

**AVALUO DE INMUEBLE URBANO TIPO LOCAL
CALLE 12 No. 14-43, MUNICIPIO DEL SOCORRO,
DEPARTAMENTO DE SANTANDER.**



**INFORME TÉCNICO DE AVALUO CON DESTINO
JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPIO DE
SOCORRO.**

MARZO 5 DE 2020

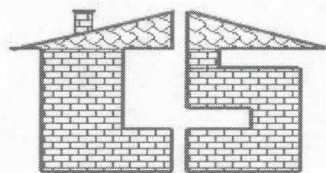


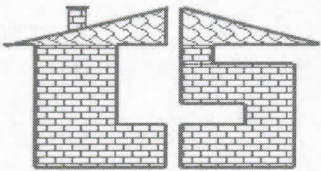
TABLA DE CONTENIDO

Tabla de contenido

TABLA DE CONTENIDO	3
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	4
INTRODUCCIÓN Y RESUMEN DEL AVALUO	5
OBJETO DEL AVALUO.....	5
LOGÍSTICA DEL AVALUO	6
TABLA RESUMEN DEL AVALUO	7
a). RESUMEN FINAL DEL AVALUO EXTRAIDO DE LA TABLA N° 11 DEL INFORME	7
DE LA NORMATIVIDAD JURIDICA DEL INFORME	7
CAPITULO 1.....	10
AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO TIPO LOCAL CALLE 12 No. 14-43 LOCAL 1, MUNICIPIO DEL SOCORRO	10
1. INFORMACION GENERAL	10
2.INFORMACION JURIDICA DEL PREDIO	11
3. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DEL SOCORRO	12
3.1. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DEL SOCORRO	14
4. INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO	15
5. REGLAMENTACION URBANISTICA	16
6. CABIDA Y LINDEROS DEL PREDIO URBANO CALLE 12 # 14-43 LOCAL 1 MUNICIPIO DE SOCORRO	17
7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO.....	18
7.1 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION	19
7.2 DISTRIBUCION ARQUITECTONICA DEL PREDIO EN ESTUDIO	19
8. CUADRO GENERAL DE AREAS DETERMINADAS EN EL PREDIO	22
9. LIMITACIONES DEL AVALUO.....	23
10. METODOLOGIA PARA LA REALIZACION DEL AVALUO	24
10.1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA APLICAR EN LAS METODOLOGIAS ENUNCIADAS. 25	
10.2. JURAMENTO CUMPLIENDO LA NORMA DEL ARTÍCULO 9 DE LA RESOLUCION 620 DE 2008	26
10.3. DATOS TECNICOS DEL INMUEBLE	27
10.4. ENCUESTAS A PERITOS AVALUADORES / ANALISIS ESTADISTICO.....	28
10.5. DESARROLLO METODO RESIDUAL PARA CALCULAR VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO	29
10.6. CALCULOS DE DEPRECIACION DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION	32
11. RESUMEN DEL VALOR DEL AVALUO COMERCIAL CALLE 12 No. 14-43 LOCAL 1, MUNICIPIO DEL SOCORRO	33
12. CONSIDERACIONES INHERENTES AL AVALUADOR	34

HORACIO SOTOMONTE CALDERON. EMAIL:

horaciosotomontecalderon@hotmail.com / hsotomonte19@gmail.com



13. CERTIFICACION DEL AVALUO 35

14. ANEXOS DEL INFORME 36

CAPITULO II 37

DOCUMENTACION DEL INFORME..... 37

ANEXO N° 1..... 37

REGISTRO FOTOGRAFICO 37

ANEXO N° 2 43

ESCRITURA PUBLICA 539 DEL 14 DE MAYO DE 2008..... 43

ANEXO N° 3 49

CERTIFICADO DE TRADICION 321-40752 49

ANEXO N° 4 53

RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL DE LA CASA DE LA CALLE 12 No. 14-43 LOCAL 1 53

ANEXO N° 5 54

PLANO DE LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO DEL INMUEBLE LOCAL 1 DE LA CALLE 12 N° 14-43 54

ANEXO N° 6 55

REGISTRO ABIERTO DE AVALAUADOR (RAA) DE PERITO AVALUADOR SEGÚN LA LEY 1673 DE 2013. EXPEDIDO POR LA ENTIDAD AUREGULADORA A.N.A 55

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: ENTRADA PRINCIPAL AL LOCAL CALLE 12 # 14-43 35

ILUSTRACIÓN 2: CONTADOR ELÉCTRICO LOCAL 35

ILUSTRACIÓN 3: LOCAL COMERCIAL, ÁREA DE ATECIÓN AL PÚBLICO. 36

ILUSTRACIÓN 4: MURO DE ANTEPECHO ENTRE ÁREA DE TRABAJO Y LOCAL DE ATENCIÓN 36

ILUSTRACIÓN 5: ÁREA DE TRABAJO INTERNA 37

ILUSTRACIÓN 6: ESCALERAS DE ACCESO AL BAÑO 37

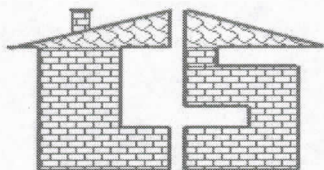
ILUSTRACIÓN 7: SERVICIO DE BAÑO Y LAVATRAPEROS 38

ILUSTRACIÓN 8: ACCESO AL MEZANINI 38

ILUSTRACIÓN 9: MEZANINI 39

ILUSTRACIÓN 10: CIELO RASO EN DRYWALL DE AREA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO 39

ILUSTRACIÓN 11: ÁREA DE TABAJO CIELO RASO EN MADEFLEX 40



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

507

INTRODUCCIÓN Y RESUMEN DEL AVALUO

Socorro, marzo 5 de 2020.

Señores:

JUEZ TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DEL SOCORRO

E.S.D

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE: ROQUE CELIO RODRIGUEZ

DEMANDADO: LUCY INES VILLAREAL COTA

Radicado N°: 2018-00139-00

El suscrito **HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 5.763.517 expedida en Socorro, obrando en calidad de **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**, adscrito como tecnólogo en construcción **CONCEJO PROFESIONAL DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, COPNIA N° 68543-00021STD, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA, AVAL-5763517, www.raa.org.co** me permito someter a su consideración el avalúo comercial del local N° 1, solicitado a fecha actual de marzo de 2020.

Solicita el petente los siguientes puntos que a continuación se enuncia dentro de los objetos del avalúo.

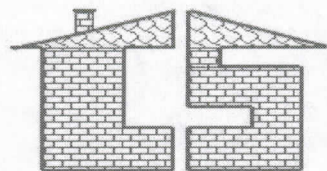
OBJETO DEL AVALUO

Realiza la solicitud la **Dra. JENNY RODRIGUEZ DAZA**, actuando como apoderada de la parte demandante, del señor **ROQUE CELIO RODRIGUEZ**, dentro del proceso **EJECUTIVO**, en contra de la señora **LUCY INES VILLAREAL COTA**, proceso que se adelanta en el **JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DEL SOCORRO** con radicado N° **2018-00139-00**. El informe o avalúo comercial tiene como destinación el **JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DEL SOCORRO**, La petición o solicitud radica en:

Establecer el valor comercial de un local comercial, ubicado en una casa de habitación de mayor extensión ubicada en la calle 12 N° 14-47 del barrio el centro, del municipio del Socorro. El local mediante escritura de subdivisión N° 539 del 14 de mayo de 2008, en su punto tercero define una subdivisión de un local comercial con nomenclatura calle 12 N° 14-43 Local 1.

HORACIO SOTOMONTE CALDERON. EMAIL:

horaciosotomontecalderon@hotmail.com / hsotomonte19@gmail.com



LOGÍSTICA DEL AVALUO

❖ El suscrito perito evaluador realizó inspección ocular al predio antes mencionado el día 23 de febrero de 2020, donde fue recibido por el señor **JEYSON LIZCANO**

❖ Estando en el lugar el perito en compañía del señor **JEYSON LIZCANO** realizaron un recorrido al predio para observar las características de orden constructivo, las estructuras, los acabados y el estado de conservación del inmueble.

❖ El perito observó detenidamente la arquitectura y los espacios arquitectónicos, detallándola y haciendo un boceto de distribución arquitectónica, realizó medidas para establecer las áreas de construcción y finalmente realizó un plano el cual se encuentra adjunto a este informe pericial.

❖ Se realizó secuencia fotográfica de las diferentes zonas arquitectónicas que conforman el predio estudiado.

❖ Se solicitó la ficha técnica de inmueble ante el IGAC. (uso del geo portal). No se encontraba disponible en virtud a que la zona en donde se encuentra el predio ubicado está en actualización catastral.

❖ Se realizó la consulta del EOT de Socorro, concerniente a la ficha normativa de actividades de la zona y se estableció el uso de suelo, los índices de construcción y el índice de ocupación.

❖ También se hizo un seguimiento a locales de las mismas características al aquí estudiado, para establecer un muestreo que nos permitiera ubicar un justiprecio, pero no fue posible, hallar una muestra representativa de al menos 5 ofertas, por lo tanto este servidor recurrió en uso del Artículo 9 de la resolución N° 620 de 2008, a realizar una serie de consultas con personas idóneas y que conocieran el municipio, el sector y la zona en donde se encuentra el inmueble, así mismo, conocieran el EOT del Municipio a fin de establecer los valores de CONTRUCCION NUEVA en esta zona a pesar de las limitantes establecidas por estar en zona de influencia de patrimonio histórico.

❖ Se procede a solicitar de parte del perito evaluador los siguientes documentos soporte del presente trabajo:

✚ Escritura pública N° 539 del 14 de mayo de 2008 notaria primera de Socorro, en donde se hace la subdivisión del predio de mayor extensión.

✚ Certificado de libertad y tradición N° 321-40752 expedido en Socorro.

✚ Recibo de impuesto predial.

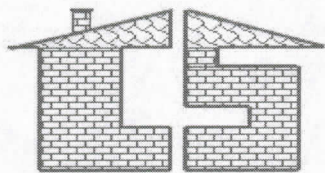


TABLA RESUMEN DEL AVALUO

a). RESUMEN FINAL DEL AVALUO EXTRAIDO DE LA TABLA N° 11 DEL INFORME

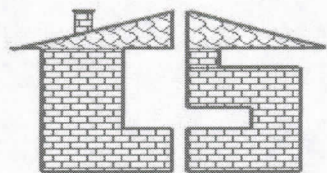
11. RESUMEN DEL VALOR DEL AVALUO COMERCIAL LOCAL 1, UBICADO EN LA CALLE 12 No. 14-43 MUNICIPIO DE SOCORRO (SANTANDER).			
AVALUO COMERCIAL LOCAL 1, UBICADO EN LA CALLE 12 # 14-43 MUNICIPIO DE SOCORRO.			
AREA CONSTRUIDO PRIVADO	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
30,26	m2	\$ 1.127.407,17	\$ 34.115.340,87
AREA TERRENO			
32,00	m2	\$ 1.500.232,37	\$ 48.007.435,76
VALOR TOTAL AVALUO A FECHA DE 05 DE MARZO DE 2020			\$ 82.122.776,63
EL VALOR TOTAL DEL PREDIO LOCAL 1, UBICADO EN LA CALLE 12 # 14-43 MUNICIPIO DE SOCORRO, BARRIO CENTRO, ES DE: OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTIDOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS CON 63/100 (\$ 82.122.776,63)			

Del punto 11. RESUMEN DEL AVALUO se extrae el siguiente cuadro en donde se resumen todos los ítems tratados a lo largo del informe, y se establece el valor

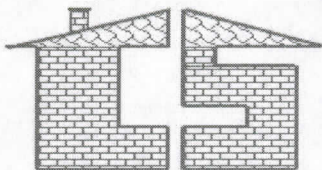
A continuación, relacionamos la normatividad jurídica sobre las cuales se realizó este informe valuatorio.

DE LA NORMATIVIDAD JURIDICA DEL INFORME

Para la realización del presente trabajo se aplican las normatividades relacionadas con la realización de avalúos en Colombia, como son entre otras, **RESOLUCION 620 DE 2008 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008**, Este tipo de avalúos cumple con las normas que rigen y dictan directrices, establecen metodologías y procedimientos para la realización de avalúos como son, la **RESOLUCIÓN 620 DEL 2008**, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **LEY 388 DE 1997. DECRETO 422 DE 2000 (MARZO 8), Ministerio De Desarrollo Económico**



Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999. Se dictan criterios a los que se deben de ajustar los avalúos, disposiciones en el contenido mínimo de los avalúos, calidad de los Avaluadores, entre otras disposiciones. **LEY 550 DE 1999 (ARTÍCULOS 60, 61 Y 62).** Habla sobre las disposiciones legales aplicables al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás autoridades catastrales en relación con el avalúo de bienes inmuebles; las reglas especiales para avalúos de bienes diferentes a terrenos o construcciones en los acuerdos de reestructuración y el procedimiento para la selección de Avaluadores. **DECRETO 1420 DE 1998,** por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos en general establece normas, procedimientos y criterios para la elaboración de avalúos comerciales. **DECRETO 2150 DE 1995,** Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública y en el artículo 27, se establece el procedimiento para la selección de Avaluadores. **LEY 160 DE 1994,** Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones. Artículos 28, 32, 33, 35, 40, 41, 54, 66 que dictan normas para la elaboración de avalúos comerciales para fines de reforma agraria. **DECRETO NUMERO 1139 DE 1995 (junio 30)** por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 160 de 1994, en lo relativo a la elaboración del avalúo comercial de predios y mejoras que se adquieran para fines de reforma agraria y la intervención de peritos en los procedimientos administrativos agrarios de competencia del Incora. **LEY 546 DE 1999,** Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones, su artículo 50 fue derogado por la ley 1673 de 2013.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

A continuación, exponemos el avalúo del predio a través de sendas tablas en donde se condensa la información detallada y precisa de las diferentes características del predio y del sector, objeto de estudio, se realizan los cálculos contenidos con los métodos dispuestos en la resolución 620 del 2008 expedida por el IGAC, que es en últimas la resolución que dicta las normas y procedimientos de la realización de un avalúo.

Hasta aquí, consideramos la terminación del informe solicitado, cualquier aclaración al respecto estaremos prestos para hacer las aclaraciones respectivas.

Cordialmente

HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN

C.C. 5.763.517 DE SOCORRO

RAA: AVAL-5763517

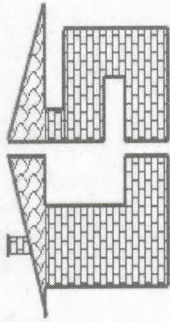
CARNÉ C-01-2007 CSJ Auxiliar de la Justicia

R.N.A. C/07-4023 CORPOLONJAS

Certificación de Inscripción Profesional No. 6854300021STD COPNIA.

HORACIO SOTOMONTE CALDERON. EMAIL:

horaciosotomontecalderon@hotmail.com / hsotomonte19@gmail.com



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

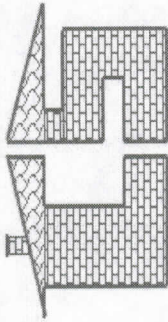
Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

CAPITULO 1

AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO TIPO LOCAL CALLE 12 No. 14-43 LOCAL 1, MUNICIPIO DEL SOCORRO

1. INFORMACION GENERAL

1. INFORMACION GENERAL											
Ciudad/Fecha Del Informe		Bucaramanga		Día	5	Mes	3	Año	2020	Avaluó #	0012/2020
Clase de avaluó		Comercial									
Tipo de Inmueble	Apartamento	Casa	Oficina	Local	X	Bodega	Consultorio	Lote			
	Edificio	Casa Lote	Cobertizo	Kiosco		Deposito	Parqueadero				
Destinacion del inmueble Local Comercial											
Solicitante Del Avaluó Dra. Jenny Rodriguez Daza											
Destinatario Del Avaluó Juzgado Tercero Promiscuo Municipal del Socorro											
Radicación		2018-00139-00		Tipo De Proceso		PROCESO EJECUTIVO					
Demandante		ROQUE CELIO RODRIGUEZ		Demandado		LUCY INES VILLARREAL COTA					
Dirección Del Inmueble (Dirección Catastral) Calle 12 No. 14 - 43 LOCAL 1											
Barrio	Centro	Municipio	Socorro	Departamento	Santander	Estrato	3				
Fecha de Visita	17/02/2020	Fecha Entrega avaluo	04/03/2020	Perito Designado	Horacio Sotomonte	Responsabilidad del Avaluador	Norma Tecnica sectorial 233				



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

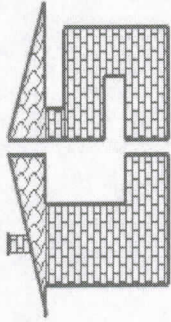
SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

Se trata de un local comercial que se encuentra arrendado y cuyo canon de arrendamiento se establecio en \$ 650.000,00 de acuerdo a la informacion suministrada

2. INFORMACION JURIDICA DEL PREDIO

2. INFORMACION JURIDICA DEL PREDIO						
Escritura Publicas Consultadas	Escritura publica N° 539 (actualizacion de nomenclatura y division material).					
	predio segregdo de uno de mayor extension con matricula inmobiliaria N° 321-11154, codigo catastral N° 01000085003000					
Matriculas Inmobiliaria Local	Inmueble Principal	Inmueble Principal	Garaje N°	Garaje N°	Deposito N°	Deposito N°
	321-40752					
Cedulas Catastrales	Inmueble Principal	Inmueble Principal	Garaje N°	Garaje N°	Deposito N°	Deposito N°
	687550100008500043000					
Escritura propiedad/ Horizontal						
Coeficiente de Copropiedad	Inmueble Principal	Inmueble Principal	Garaje N°	Garaje N°	Deposito N°	Deposito N°
Nombre del Propietario (s)	VILLAREAL COTA LUCY INES		Escritura de Adquisición	Escritura publica N° 539 14/05/2008 Notaria primera del circulo de Socorro		



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

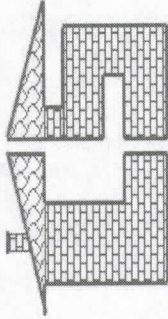
SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

Modo de Adquisicion	según la anotacion N° 2 del folio inmobiliario 321-40752 el predio se adquiere por una division material a favor de la señora VILLAREAL COTA LUCY INES.
Gravámenes	en la anotacion numero 7 del folio inmobiliario 321-40752 existe un embargo ejecutivo con accion personal RAD: 2018-00139 de RODRIGUEZ ROQUE CELIO a VILLAREAL COTA LUCY INES.
NOTA	La presente información no constituye un estudio de títulos

3. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DEL SOCORRO

3. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DEL SOCORRO						
Nombre del Municipio	Socorro, fue fundado el 16 de junio de 1683 por don José de Archila y don José Díaz Sarmiento; obtuvo su parroquia al año siguiente, así como el estatuto de ciudad. El 25 de octubre de 1771 obtuvo el título de Villa3 bajo el apelativo de "Villa muy Noble y Leal" otorgado por Carlos III. Es un municipio del departamento de Santander. Está localizado a 121 kilómetros de Bucaramanga. El municipio tiene una gran influencia en la historia de Colombia y en la constitución de su Estado, pues allí se llevó a cabo una serie de hechos importantes encaminados a la Independencia de Colombia, como la Insurrección de los Comuneros en 1781, contra las alzas tributarias consecuencia de las reformas borbónicas, y la firma de la primera Acta de Independencia del país, fechada 10 días antes de la proclamada Acta de Independencia de Colombia en Santafé.					
Coordenadas	Codigo Postal	Nit	Provincia	Gentilicio	Huso Horario	Nombre del Alcalde
Latitud: 6° 28' 4" N, Longitud: 73° 15' 35" W	68 755	890 203 688 - 8	Comunera	Socorranos-a	UTC-5	Alfonso Lineros Rodriguez



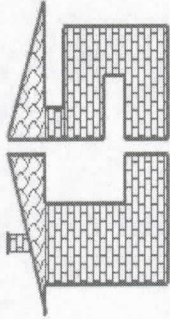
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

Datos Geograficos	Extensión total: 122,1 km² Extensión área urbana: 219,5 ha Extensión área rural: 11 990,5 ha Altitud (metros sobre el nivel del mar): 1230 msnm Distancia de referencia: 278 km (6 h) de la Capital de la República y 121 km (2.30 h) de la Capital del Departamento
Limites del Municipio	Sus límites territoriales son: al norte, con los Municipios de Cabrera y Pinchote; al sur, con Confines y Palmas del Socorro; al oriente, con Páramo; al occidente, con Simacota y Palmar.
Clima y Vegetacion	La mayor parte del área donde se asienta Socorro corresponde a la climatología que se presenta en el bosque húmedo premontano (1.200 a 2.000 msnm) y el bosque seco tropical (900 a 1.200 msnm). La temperatura máxima alcanza los 33 °C y la mínima 11 °C, con un promedio de 24 °C. Su pluviosidad se acentúa entre los meses de abril y octubre mientras que la temporada comprendida entre los meses de enero y marzo es la más seca.

515



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

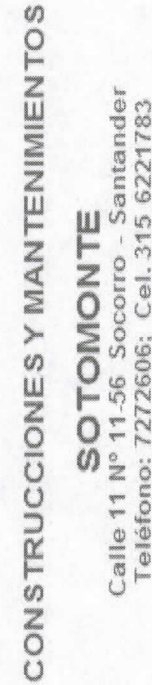
SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

3.1. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DEL SOCORRO

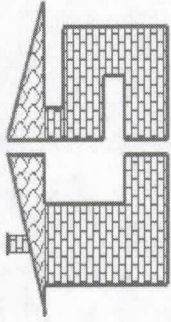
3.1 INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DEL SOCORRO		
Economía del Municipio		
La estructura económica del municipio tiene en primer lugar la producción agropecuaria, así: Agricultura: cultivos de caña, café, cítricos, frijol, maíz, tabaco, plátano, yuca, tomate, arveja, pimentón, habichuela; así como la mayoría de hortalizas, legumbres, plantas aromáticas y medicinales entre otros cultivos. Ganadería: En bovinos se cuenta con razas cebú, beefmaster, pardo suizo, holstein, chino santandereano, simmental, normando y cruces importantes con animales criollos. La Feria del Socorro(comercial en mayo, exposición en noviembre) ha sido tan importante y afamada que durante el siglo XX propició que el Municipio fuese reconocido como el "Primer centro cebuista del oriente colombiano". En porcicultura existen las razas landrace, york, pietrain y durock. En capricultura razas nubiana, alpina, togenburd y criollas. En piscicultura con mojarra, cachama, tilapia, bocachico. En avicultura con pollo de engorde y gallinas ponedoras. En apicultura se cuenta con cruces africanizados con buenas condiciones de flora para producción de miel, cera, polen, propóleos, jalea real y otros subproductos. De igual manera se cuenta con caballos de paso fino y equinos de buena calidad.		
Ubicación Geografica del Municipio del Socorro		Otras Generalidades del Municipio
		ver: https://es.wikipedia.org/wiki/El_Socorro_(Santander) .

576



4. INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO						
Numero de Cedula Catastral Nacional		No. 68755010000000085000300000000000				
Numero de Cedula Catastral Antiguo		6875501000008500003000				
Direccion del predio		C 12 14 43 LOCAL 1				
Municipio	Departamento	Pais	Barrio	Estrato	Destino Economico	
Socorro	Santander	Colombia	Centro		Local	
4.1 AREAS DEL PREDIO						
Area de Terreno (m²)	32	Area Construida (m²)			30.26	

[illegible]



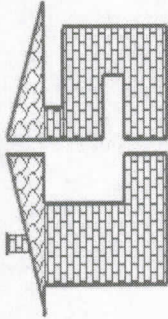
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

5. REGLAMENTACION URBANISTICA				
Acuerdo 011 de 18 de junio de 2003 expedido por el Honorable Consejo Municipal del Socorro, Mediante Acuerdo Municipal N° 026 de 2011, se adopta la revision de caracter excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial.				
Uso normativo MIXTO, se permite hasta 2 pisos, cumple la construccion con los preceptos normativos y urbanisticos dictados por el EOT territorial del Socorro.				
El uso actual del inmueble cumple con la normatividad vigente	SI	X	NO	



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

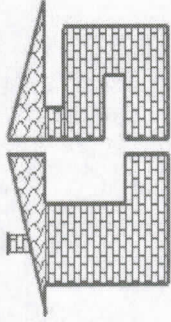
SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

6. CABIDA Y LINDEROS DEL PREDIO URBANO CALLE 12 # 14-43 LOCAL 1 MUNICIPIO DE SOCORRO.

6. CABIDA Y LINDEROS DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 12 # 14-43 MUNICIPIO DE SOCORRO						
Topografía	plana	Forma Geométrica	IRREGULAR	Frente	Fondo	Relación Frente/Fondo
				3.96	11	0.36
Linderos y Dimensiones						
LINDEROS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION	NORTE: Con la calle 12; ORIENTE: con predios de Juan B. Villareal y Bernarda Gomez Duran antes hoy de Abraham Rodriguez muro de tapia al medio; SUR: con predios de Alvaro Emma y Ofelia Gomez Niño, pared al medio; OCCIDENTE: Con predio de Matilde Gomez Azuero, pared al medio. este predio se identifica con la cedula catastral 010000850003000 y matricula inmobiliaria 3211154.					
	NORTE: con la calle 12; SUR: con la casa de Lucy Ines Villareal Cote; ORIENTE: con la casa de Jaime Villareal muros de tapia al medio; OCCIDENTE: con local No. 2 de Lucy Ines Villareal muro al medio; CENIT: con el mezzanine del local No. 1 separados la estructura de madera de entrepiso; NADIR: con la parte del suelo que ocupa el lote de la edificacion.					

3/19



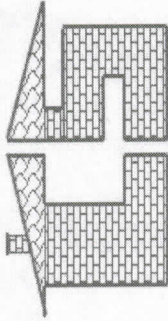
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO

7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO							
	Casa-Lote	Sector Urbano	Barrio	Parqueadero	En propiedad horizontal	Inmueble Patrimonio Historico	
Tipo de Predio	LOCAL	SI	Barrio	Parqueadero	NO	Tipo Duplex	
Estilo Arquitectónico del Predio	Colonial Española / Republicano	X	Arquitectura Moderna	Movimiento Moderno / Postmodernista	Organica / Sustentable	High Tech /Bionica / Cuantica	
Uso Especifico del Predio	Vivienda Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Comercial	X Industrial	Vivienda VIS	
Cumplimiento Normas de Sismoresistencia	Norma AIS 100 año 1984	Reglamento NSR98. Año 1998	Reglamento NSR10. Año 2010	Sin Norma	X Otra	EDIFICACION EN TAPIA PISADA. VIDA TECNICA DE 70 AÑOS	



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

7.1 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

7.1 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS EN GENERAL DEL PREDIO DE MAYOR

EXTENSION Se trata de un local comercial que fue segregado de una casade habitación de mayor extensión.

CIMENTOS: Piedra y barro.

MUROS: Tapia pisada, frisados y pintados.

MUROS ÁREA BAÑO: División en ladrillo H10, revestidos en enchape de cerámica.

CUBIERTA DE TECHO: Madera rolliza, caña brava y teja de barro.

PISOS: Tableta gres de Cúcuta.

DESCRIPCIÓN DE MATERIALES UTILIZADOS EN LAS ÁREAS DEL LOCAL.

Local comercial: Al convertirlo en local comercial le abrieron un hueco y instalaron un portón de madera, sus pisos son en tableta de gres Cúcuta, posee un cielo raso en DRYWALL que cubre la estructura del mezanine; posee un baño enchapado con suservicio de sanitario y lavamanos, poceta lava traperos; este baño posee 3 puntos hidráulicos y sus respectivos puntos sanitarios.

Mezanine: El piso del mezanine es en tabla y cercos de madera; el cielo raso es en caña brava y pañete, a su vez posee una ventana de madera de 1*1 metro que da vista a la calle. El acceso a este se hace por medio de una escalerade madera.

Área De Trabajo: Sus pisos son en tableta gres de Cúcuta, posee un muro de antepecho en ladrillo H10 y revestido en piedra de labor de una altura de 1,20 metros aproximadamente que da cara al área de atención al público, el cielo raso de esta área es en cartónde MADEFLEX.

Entre el área de trabajo y el área de atención al Público realizaron demolición de la tapia pisada y instalaron vigas de madera soportadas en una punta sobre una columna de piedra y ladrillo. El zócalo del frente es en piedra de labrada.

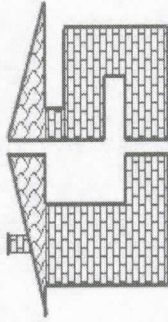
El local comercialposee sus respectivos puntos eléctricos,tomacorrientes, platones y apagadores.

Nota: El arrendatario manifiesta al perito que el le realizo unas decoraciones aerográficas (dibujos) las cuales les da un valor de \$1.500.000, el manifiestaque se las deben de cancelar comomejora.

Canon de arriendomensual: \$650.000

Redes de Servicios Públicos	Acueducto basico sin matrícula	X	Alcantarillado	X	Energía Eléctrica	X	Teléfono	X	Gas Domiciliario	X	Television Cable / ADSL
-----------------------------	--------------------------------	---	----------------	---	-------------------	---	----------	---	------------------	---	-------------------------

7.2 DISTRIBUCION ARQUITECTONICA DEL PREDIO EN ESTUDIO

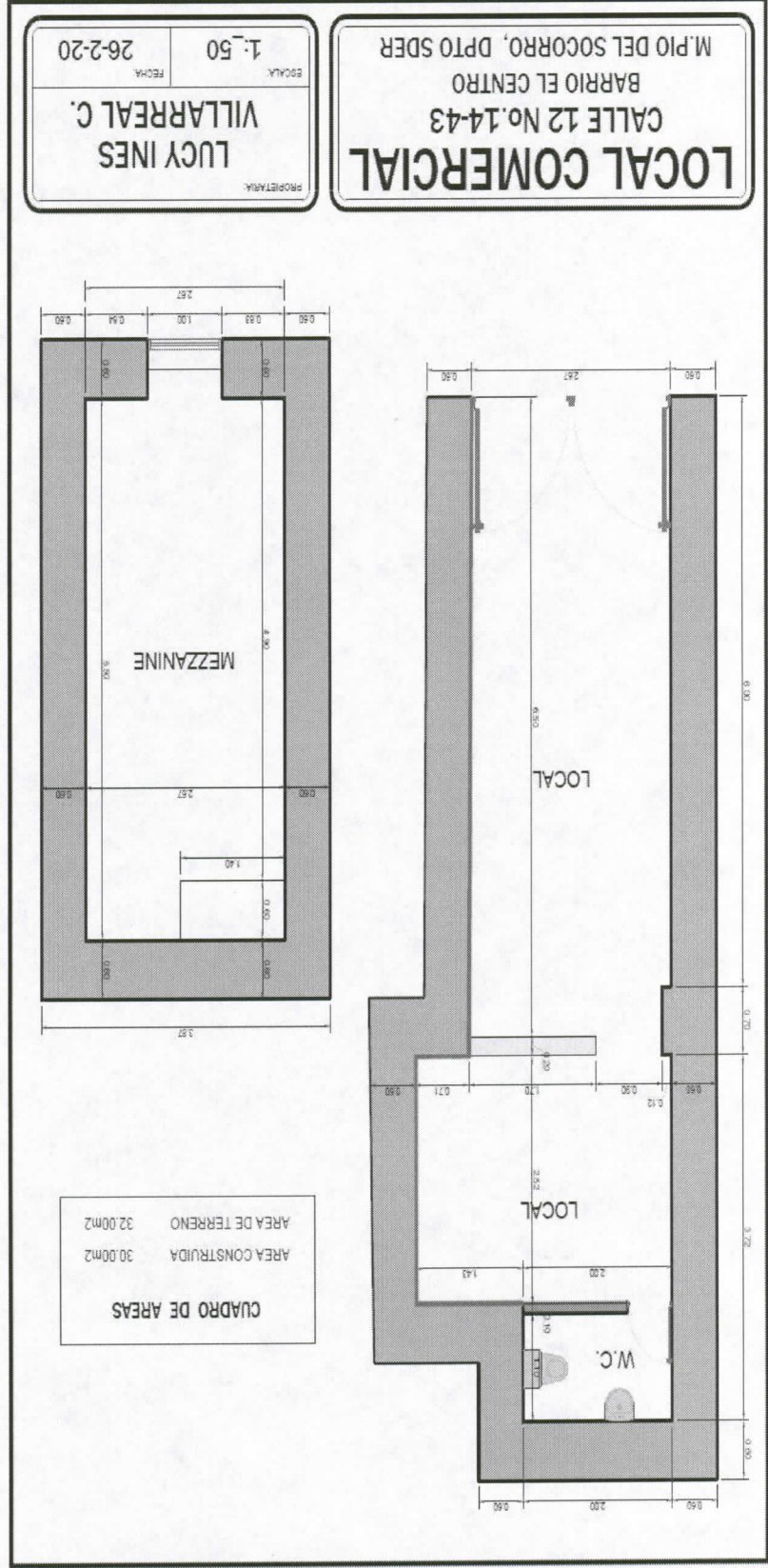


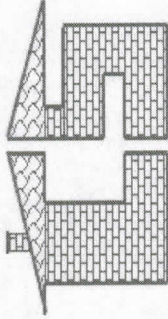
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

7.2. DISTRIBUCION ARQUITECTONICA DEL PREDIO EN ESTUDIO



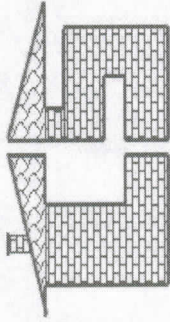


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

7.2. DISTRIBUCION ARQUITECTONICA DEL PREDIO EN ESTUDIO LOCAL 1					
LOCAL 1	SALON PRINCIPAL	1	MEZANINI	1	POCETA LAVATRAPEROS



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

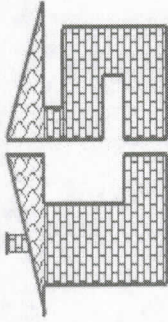
SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

8. CUADRO GENERAL DE AREAS DETERMINADAS EN EL PREDIO

8. CUADRO GENERAL DE AREAS DETERMINADAS EN EL PREDIO LOCAL 1									
TERRENO	AREAS / m²		COEFICIENTE COPROPIEDAD	OBSERVACIONES					
	AREA TERRENO TOTAL	AREA TERRENO A CADA UNIDAD POR COEF COPROPIEDAD							
Area Terreno	32		100%	AREAS DEL LOCAL COMERCIAL 1, AREAS CONSTRUIDAS Y DE TERRENO					
CONSTRUCCION	AREAS / m²		COEFICIENTE COPROPIEDAD	OBSERVACIONES					
	AREA CONSTRUIDAS POR UNIDAD HABITACIONAL	AREA A AVALUAR CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD EN ESTUDIO							
Area CONSTRUIDA		30.26	0.00	AREA CONSTRUIDA DEL PREDIO OBJETO DEL AVALUO					
Area de Parquadero Privado	0	Garaje N° 1	0	Garaje N° 2	0	Deposito N° 1	0	Balcon	0
Areas Comunes de Uso Exclusivo	0	Garaje N° 1	0	Garaje N° 2	0	Deposito N° 1	0	Terraza	0
NOTA 1: Para efecto de este avaluo el precio del terreno es independiente, se considera que el local 1 se segrego de una casa de mayor extension asi mismo fue subdividida y hasta la fecha actual no ha sido sometida a propiedad horizontal.									

524



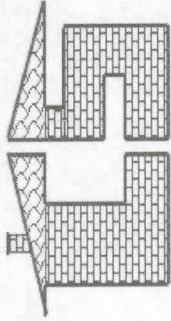
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

9. LIMITACIONES DEL AVALUO.

9. LIMITACIONES DEL AVALUO	
Las características técnicas se tomaron de la observación personal del perito.	
De acuerdo con el conocimiento y la opción del evaluador, las explicaciones y conceptos son demostrables.	
El presente informe es propiedad intelectual del perito evaluador y por lo tanto, esta prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo o a las firmas contenidas en el sin la aprobación escrita del perito. Se informa que el informe es confidencial para el (los) usuarios, a quienes se dirige y que el perito no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en el.	
La descripción del avalúo en este informe se aplica solo bajo la forma de utilización actual.	
El presente trabajo se llevo a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en la resolución 620 del IGAC y en el código de ética del evaluador sus normas de comportamiento, su experiencia como profesional y el conocimiento pleno del inmueble donde se encuentran las mejoras.	
El evaluador no releva información sobre la valuación a nadie distinto a la del solicitante del presente y solo lo hará con autorización pedida o solicitud por juzgado.	



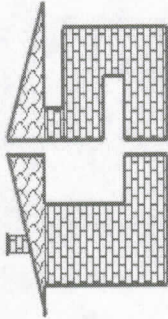
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

10. METODOLOGIA PARA LA REALIZACION DEL AVALUO

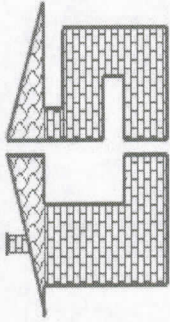
10. METODOLOGIA PARA LA REALIZACION DEL AVALUO	
CARACTERISTICA JURIDICA DEL BIEN INMUEBLE A AVALUAR	LOCAL COMERCIAL DENOMINADO LOCAL 1, NO SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. ESCRITURA DE SUBDIVISION N° 539 DE MAYO 14 DE 2008, NOTARIA PRIMERA SOCORRO
METODOLOGIA A APLICAR PARA HALLAR PRECIOS DE MERCADO	METODO DE COMPARACION DE MERCADO. Artículo 1 y 10 de la Resolucion 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, si no se logran conseguir ofertas utilizaremos el uso de las consultas o encuestas realizadas a peritos avaluadores concedores de la zona o sector en donde esta ubicado el predio. Tal como explica el articulo 9 de la
METODOLOGIA A APLICAR PARA CALCULO DE LA CONSTRUCCION	METODO DEL COSTO DE REPOSICION. Artículo 3 y 13 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC
METODOLOGIA PARA CALCULAR EL VALOR DEL TERRENO	METODO RESIDUAL articulo 4 y 14, finalmente para determinar el valor del terreno



10.1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA APLICAR EN LAS METODOLOGIAS ENUNCIADAS

10.1 CONSIDERACIONES GENERALES PARA APLICAR EN LAS METODOLOGIAS ENUNCIADAS	
DE LAS OFERTAS EN CASO DE NO EXISTIR OFERTAS DE MERCADO	Si no se encuentran ofertas de mercado en el sector, que permitan una muestra representativa (de entre 3 a 5 muestras), se recurre a lo estipulado en el Artículo 9 de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC: Artículo 9°.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.
PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER PRECIOS REALIZAR	Artículo 9°.- Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.
PROCEDIMIENTO DE LOS CALCULOS ESTADISTICOS	Artículo 11°.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. De la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC 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 (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas). Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó 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 (+) ó 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. En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad hor sentidos:Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. 1.Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada. 2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal. 3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente. 4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

527



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

10.2. JURAMENTO CUMPLIENDO LA NORMA DEL ARTÍCULO 9 DE LA RESOLUCION 620 DE 2008

10.1. JURAMENTO CUMPLIENDO NORMA DEL ARTICULO 9° DE LA RESOLUCION 620 DE 2008, PARAGRAFO

CERTIFICACIÓN BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO DEL PERITO AVALUADOR HORACIO SOTOMONTE CALDERON.
REQUISITO PARAGRAFO ARTICULO 9 DE LA RESOLUCION 620 DEL IGAC

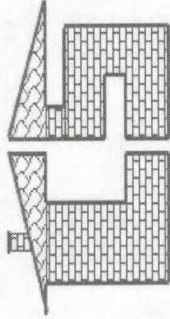
Yo, **HORACIO SOTOMONTE CALDERON** , identificado (a) con cedula de ciudadanía No 5.763.517, expedida en Socorro (Sder), para efectos de dar cumplimiento con el parágrafo del artículo 9 de la resolución 620 del 2008, expedida por **INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC"**, certifico bajo la gravedad de juramento, lo siguiente:

1. Soy persona natural e independiente, **TÉCNICO EN CONSTRUCCIÓN** de profesión, obrando en calidad de **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL** , inscrito en **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA** , con registro **AVAL-5763517** y con licencia vigente como auxiliar de Justicia expedida por **EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SECCIONAL SANTANDER**, afiliado a **CORPOLONJAS**.

2. Según apreciaciones levantadas en campo para buscar ofertas de predios similares al aquí avaluado, no se encontró ofertas de venta suficientes para poder trabajar una muestra idónea, no existieron ofertas de inmuebles nuevos para la venta suficientes, tampoco se encontrá inmuebles usados, ni transacciones de bienes comparables, al bien aquí avaluado en el sector del centro en el municipio del Socorro. Santander. Los bienes ofertados se encuentran en sectores o barrios contiguos pero en condiciones de orden comercial y físicas de diferente condición, dichos cambios sustanciales hacen que pueda cambiar el precio del metro cuadrado enormemente, las ofertas de predios similares se encuentran en otros espacios y barrios con diferentes características,

3.-Al no poder aplicar el método de comparación de mercado, usaremos el método de consulta a personas conocedoras del sector, del mercado, idóneas y sin ningún tipo de interés directo en el bien que nos ocupa, además son peritos evaluadores de reconocida trayectoria, en cumplimiento al artículo 9 de la resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC. En constancia de lo anteriormente expuesto firmo el presente juramento,

HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN
C.C. 5.763.617 DE SOCORRO
CARNÉ C-01-2007 CSJ Auxiliar de la Justicia
AVAL - 5.763.517 ERA ANA
Certificación de Inscripción Profesional No. 6854300021STD COPNIA.
VER ANEXOS AL FINAL DEL INFORME



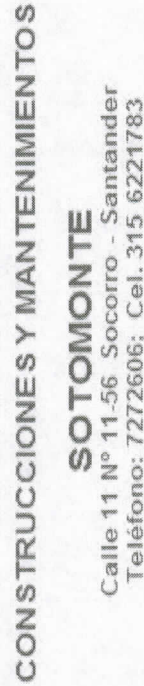
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

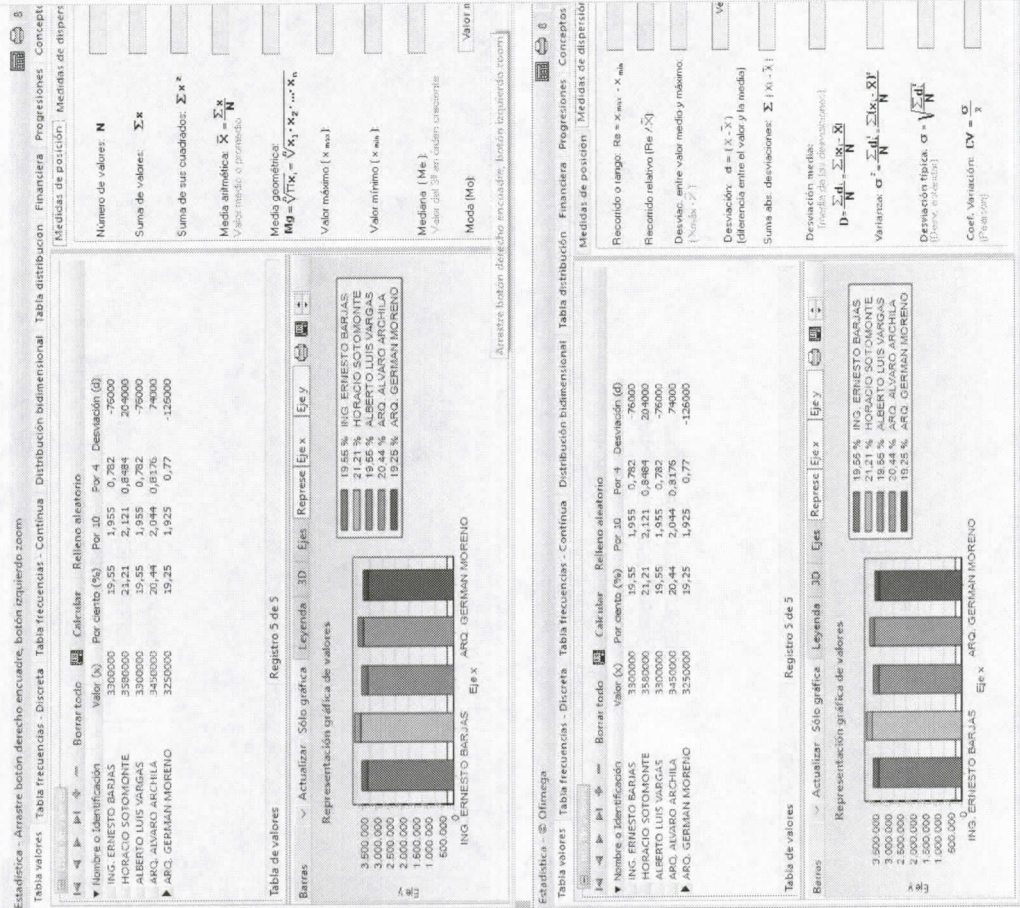
10.3. DATOS TECNICOS DEL INMUEBLE

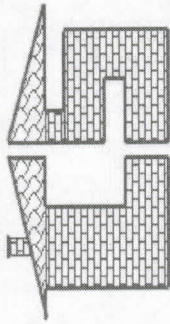
10.2. DATOS TECNICOS DEL INMUEBLE					
Vida Tecnica Del Inmueble (años)	70	Edad Aproximada	12	Vida Remanente	58
				Altura Del Inmueble en metros	3.3
Estado De Conservación	3.5	Edad en % de la Vida	17.142857	Valor a Depreciar	39.89622449
				Nº de pisos de la Edificacion	1



10.4. ENCUESTAS A PERITOS AVALUADORES CONOCEDORES DE LA ZONA / ANALISIS ESTADISTICO

ENCUESTA EXPERTOS EN CONSTRUCCION EN EL SECTOR DE SOCORRO MUNICIPIO DE SANTANDER APLICACIÓN ARTICULO 9 DE RESOLUCION 620 DE 2008 (PRECIO DE LA CONSTRUCCION NUEVA) LOCALES COMERCIALES		
ITEM	ORIGEN DE LA MUESTRA	VALOR MUESTRA / M2
1	ING. ERNESTO BARAJAS	\$ 3.300.000,00
2	ING. HORACIO SOTOMONTE	\$ 3.580.000,00
3	PERITO ALBERTO LUIS VARGAS	\$ 3.300.000,00
4	ARQ. ALVARO ARCHILA	\$ 3.450.000,00
5	ARQ. GERMAN MORENO	\$ 3.250.000,00
RESULTADOS ESTADISTICO : DE LA MUESTRA		
PROMEDIO ARITMETICO		\$ 3.376.000,00
DESVIACION ESTÁNDAR		136.491
COEFICIENTE DE VARIACION		4,0
VALOR MAXIMO		\$ 3.250.000,00
VALOR MINIMO		\$ 3.300.000,00
MEDIANA		\$ 3.300.000,00
MODA		





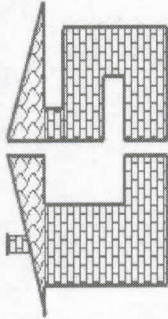
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

5. DESARROLLO METODO RESIDUAL PARA CALCULAR VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO

PROYECTO CONSTRUCTIVO SOBRE EL PREDIO GENERAL O CASA		
FICHA URBANISTICA DEL LOTE OBJETO DE ESTUDIO		
DIRECCION	CALLE 12 # 14-43	
FRENTE	14	
FONDO	40.42857143	
TRATAMIENTO DE SUELO	TRD REDESARROLLO	
CEDULA CATASTRAL DEL PREDIO	68755010000850003000	
MATRICULA INMOBILIARIA DEL PREDIO	321-40752	
ALTURA MAXIMA	2	
INDICE DE CONSTRUCCION SEGÚN POT	2	
INDICE DE OCUPACION SEGÚN POT	0.9	
TIPOLOGIA DE AISLAMIENTOS	LATERAL 1	0
	LATERAL 2	0
	POSTERIOR	3
	ANTEJARDIN	0
	SOTANO	0
R.P.H	A PRIVADA	80%
	A COMUN	20%
VOLADIZO	0.6	
ESTRATIFICACION	3	
VALOR METRO CUADRADO	\$	3,376,000.00
VALOR METRO CUADRADO SOTANO	\$	1,688,000.00

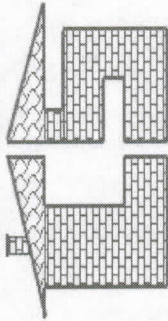


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

DESCRIPCION	FACTORES	VALORES UNITARIOS	VALOR TOTAL
FRENTE		14	
FONDO		40.42857143	
AREA BRUTA (FRENTE X FONDO)			566
TPOLOGIA		CONTINUA	
AIAMIENTO POSTERIOR		3	37.42857143
AIAMIENTO LATERAL		0	
1		0	
AIAMIENTO LATERAL		0	
2		0	
AIAMIENTO LATERAL		0	14
EN EL CUARTO PISO 1		0	
AIAMIENTO LATERAL		0	
EN EL CUARTO PISO 2		0	
ANTEJARDIN		0	
AREA PISO 1			524
AREA UTILIZABLE			
INDICE DE OCUPACION REFERENCIAL		0.9	471.6
INDICE DE CONSTRUCCION REFERENCIAL		2	1048
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO			471.6
AREA CONSTRUIDA EN PISOS DESPUES DEL PRIMERO		2	576.4
TOTAL AREA CONSTRUIDA DESDE EL PRIMER PISO			1048
SOTANO		0	0
TOTAL DE AREA CONSTRUIDA EN SOTANO			0
TOTAL AREAS CONSTRUIDAS PARA VENTA EN PROPIEDAD PRIVADA		1048	
AREAS ZONAS COMUNES SEGUN FIGHA NORMATIVA CESION TIPO B	25.00%	262.00	
AREA VENDIBLE	75.00%	786.00	
TOTAL AREAS CONSTRUIDAS EN PARQUEADERO PARA LA VENTA		0.00	
AREAS ZONAS COMUNES SEGUN FIGHA NORMATIVA CESION TIPO B	30.00%	0.00	
AREA VENDIBLE	70.00%	0.00	
VALOR TOTAL AREAS PRIVADAS			\$ 2,653,536,000.00
VALOR TOTAL AREAS PARQUEADEROS			\$ -
VALOR RECAUDADO POR VENTA DEL PROYECTO			\$ 2,653,536,000.00

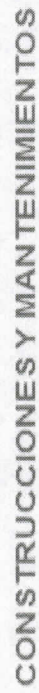


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

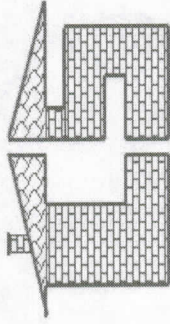
COSTOS			
COSTOS DIRECTOS	42.05%	\$	1,115,811,888.00
Costos de Construcción	40.00%	\$	1,061,414,400.00
Imprevistos e Inflación	2.05%	\$	54,397,488.00
COSTOS INDIRECTOS	6.00%	\$	159,212,160.00
Estudio Técnicos	2.00%	\$	53,070,720.00
Preliminares	1.38%	\$	36,618,796.80
Diseños	1.00%	\$	26,535,360.00
Conexión de Servicios	0.35%	\$	9,287,376.00
Derechos de Curaduría	0.38%	\$	10,083,436.80
Pólizas	0.20%	\$	5,307,072.00
Impuestos y Contribuciones	0.69%	\$	18,309,398.40
Imprevistos y Administración	5.95%	\$	157,885,392.00
Promoción y Publicidad	1.60%	\$	42,456,576.00
Sala de Ventas y Unidad	0.20%	\$	5,307,072.00
Modelo	3.00%	\$	79,606,080.00
Comisión de Ventas	1.15%	\$	30,515,664.00
Escrituración	4.00%	\$	106,141,440.00
FINANCIEROS	3.00%	\$	79,606,080.00
Intereses y Variación UVR	0.79%	\$	20,962,934.40
Honorarios	0.21%	\$	5,572,425.60
Legales	58.00%	\$	1,539,050,880.00
TOTAL COSTOS DEL PROYECTO	10.00%	\$	265,353,600.00
UTILIDAD DEL PROYECTO			
UTILIDAD DEL PROYECTO			
VALOR DEL PROYECTO Y UTILIDAD			
SUBTOTAL SALDO DEL PROYECTO DEDICADO A LA COMPRA DEL LOTE	32.00%	\$	849,131,520.00
FACTOR DE INCIDENCIA DEL SUELO (F.I.S.) EN EL PROYECTO	32.00%	\$	849,131,520.00
VALOR POR METRO CUADRADO DEL LOTE		\$	1,500,232.37
TOTAL FACTORES PORCENTUALES DE COSTOS	100.00%		



Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

10.6. CALCULOS DE DEPRECIACION DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION

Activar Window
Ve a Configuración p



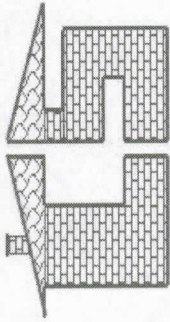
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

11. RESUMEN DEL VALOR DEL AVALUO COMERCIAL CALLE 12 No. 14-43 LOCAL 1, MUNICIPIO DEL SOCORRO.

11. RESUMEN DEL VALOR DEL AVALUO COMERCIAL LOCAL 1, UBICADO EN LA CALLE 12 No. 14-43 MUNICIPIO DE SOCORRO (SANTANDER).			
AVALUO COMERCIAL LOCAL 1, UBICADO EN LA CALLE 12 # 14-43 MUNICIPIO DE SOCORRO.			
AREA CONSTRUIDO PRIVADO	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
30,26	m2	\$ 1.127.407,17	\$ 34.115.340,87
AREA TERRENO			
32,00	m2	\$ 1.500.232,37	\$ 48.007.435,76
VALOR TOTAL AVALUO A FECHA DE 05 DE MARZO DE 2020			\$ 82.122.776,63
EL VALOR TOTAL DEL PREDIO LOCAL 1, UBICADO EN LA CALLE 12 # 14-43 MUNICIPIO DE SOCORRO, BARRIO CENTRO, ES DE: OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTIDOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS CON 63/100 (\$ 82.122.776,63)			



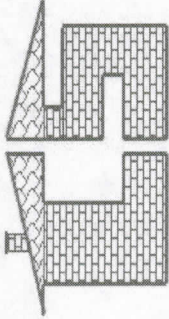
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

12. CONSIDERACIONES INHERENTES AL AVALUADOR

12. OTRAS CONSIDERACIONES INHERENTES AL AVALUO		
MARCO JURIDICO		
normas que reglamentan y complementan la metodología para la realización de los avalúos: decreto ley 2150 de 1995, ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, decreto 2474 de julio 7 de 2008 y resolución del IGAC numero 620 del 23 de septiembre de 2008.		
12.2. DE LA SUSTENTACION DEL AVALUO		
Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:		Ø Servicios públicos y privados, el predio cuenta con todos los servicios de energía eléctrica, agua, redes de alcantarillado, telefonía, vías en lozas de cemento con un ancho de 6 metros.
Ø Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares. El sector se encuentra bajo influencia de la zona de monumento histórico, el desarrollo del predio en general esta limitado por las normas urbanas que regulan este tipo de influencia, existe una oferta baja y demanda alta ya que es la zona centríca y de mayor comercio del municipio, no existen en este sector predios u ofertas actualmente que se pudiesen haber establecido, es un sector consolidado como sector de uso comercial o mixto.		Ø para el uso de la tecnica residual se tuvo encuentra el area total del terreno al cual pertenece el local No. 1 la cual es de 566 m2, en virtud a que el predio no se encuentra sometido a propiedad horizontal, hallado el precio por metro del lote se multiplica por los 32,00 m2 correspondientes al terreno especificado para el Local 1.
Ø Es prudente anotar que encontrar predios de este tipo en este sector, para la venta actualmente es bastante difícil, baja o casi nula, este tipo de inmuebles los podemos conseguir en la zona del centro pero no alcanzamos a obtener una muestra idonea que nos permita establecer un estudio y analisis estadístico ajustado, ya que la diferencia en precios no nos permite obtener coeficientes de variacion menores al 7,5%, en virtud a ello se recurre a utilizar la consulta de peritos para establecer el valor de nuevo de construcciones en esta zona del barrio el centro. Cumpliendo así con el Artículo 9 de la resolución 620 del IGAC.		
Ø Según el análisis del EOT, normas y demás, el potencial de desarrollo del inmueble presenta particularmente, en materia urbanística una buena relación de área frente a la normatividad vigente.		



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

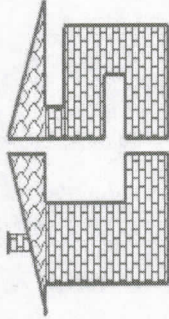
SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

13. CERTIFICACION DEL AVALUO

13. CERTIFICACION DEL AVALUO
Por medio de la presente certifico que:
No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional para evaluadores.
Soy persona natural e independiente, TÉCNICO EN CONSTRUCCIÓN de profesión, obrando en calidad de PERITO AVALUADOR PROFESIONAL , inscrito en REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA , con registro AVAL5763517 y con licencia vigente como auxiliar de Justicia expedida por EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SECCIONAL SANTANDER , afiliado a CORPOLONJAS . Se adjunta el RAA .
El presente avalúo se ciñe a las normas establecidos en la resolución número 620 del 2008 (23 de septiembre 2008), por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997
El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.
De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1.420 de Junio 24 de 1.998, 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.

HORACIO SOTOMONTE CALDERON
C.C. 5.763.517 de Socorro.
Carné c-01-2007 CSJ aux de justicia.
AVAL-5763517
TP N° 6854300021STD de COPNIA



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

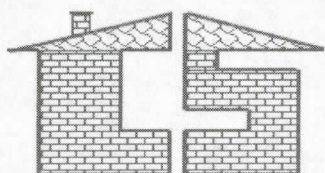
SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

14. ANEXOS DEL INFORME

14. ANEXOS DEL AVALUO						
Registro Fotográfico (anexo 1)	SI	X	NO			
Tabla Residual Dentro del Avaluo	SI	X	NO			Se realizo estudio del terreno
Estudio Del Mercado Dentro del Avaluo	SI	X	NO			Se realizo estudio por consultas
Depreciación de la Construcción Dentro del avaluo,	SI	X	NO			Se utiliza el Metodo de costo por reposicion a nuevo
Ficha Predial del IGAC	SI		NO	X		No disponible por actualizacion del igac
Escritura Publica (anexo 2)	SI	X	NO			539 del 14 de mayo de 2008 Not 1 socorro
Certificado De Tradición (anexo 3)	SI	X	NO			321-40752
Recibo de Impuesto Predial (anexo 4)	SI	X	NO			Recibo predial año 2020
Documentación perito (anexo 5)	SI	X	NO			RAA
Fecha Del Informe	Día	5	Mes	3	Año	2020

538



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander

Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

CAPITULO II

DOCUMENTACION DEL INFORME

ANEXO N° 1

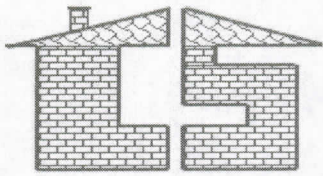
REGISTRO FOTOGRAFICO



ILUSTRACIÓN 1: ENTRADA PRINCIPAL AL LOCAL CALLE 12 # 14-43



ILUSTRACIÓN 2: CONTADOR ELÉCTRICO LOCAL



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

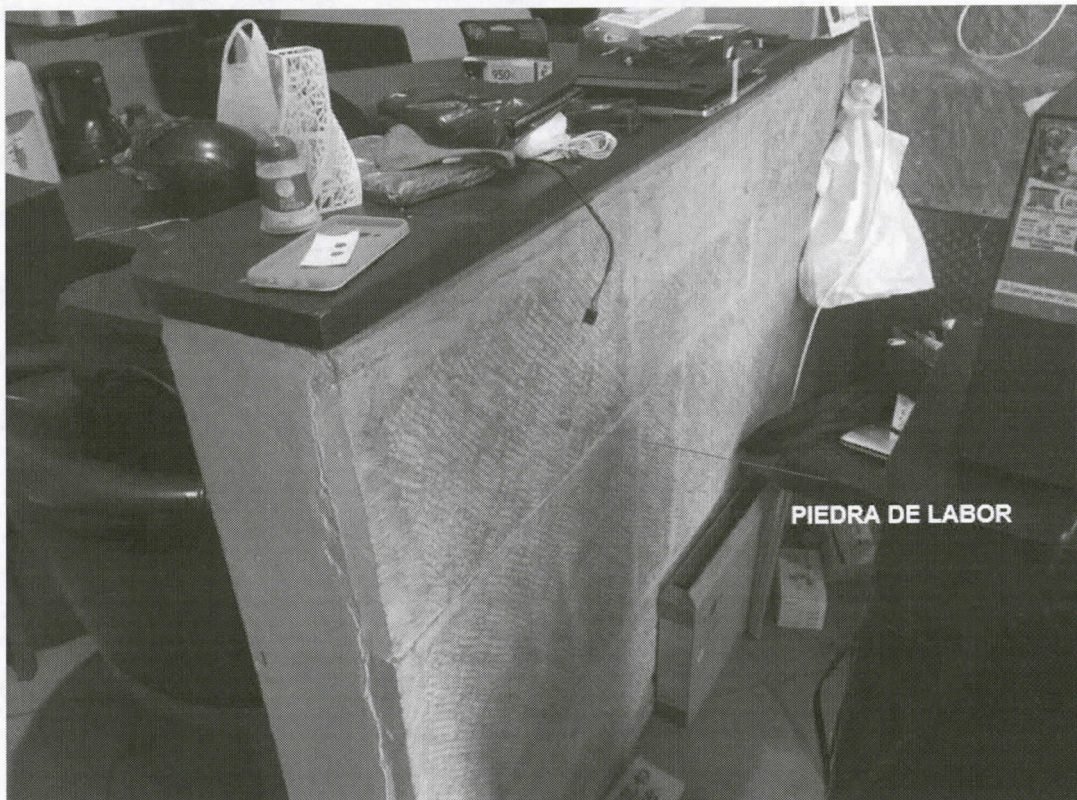
SOTOMONTE

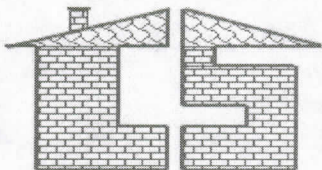
Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ILUSTRACIÓN 3: LOCAL COMERCIAL, ÁREA DE ATECIÓN AL PÚBLICO.



ILUSTRACIÓN 4: MURO DE ANTEPECHO ENTRE ÁREA DE TRABAJO Y LOCAL DE ATENCIÓN





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

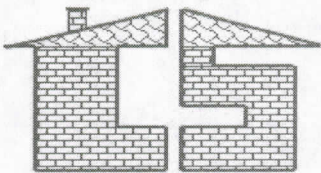
Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ILUSTRACIÓN 5: ÁREA DE TRABAJO INTERNA



ILUSTRACIÓN 6: ESCALERAS DE ACCESO AL BAÑO





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

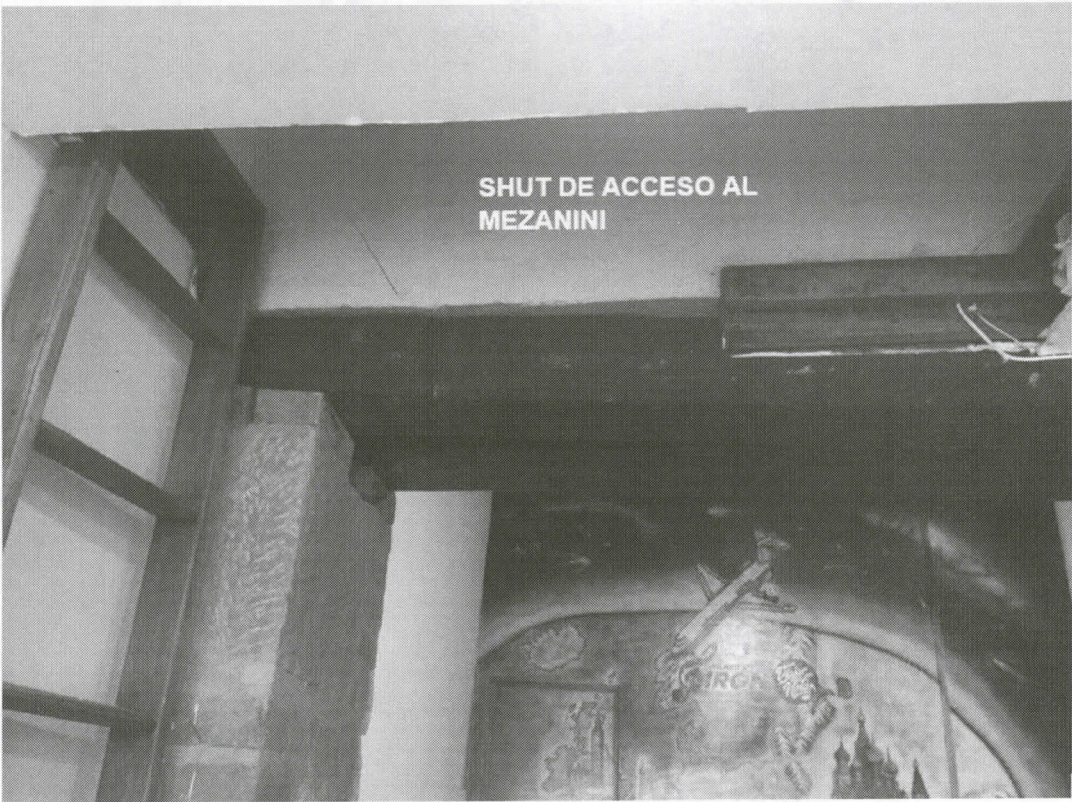
SOTOMONTE

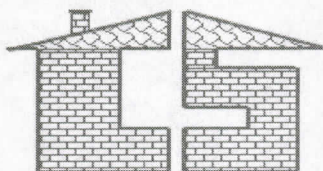
Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ILUSTRACIÓN 7: SERVICIO DE BAÑO Y LAVATRAPEROS



ILUSTRACIÓN 8: ACCESO AL MEZANINI





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

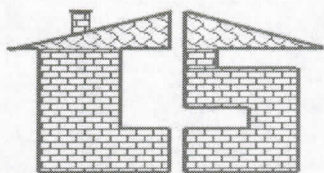
Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ILUSTRACIÓN 9: MEZANINI



ILUSTRACIÓN 10: CIELO RASO EN DRYWALL DE AREA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

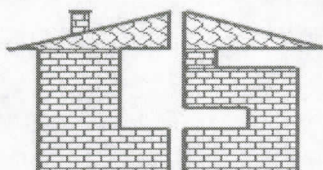
SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander

Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ILUSTRACIÓN 11: ÁREA DE TABAJO CIELO RASO EN MADEFLEX





CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ANEXO N° 2

ESCRITURA PUBLICA 539 DEL 14 DE MAYO DE 2008

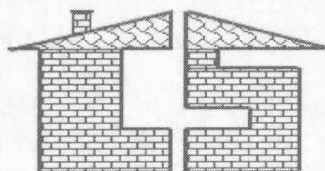
ciudadanía número 41.432.910 de Bogotá y expuso:—.

P R I M E R O.— Que la compareciente es dueña del siguiente bien inmueble: Una CASA DE HABITACION junto con el lote de terreno donde se encuentra construida y su solar anexo, ubicada en la Calle 12 número 14-47 según tradición y según certificación expedida por el Secretario de Planeación Municipal del Socorro, que se protocoliza con la presente escritura pública, ubicada en la Calle 12 número 14-43 local 1, Calle 12 número 14-45 local 2, Calle 12 número 14-47 y Calle 12 número 14-49 local 3, siendo esta última su verdadera y actual nomenclatura, con una área de 566 metros cuadrados según certificación número 000406 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, documento que se protocoliza con la presente escritura pública y determinada por los siguientes linderos generales así: NORTE: Con la Calle 12, ORIENTE: CON de Juan B. Villarreal y Bernarda Gómez de Durán antes hoy de Abraham Rodríguez, tapias al medio, SUR: Con de Alvaro, Emma y Ofelia Gómez Niño, paredes el medio, OCCIDENTE: Con de Matilde Gómez Aruero paredes al medio.—.—.—.—.—.

Este predio se identifica con la cédula catastral número 010000850003000 y matrícula inmobiliaria número 321-11154.—.—.—.—.—.

S E G U N D O.— El predio descrito en la cláusula primera de este instrumento fue adquirido por la compareciente así: —.—.—.—.—.

Por compraventa a CARLOS ARNALDO MARTINEZ DURAN y OTROS, por escritura pública número 280 de fecha 5 de Abril del año 2004, otorgada en la Notaria Primera del Círculo de Socorro y posteriormente por

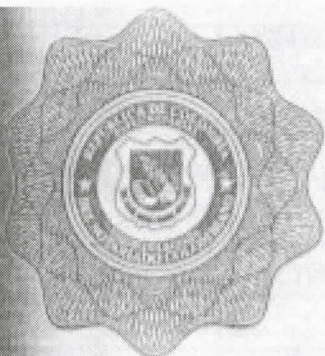


CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

546



CONTINUACION ESCRITURA 539 DE 2008.

...-...-...-No. 2.-...-...-

pública número 1015 de fecha 24
de Agosto del año 2007, otorgada
en la Notaría Primera del Círculo de
Socorro.-...-...-...-...-

Registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos del Socorro, al folio de matrícula inmobiliaria
número 321-11154.-...-...-...-...-

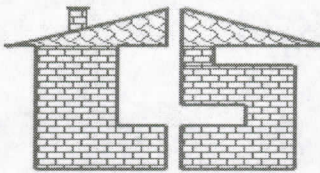
***** DIVISION *****

TERCERO.- Que comparece con el objeto único y
exclusivo de D I V I D I R el predio descrito en la
cláusula primera de este instrumento de la siguiente
forma:.-...-...-...-...-

PREDIO NUMERO UNO (1): El local número 1,
ubicado en la Calle 12 número 14-43, del Municipio de
Socorro, Departamento de Santander, con una
extensión de 30.26 metros cuadrados y determinado
por los siguientes linderos especiales dictados por el
otorgante así: NORTE: Con la Calle 12, SUR: Con la
casa de Lucy Inés Villarreal Cota, ORIENTE: Con la casa
de Jaime Villarreal muros de tapia al medio,
OCCIDENTE: Con el local número 2 de Lucy Inés
Villarreal Cota, paredes al medio, CENT: Con el
mezzanine del local número 1, separados la estructura
de madera de entrepiso y NADIR: Con parte del suelo
que ocupa el lote de la edificación.-...-...-...-...-

PREDIO NUMERO DOS (2): El local número 2,
ubicado en la Calle 12 número 14-45, del Municipio de
Socorro, Departamento de Santander, con una
extensión de 24.55 metros cuadrados y determinado
por los siguientes linderos especiales dictados por el

567



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

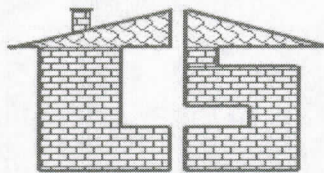
SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

otorgante así: NORTE: Con la Calle 12, SUR: Con la
casa de Lucy Inés Villarreal Cota, ORIENTE: Con el
local número 1 de Lucy Inés Villarreal Cota, paredes al
medio, OCCIDENTE: Con la vivienda de Lucy Inés
Villarreal Cota, paredes al medio, CENIT: Con el
mezzanine del local número 2, separados la estructura
de madera de entrepiso y NADIR: Con parte del suelo
que ocupa el lote de la edificación.-----

PREDIO NUMERO TRES (3): CASA DE HABITACION,
ubicado en la Calle 12 número 14-47, del Municipio de
Socorro, Departamento de Santander, con una
extensión de 460.73 metros cuadrados y determinado
por los siguientes linderos especiales dictados por el
otorgante así: NORTE: Con la Calle 12, SUR: Con la
casa de Mariela Morales paredes al medio, ORIENTE:
Con el local número 2 de Lucy Inés Villarreal Cota,
paredes al medio y con la casa de Jaime Villarreal
Rueda, Jorge Avellaneda y el Edificio Mediterráneo,
muros de tapia al medio, OCCIDENTE: Con el local
número 3 y con la casa de Fernando Barragán, Carmen
Martínez y Daniel Martínez, paredes al medio, CENIT:
Con la estructura de madera de la cubierta, NADIR:
Con parte del suelo que ocupa el lote de la
edificación.-----

PREDIO NUMERO CUATRO (4): El local número 3,
ubicado en la Calle 12 número 14-49, del Municipio de
Socorro, Departamento de Santander, con una
extensión de 50.46 metros cuadrados y determinado
por los siguientes linderos especiales dictados por el
otorgante así: NORTE: Con la Calle 12, SUR: Con la
casa de Lucy Inés Villarreal Cota, ORIENTE: Con la casa



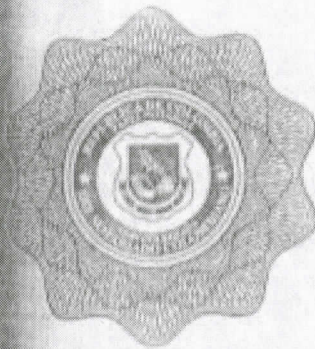
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

548

AA 33032019



CONTINUACION ESCRITURA 539 DE 2008.

...-...-...-No. 3.-...-...-

de Lucy Inés Villarreal Cota,
paredes al medio, OCCIDENTE:

Con la casa de Fernando Barragán,
paredes al medio, CENIT: Con el

mezzanine del local número 3, separados la estructura
de madera de entrepiso y NADIR: Con parte del suelo
que ocupa el lote de la edificación.-...-...-...-

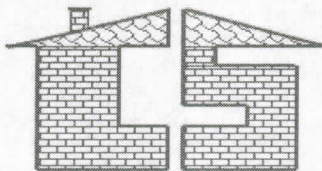
Q U I N T O.- Se protocoliza la correspondiente
Resolución número 025 de 2008, expedida por la
Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal de
Socorro, por medio de la cual se concede licencia para
subdividir predio urbano.-...-...-...-

S E X T O.- Los inmuebles se garantizan libres de toda
clase de embargos, condiciones resolutorias y demás
gravámenes en general.-...-...-...-

PARAGRAFO: La otorgante tiene conocimiento sobre la
hipoteca constituida a favor del BANCO GANADERO
S.A., por escritura pública número 280 de fecha 5 de
Abril del año 2004, otorgada en la Notaria Primera del
Círculo de Socorro.-...-...-...-

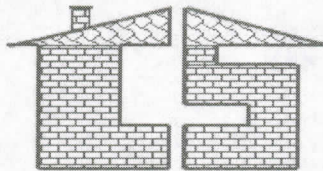
EL COMPARECIENTE HACE CONSTAR
QUE:-...-...-...-

1.- Han verificado cuidadosamente sus nombre y
apellidos, estados civiles, el número de sus documentos
de identificación, dirección del inmueble, número de
matrícula inmobiliaria y aprueban este instrumento



549

redactado.-----
2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales.-----
3.- Conocen la ley y saben que el Notario responde solo de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.-----
4.- Sólo solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones del texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley.-----
5.- A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (02) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.-----
Me fueron presentados los documentos que exige la ley para este acto, los cuales se copiarán en el momento de expedir las respectivas copias.-----
Leída la presente escritura a los otorgantes, la aprueban por hallarla conforme en todas sus partes y para constancia la firma junto conmigo el Suscrito Notario que doy fe de todo lo expuesto.-----
DERECHOS: \$79.260= Resolución 8850 de 2007.-----
IVA: \$17.418= Ley 6 de 1992.-----
PAPEL UTILIZADO: AA 33032021-33032020-33032019-33788384.-----



ANEXO N° 3
CERTIFICADO DE TRADICION 321-40752

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.servicioderegistro.gov.co/instrumentos

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191031415824934172 Nro Matricula: 321-40752
Pagina 1

Impreso el 31 de Octubre de 2019 a las 05:20:43 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 321 - SOCORRO DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SOCORRO VEREDA: SOCORRO
FECHA APERTURA: 17-07-2008 RADICACION: 2008-2727 CON ESCRITURA DE: 04-07-2008
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT. SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CAMIDA Y LINDEROS
Contenido en ESCRITURA No 539 de fecha 14-05-2008 en NOTARIA 1 de SOCORRO LOCAL 1 CL 12 # 14-43 con area de 36.29M2 (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 8/1994).

COMPLEMENTACION:
18-09-2007 ESCRITURA 003 DEL 24-05-2007 NOTARIA 1 DE SOCORRO ADJUDICACION EN SENTENCIA DE CONDOMINIO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 88,030,000.00 DE VILLARREAL COTA LUCY INES, BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO, A VILLARREAL COTA LUCY INES, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11154.-
05-03-2004 ESCRITURA 280 DEL 05-04-2004 NOTARIA PRIMERA DE SOCORRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 24,800.00 DE MARTINEZ DURAN CARLOS OMAR A MARTINEZ DURAN CARLOS OMAR A MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, MARTINEZ DE DIAZ YANILIS, VILLARREAL COTA LUCY INES, BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11154.-
05-07-2004 SENTENCIA 8 DEL 20-01-2004 JUZGADO PRIMERO DE LA CIUDAD DE SOCORRO MODO DE ADQUIRIR, ADJUDICACION EN SENTENCIA, FOLIO 001, 500, 700, 800 DE MARTINEZ PORRAS CARLOS EDUARDO A MARTINEZ DURAN CARLOS ARNALDO, MARTINEZ DURAN OMAR A MARTINEZ DURAN SONIA ISMENIA, MARTINEZ DURAN YANILIS REGISTRADA EN LA MATRICULA 11154.-
28-05-1992 ESCRITURA 204 DEL 09-05-1992 NOTARIA 1 DE SOCORRO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 24,800.00 DE MARIN MORALES ALFONSO, A MARTINEZ PORRAS CARLOS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11154.-

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) PREDIO URBANO LOCAL 1 CL 12 # 14-43

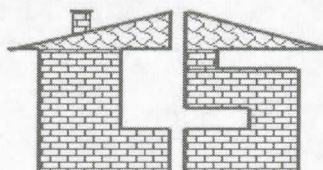
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y cierre)
321 - 11154

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-04-2004 Radicación: 2004-1096
Doc: ESCRITURA 280 del 05-04-2004 NOTARIA PRIMERA de SOCORRO VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 210 GRAVAMEN. HIPOTECA DE CUERPO CIERTO CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO CC# 91101990 X
DE: VILLARREAL COTA LUCY INES CC# 41432910 X
A: BANCO GANADERO S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-07-2008 Radicación: 2008-2727
Doc: ESCRITURA 539 del 14-05-2008 NOTARIA 1 de SOCORRO VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
A: VILLARREAL COTA LUCY INES CC# 41432910 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-10-2008 Radicación: 2008-3513

55A



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superintendenciadepn.gov.co/verificador



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191031415824934172 Nro Matricula: 321-40762
Pagina 4

Impreso el 31 de Octubre de 2019 a las 05:20:43 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

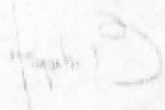
FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe consultar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 3019-28883 FECHA: 31-10-2019

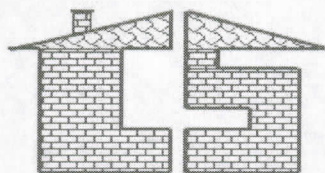
EXPEDIDO EN: BOGOTA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

El Registrador: ANGELA MARIA MONTAÑA AMARAL

556



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

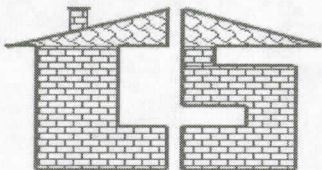
Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander

Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ANEXO N° 5

PLANO DE LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO DEL INMUEBLE LOCAL 1 DE LA
CALLE 12 N° 14-43

PLANO ARQUITECTONICO DEL LOCAL
COMERCIAL CALLE 12 N° 14-43, BARRIO
CENTRO, MUNICIPIO DEL SOCORRO, MI.
321-40752.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783

ANEXO N° 6

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA) DE PERITO AVALUADOR SEGÚN LA LEY 1673 DE 2013. EXPEDIDO POR LA ENTIDAD AUREGULADORA A.N.A.



Pin de validación: 8e8f8a74



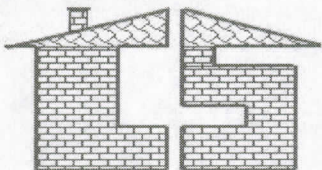
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HORACIO SOTOMONTE CALDERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5763517, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-5763517.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HORACIO SOTOMONTE CALDERON 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 13 Dic 2018	Regimen 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 13 Dic 2018	Regimen 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 13 Dic 2018	Regimen 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	Fecha 13 Dic 2018	Regimen Régimen Académico



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE
Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783



PIN de verificación: 2256274



<https://www.raa.org.co>



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.			
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	13 Dic 2018	Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores	24 Dic 2018	Régimen Académico	

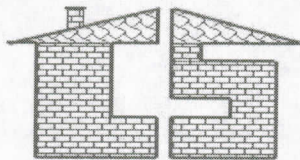
Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOCORRO, SANTANDER
Dirección: CALLE 11# 11- 56 SOCORRO - SANTANDER
Teléfono: 3156221783
Correo Electrónico: horaciosotomontecalderon@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnólogo en Construcción - Universidad Santo Tomás.

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) HORACIO SOTOMONTE CALDERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5763517.
El(la) señor(a) HORACIO SOTOMONTE CALDERON 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.



CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS

SOTOMONTE

Calle 11 N° 11-56 Socorro - Santander
Teléfono: 7272606; Cel. 315 6221783



PIN de validación: aef60a74



<https://www.raa.org.co>



PIN DE VALIDACIÓN

aef60a74

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3

57