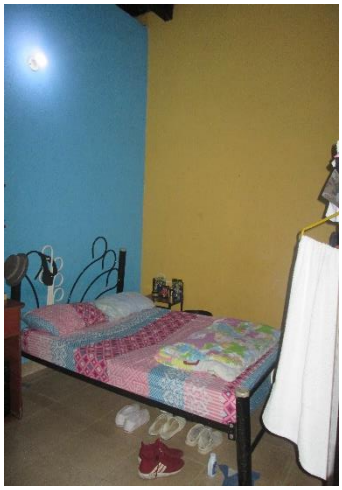
ARCHIVO FOTOGRAFICO CALLE 7 No. 3 – 31

SALA

CUBIERTA

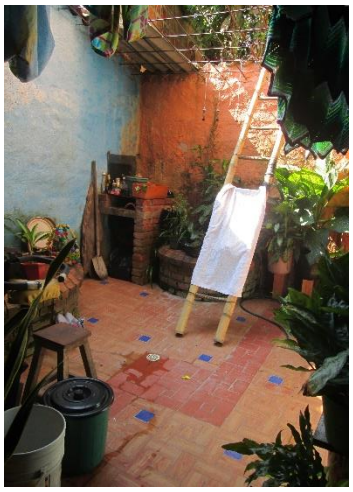
HABITACIONES





COCINA

PATIO



ZONA DE LAVADO

ARCHIVO FOTOGRAFICO CALLE 7 No. 3 – 33

ACCESO

SALON

CUBIERTA

ARCHIVO FOTOGRAFICO DEL SEGUNDO PISO

FACHADA

ACCESO

SALON

CUBIERTA

CUARTO DE MASAJES

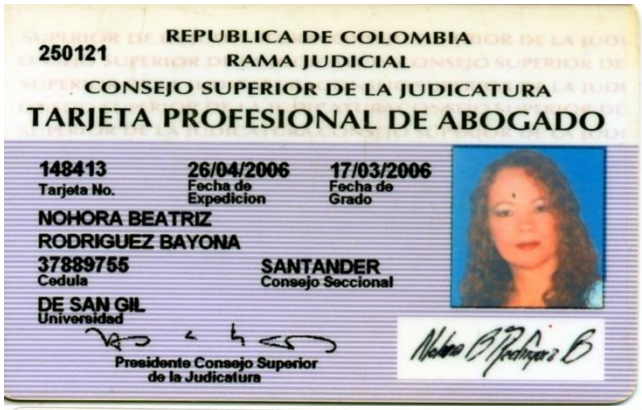
BAÑO

PROYECCION DE SAUNA

INFORMACION DE LA PERITO

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 37.889.755
RODRIGUEZ BAYONA
APELLIDOS
NOHORA BEATRIZ
NOMBRES
FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 09-SEP-1964
SAN JOAQUIN
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.55 ESTATURA
O- G.S. RH
F SEXO
09-FEB-1983 SAN GIL
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA
INDICE DERECHO
A-2718100-59157160-F-0037889755-20070507 01380 07127B 02 222833693


REPUBLICA DE COLOMBIA
250121
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO
148413 Tarjeta No.
26/04/2006 Fecha de Expedicion
17/03/2006 Fecha de Grado
NOHORA BEATRIZ
RODRIGUEZ BAYONA
37889755 Cedula
SANTANDER Consejo Seccional
DE SAN GIL Universidad
Presidente Consejo Superior de la Judicatura

Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de " CORPOLONJAS DE COLOMBIA " Corporación Colombiana de lonjas y registros, obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad inmobiliaria.
El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.
Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 53 No. 103 B - 42.
ED. GRUPO 7. OF. 508 PBX: 4805959 FAX 2565252
E-mail:corpolonjasdecolombia@yahoo.es
Celular: 310-5711200 300-7855044 en Bogotá. D.C. COLOMBIA.
Gerente Administrativo

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
SALA ADMINISTRATIVA
OFICINA JUDICIAL DE SAN GIL

Nombres y Apellidos:
NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA
C.C.No. 37.889.755 DE SAN GIL

Vigente hasta: 31 de marzo de 2018

San Gil, Junio 07 de 2016

Valido únicamente para : **POSESIÓN**

Cargos: Curador Ad Litem, Partidor, Perito Abogado,
Perito Avaluador, Automotores

OFICINA DE APOYO
SAN GIL

Firma Jefe Oficina Judicial

Firma Auxiliar de la Justicia

CARNÉ No.
008-2016

En caso de pérdida, favor devolver al despacho u Oficina Judicial mas cercana (+ 7) (7242398)

NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA						
ACTIVIDADES COMO PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE JUSTICIA						
ITEM	**Dependencia:Juzgado**	**Rad.**	**Proceso**	**Labor Ecomendada**	**Demandante**	**Demandado**
1	Promiscuo Municipal de Aratoca	2019-019	Ejecutivo de Mínima Cuantía	Avaluó Predio Rural	Israel Moreno	Ofelma Sierra de Muñoz y Otros
2	Tercero Promiscuo Municipal de San Gil	2012-437	Ejecutivo Mixto de menor cuantía	Avaluó Predio El Paraíso vereda Llano Grande Pinchote	Coomuldesa	Manuel Humberto Villarreal Luque
3	Primero Civil del Circuito de San Gil	2013 - 137	Divisorio por Venta	Avaluó Inmueble	Transito Silva	Cecilia Silva de Galvis
4	Primero Promiscuo Municipal de San Gil	2014 -004	Ejecutivo Singular	Avaluo muebles	Luis Alfonso Gómez Delgado	Rodrigo Niño Merchán
5	Primero Civil del Circuito de San Gil	2014 -102	Verbal de Pertenencia	Determinación e identificación del predio en Litis Inmueble la Ceiba	Jacinto Merchán Báez y Otros	María Mongui Fuentes y otros
6	Primero Civil del Circuito de San Gil	2014 -067	Ejecutivo	Avaluo de servicio de parqueadero	Por Javier Enrique Mardini Pinzón	Oscar Hernando Gómez Ríos
7	Segundo de Familia de San Gil	2015 -144	Venta de bienes de menores	Avaluó Inmuebles Lotes.	Jacqueline Noratto	Ricardo Andrés Duran Noratto
8	Segundo de Familia de San Gil	2015 -260	Ejecutivo de Alimentos	Tasación de Arrendamientos	Luisa Daniela Muñoz Rojas	Heriberto Muñoz Porras
9	Promiscuo Municipal del Paramo	2017-001	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	María Teresa Torres de Malaver y otros	Luis Antonio Torres Rodríguez
10	Segundo de Familia de Velez	2014 -096	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	José Alirio Sandoval y Otros	José Sandoval y Eva Torres Díaz.
11	Primero de Familia San Gil	2015 -196	Liquidación Sociedad Conyugal	Liquidadora	Luis Eduardo Muñoz Pereira	María Inés Pardo.
12	Segundo Promiscuo de familia de San Gil	2014-092	Sucesión	Partidora Sucesión	Leonor Rueda León	José del Carmen Rueda Díaz y Anita León
13	Segundo Promiscuo municipal del Socorro	2015 -066	Declarativo de Mandato Oculto	Perito Admon de Inmueble	Carmen Cecilia Hernandez	Herederos de José Euclides Lopez y otros
14	Promiscuo Municipal de Curiti	2016-0026	Pertenencia	Perito Frente a los hechos de la demanda	Pedro José Duarte Quintero y Otro	Cementos Argos y Otros
15	Promiscuo Municipal de Curiti	2016 -046	Reivindicatorio	Perito Frente a los hechos de la demanda	Alberto Chaparro Beltran	Nelson Blanco y otros
16	Promiscuo Municipal de Curiti	2017 -065	Posesorio	Perito Frente a los hechos de la demanda	Rosa Amelia Estupiñan de Gomez	Evangelina Quiroga de Pineda
17	Segundo Promiscuo municipal del Socorro	2017-265	Ejecutivo	Avaluó de bienes muebles	Socorro Pico Ramirez	Martha Yaneth Rodriguez Moreno
18	Juzgado Laboral de San Gil	2013-210	Ordinario Laboral	Perito Dotación	Gloria Teresa Gomez Alvarez	Ganadería Del Fonce Ltda Foncegan Ltda
19	Juzgado Laboral de San Gil	2014-111	Ordinario Laboral	Perito Dotación	Edilma Tarazona	Ciro moreno
20	Promiscuo Municipal de Aratoca	2017-128	Responsabilidad Civil Extra-contractual	Perito daños en Accidente de Transito	Edwin López De La Torre	Daniel Forero Orozco
21	Juzgado Primero de Familia San Gil	2018-0227	Disolución de sociedad conyugal	Avaluó de Vivienda	Claudia Constanza Gomez	Juan Diego Cruz Lizcano
22	Juzgado Primero Civil del Circuito	2018-0029	Pertenencia	Informe Pericial Predio Rural	Juan Pablo Gonzalez Romero y otro	Jose del Carmen Romero Vargas
23	Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de San Gil	2019- 0032	Ejecutivo Singular	Avaluo Predio Urbano	Coomuldesa	Robinson Gomez Hernandez
24	Juzgado Segundo de Familia San Gil	2014-337	Liquidacion Sociedad Conyugal	Avaluos de Predio Rural	Nohra Isabel Avila Beltran	Jairo Blanco
25	Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca	2019-0068	Liquidacion Sociedad Conyugal	Avaluo Predio Rural	Luz Amparo Rey	Henry Rico Muñoz
26	Juzgado Promiscuo Municpal de Curiti	2020-0077	Proceso Reivindicatorio	Avaluo de Mejoras	Maria Eugenia Trujillo B.	Jose Alirio Rojas
28	Juzgado Laboral de San Gil	2020-0092	Ordinario Laboral	Tasacion de Honorarios	Dr. Gil Castillo Martinez	Ernesto Duarte Sanchez

La República de Colombia
El Ministerio de Educación Nacional

Corporación Educativa Técnica y Empresarial

Kaizen

Lic. de Funcionamiento: No. 0020
Agosto de 2003 - Secretaría de Educación de Villavicencio

Confiere a:

Nohora Beatriz Rodríguez Bayona

C.C. 37.889.755 DE SAN GIL (SANTANDER)

El Título de

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN

AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN

Res. del Programa No. 3135 - Septiembre de 2019

Por haber cursado y aprobado los estudios correspondientes según los planes y programas vigentes

Anotado folio No. 31 Del Libro de Registro No. 2
Dado en Villavicencio (Meta) el día catorce (14) del mes de Diciembre de 2019

Rector (a)
Zulay T. Suza T.
C.C. 40.342.302 de Villavicencio

Secretario (a)
Anderson Salcedo Valle
C. C. No. 1.083.466.653 de Ciénaga

No se requiere registro "según Decreto No. 0921 del 6 de Mayo de 1994.
Expedido por el Ministerio de Educación Nacional y 2150 del 5 de Diciembre de 1995
de la Presidencia de la República

Escaneado con CamScanner

PIN de Validación: be330b3d

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) NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37889755, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-37889755.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
01 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**03 Feb 2020**	**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	Regimen
12 Feb 2020	**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	Regimen
12 Feb 2020	**Régimen Académico**

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	Regimen
12 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Feb 2020	**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	Regimen
12 Feb 2020	**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	Regimen
12 Feb 2020	**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	Regimen
12 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
12 Feb 2020	**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	Regimen
12 Feb 2020	**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.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Feb 2020	**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	Regimen
12 Feb 2020	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 10 de Abril de 2018 hasta el 09 de Abril de 2022, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER
Dirección: CARRERA 3A NO. 19-58 BARRIO EL BOSQUE, SAN GIL, SANTANDER
Teléfono: 3103040390
Correo Electrónico: nbr7248585@gmail.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
Abogada- Fundación Universitaria de San Gil, Unisangil

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) NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37889755.

El(la) señor(a) NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA 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: be330b3d

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

be330b3d

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 veintidos (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal