

EDNA LICETH LEON GOMEZ
ABOGADA

Señor:
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE RIONEGRO
E.S.D

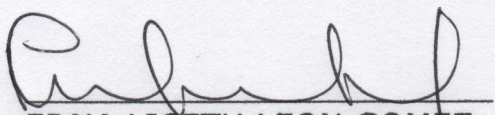
REF: EJECUTIVO MIXTO DTE: FINANCIERA COMULTRASAN DDO: JULIETA RUIZ RIVERA RAD: 2017-175
--

EDNA LICETH LEON GOMEZ, Abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderada de la parte ejecutante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito allegar ACTUALIZACION DE AVALUO COMERCIAL realizado dentro del inmueble objeto de remate.

De ante mano solicito al despacho tener en cuenta el AVALUO COMERCIAL presentado por esta parte como el más favorable para mi poderdante, siendo este el idóneo y el que establece el valor real del inmueble.

Lo anterior para los fines pertinentes.

Del Señor Juez;



EDNA LICETH LEON GOMEZ
C.C. 37.510.257 de Bucaramanga.
T.P. 168.379 del C.S.J.

INFORMACIÓN BÁSICA				NUMERO AVALUO	FC 0049
Nombre del Solicitante	FINANCIERA COMULTRASAN		Tipo Identificación	NIT	Número Identificación
Entidad	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE SANTANDER FINANCIERA COMULTRASAN				
Fecha Avalúo	18-abr.-21	Fecha Corrección		Sector	URBANO
Departamento	Santander	Ciudad	RIONEGRO	Cod DANE	O5649
Dirección	CARRERA 6 No 8-22/28				
Conjunto/Edificio		Barrio	CENTRO		
Metodología Valuatoria	REPOSICION	Objeto Avalúo		Sector Ubic.	URBANO
Justificación metodología			Latitud coordenada Y	Longitud coordenada X	
Debido a la dificultad que se tuvo de encontrar ofertas comerciales en internet para predios de similares características a la del predio avaluado, se decidió establecer el justo precio apartir del costo de reposición a nuevo depreciado según el estado y la edad del mismo. Para el presente avaluo incluye el costo del lote que proporcionalmente le corresponde.		7,606680		73,576998	

INFORMACIÓN DEL BARRIO										
Estrato	2	Legalidad	X	Topografía	Plana	Transporte	Permanente			
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO		VIAS DE ACCESO		AMOBILIAMIENTO URBANO				
Sector Predio										
Acueducto	X	X	Industria		Estado	B	Parques	X	Arborización	
Alcantarillado	X	X	Vivienda	X	Pavimentada	X	Paradero		Alamedas	
E. Eléctrica	X	X	Comercio		Sardineles	X	Alumbrado	X	Z. Verdes	
Gas Natural	X	X	Otro		Andenes	X	Ciclo rutas			
Telefonía	X	X	Seguridad del sector	Optima						

Perspectivas de Valorización
El orden publico en San Rafael en la actualidad se encuentra en normalidad, en cuanto al sector central, donde se ubica el predio se encuentra consolidado; en este sentido dificilmente podría tener una posible valorización furto de su mejoramiento, a no ser que dicha valorización provenga de algún fenomeno especulativo de la actividad inmobiliaria o del mejoramiento puntual del predio.

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE									
Tipo	Casa	clase	Residencial	T. VIVIEND	Habitacional	ID Catastral	68-615-03-00-0024-0010-000		
Uso	Residencial	% de uso (solo para mixtos)	48 M2 - 24% RESIDENCIAL Y 152M2 - 76% COMERCIAL						
M. Inmob. Principal 1	300 - 335136	M. Inmob. GJ 1		M. Inmob. DP 1					
Núm. Escritura	164	Núm. Notaría	Única	Fecha	21-dic.-12	Ciudad	RIONEGRO		

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN									
Número de pisos	1	Número de sótanos		Vetustez (Años)	22				
Estado de Construcción	Terminado	Estado Conservación	2						
Terminado	X	Terminada	X	Estructura	Mamposteria	Reparados	N/A		
Sin Terminar		En Obra		Fachada	Gravilla	Irregularidad altura	Rectangular		
Remodelado		Avance (%)		Cubierta	Eternit	Irregularidad planta	Rectangular		

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DEPENDENCIAS									
Sala	1	Closet		Z. Verde Priv.					
Comedor	1	Cuarto Serv.		Depósito	1	Privado		Uso exclusivo	
Estudio		Baño Serv.		Parqueaderos		Privado		Uso Exclusivo	
Baño Social	1	Cocina	1			Bahía Comunal		Servidumbre	No
Estar Hab.		Patio Int.		Oficina					
Habitaciones	2	Zona de rop	1	Local		Daños previos	No		
Baño Priv.		Terraza		Ventilación	Buena	Iluminación	Buena		

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - ACABADOS INMUEBLE - Estado									
Pisos	Óptimo estado	Muros	Óptimo estado	Carp. Metal	Buen estado	Cocina	Óptimo estado		
Techos	Buen estado	Carp. Madera	Buen estado	Baños	Buen estado				

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - ACABADOS INMUEBLE - Calidad									
Pisos	Cem Pulido, cer	Muros	Reb y pintura	Carp. Metal	Puerta ext	Cocina	Ench 20/30		
Techos	Zinc - madera	Carp. Madera	Puertas inters.	Baños	Ench 20*20-20*30				

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL

Sometido a Propiedad Horizontal		Conj. o Agrup. Cerrada		Ubicación Inmueble	
Núm. Edificios / Casas		Unid. Por Piso		Total Unidades	

INFORMACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - DOTACIÓN

Portería		Salón Comunal		A. Acon. Central		Club House	
Juegos Niños		Bicicletero		Eq. Presión Cons		Z. Verdes	
Citófono		Bomba Eyectora		Tanque Agua		Gj. Visitantes	
Cancha Mult.		Shut Basuras		Cancha Squash		Gimnasio	
Golfito		Piscina		Planta Elect.			
Ascensor		Núm					
Otros							

Actualidad Edificadora

Hoy en San Rafael de Lebrija se están llevando a cabo pocos proyectos de construcción, fruto de la poca demanda que existe, problemática acentuada por la depreciación en la que se encuentra la economía del pueblo debido a la emergencia sanitaria de nivel mundial. En la medida que se recibe la economía aumentará nuevamente la demanda por este tipo de inversiones, impulsando la dinámica edificadora.

Comportamiento Oferta y Demanda

La oferta es ligeramente superior a la demanda.

Tiempo Esperado Comercialización (En meses)	12	Factores depreciantes	La escasa demanda que hay.
---	----	-----------------------	----------------------------

CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL

Condiciones de Salubridad El sector cuenta con alcantarillado de aguas negras y posee servicio de agua potable.

Impacto Ambiental Positivo Adecuado manejo de las aguas servidas.

Impacto Ambiental Negativo

Por Aire		Basura		Inseguridad		Ruido		Aguas Servidas	
Otros									

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
LOTE	200,00	480.000	96.000.000
CONSTRUIDO	158,00	375.801	59.376.558
Valor UVR del Día		Valor Total Avalúo	155.376.558,00
Valor Avalúo en UVR	Vir total avalúo / Valor UVR del día		Valor Asegurable
			108.763.590,60
Calificación Garantía	Favorable		

OBSERVACIONES

Inmueble ubicado sobre la vía comercial de San Rafael de Lebrija, de uso comercial (cuenta con dos locales); sus acabados arquitectónicos son contemporáneos y se encuentra en aceptable estado de conservación (algunos muros de la cocina y las alcobas cuentan con humedades). Las medidas del lote y las de la construcción fueron tomadas en sitio.

VIABILIDAD DE ASEGURABILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

La construcción posee el sistema estructural de solo mampostería. En la actualidad no presenta evidencia visible de daños estructurales, por lo que no necesitaría reforzamiento estructural. Debido a lo anterior el aseguramiento de la misma es considerado como viable.

CONCEPTO FINAL DE VIABILIDAD COMERCIAL

VIABILIDAD DE COMERCIAL FAVORABLE.

Otras Direcciones

Perito Avaluador **JORGE LUIS RESTREPO MESA**
CC / NIT **91.438.605**

Registro Privado

Registro RAA **AVAL-91438605**

Código QR

Firma Perito avaluador

Vobo Gerente

DESCRIPCION DE RUTA DE ACCESO

Para llegar al predio desde la sede de la Financiera de San Rafael se camina hacia la calle principal, distante a una cuadra y se cruza a la derecha por aproximadamente 60 mts mas sobre la acera derecha hasta llegar al predio.

El recorrido de aproximadamente 200 mts desde la financiera al predio se hace a pie en 3 minutos.

DESCRIPCION CONSULTA NORMATIVIDAD (EOT, PBOT, POT)

Según el plano de tratamientos de EOT de Rionegro el predio cuenta con un uso principal es residencial; compatible con comercio tipo A grupos 1 y 2, institucionales tipa A grupos 1 y 2, recreativos grupos 1 y 2.

INFORMACION GRAFICA IGAC



[Firma manuscrita]

Firma Perito Avaluador



COCINA - ALCOBA



BAÑO - LAVADERO

ANEXO MEMORIAS DE CALCULO**CUADRO DE REPOSICIÓN**

VALOR DE REPOSICIÓN M2			
AREA CONSTRUIDA			
AREA CONSTRUIDA 1º PISO	158		
AREA CONSTRUIDA PISOS RESTANTES			
COSTOS DIRECTOS	60%	\$ 950.000	\$ 570.000
COSTOS INDIRECTOS	40%	\$ 950.000	\$ 380.000
COSTOS TOTALES (CT)			
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS			
GRAN TOTAL DE COSTOS			
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)			
UTILIDAD DEL CONSTRUCCTOR	10%		
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA			
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA			70
EDAD APROXIMADA			20
VIDA REMANENTE			50
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR			34,07%
ESTADO DE CONSERVACIÓN			2
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			
Determinación valor actual de la Construcción			570.000
TOTAL REPOSICIÓN			570.000
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA			194.199
SUBTOTAL			375.801
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN			\$ 375.801,00
VALOR PISO			
VALOR PISOS RESTANTES			
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN			
VALOR POR METRO CUADRADO			
VALOR ADOPTADO POR M²			\$ 375.801,00