

**REF: 68001310301020190001200 ME PERMITO ENTREGAR AVALIO DEL PREDIO URBANO SIN DAR TRASLADO A LA CONTRAPARTE ANEXO 50 FOLIOS**

Alba Maldonado <a.maldosi04@yahoo.com>

Mar 25/05/2021 11:15 AM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (3 MB)

50 FOLIOS DEL AVALUO ORDENADO POR EL DESPACHO 2019-00-12-00 SIN TRASLADO A LA CONTRAPARTE.pdf;

**REF: 68001310301020190001200**

**DEMANDANTE: MARIA INES PEÑALOZA PINZON**

**DEMANDADA: MERCEDES ARIAS JAIMES**

Señor(a).

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

[j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

<b>CONTENIDO</b>	<b>ME PERMITO HACER ENTREGA DEL AVALUÓ ORDENADO POR EL DESPACHO MEDIANTE AUTO DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2021.</b>
------------------	---

*Respetado señor juez.*

*En cumplimiento del auto de 26 de abril de 2021, por medio del presente me permito hacer entrega física y de manera virtual del avaluó comercial realizado por la empresa **VADECOL VALORACIONES DE COLOMBIA**, tal como lo ordeno el despacho.*

*El Avaluó contiene 47 folios donde en la página 22 del cuaderno que se observa el valor del bien inmueble para el año 2018 \$ **404.542.799**.*

*No obstante, señor juez, me permito poner en conocimiento porque hasta el día 25 de mayo de 2021, se pudo entregar el avaluó, toda vez que usted dio 15 días calendarios para que allegara el avaluó, es decir motivo de la mora en la entrega, según me informa el perito a evaluar que pudo lograr el permiso para el ingreso al bien inmueble hasta el permiso 18 de mayo de 2021, toda vez que a pesar que la parte demandante tramito el permiso por conducto de la agencia inmobiliaria para que los inquilinos permitieran el ingreso, la parte demandada, primero tramito un permiso para la misma porque según información la demandada también realizo un primer avaluó, esto entorpeció y molesto un poco a las personas que ocupan en bien inmueble ya que eran dos visitas, la primera era la ordenado por el despacho, y la segunda la vista del perito que contrato la parte demandada, entonces la parte demandada priorizo la visita de la parte demandada, lo demás podrá explicarlo el perito si el despacho tiene algún interrogante por la mora del avaluó.*

*Lo único que si puede afirmar es que el ingeniero perito evaluador que el despacho nombro, logro obtener el permiso para ingresar al bien inmueble el día 18 de mayo de 2021, y según me informo de*

*manera verbal, que unos de los inconvenientes fuera de obtener el permiso, fue el desplazamiento, como consecuencias de los paros, marchas y bloqueos de las vías, ya que la **empresa VADECOL** que realizo el avalúo está ubicada en el Municipio de Piedecuesta, como se le dio a conocer al despacho y la contraparte.*

*El perito evaluador hizo entrega el 24 de mayo de 2021. Tal como consta en el oficio de recibido., por esa razón me permito hacer la respectiva entrega*

*Este peritaje **no lo radico de manera simultánea**, como lo ordena el artículo 78 numeral 14 del C.G.P y el decreto 806 artículo 3, por cuanto primea el respeto y las funciones constituciones y legales del despacho y la aplicación del artículo 228 del C.GP toda vez que este artículo establece lo siguiente “ La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento. En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. La contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá formular preguntas asertivas e insinuantes. Las partes tendrán derecho, si lo consideran necesario, a interrogar nuevamente al perito, en el orden establecido para el testimonio. Si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor.*

Si se excusa al perito, antes de su intervención en la audiencia, por fuerza mayor o caso fortuito, el juez recaudará las demás pruebas y suspenderá la audiencia para continuarla en nueva fecha y hora que señalará antes de cerrarla, en la cual se interrogará al experto y se surtirán las etapas del proceso pendientes. El perito solo podrá excusarse una vez.

Las justificaciones que por las mismas causas sean presentadas dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia, solo autorizan el decreto de la prueba en segunda instancia, si ya se hubiere proferido sentencia. Si el proceso fuera de única instancia, se fijará por una sola vez nueva fecha y hora para realizar el interrogatorio del perito.

En ningún caso habrá lugar a trámite especial de objeción del dictamen por error grave.

PARÁGRAFO. En los procesos de filiación, interdicción por discapacidad mental absoluta e inhabilitación por discapacidad mental relativa, el dictamen podrá rendirse por escrito.

**En estos casos, se correrá traslado del dictamen por tres (3) días, término dentro del cual se podrá solicitar la aclaración, complementación o la práctica de uno nuevo, a costa del interesado, mediante solicitud debidamente motivada. Si se pide un nuevo dictamen deberán precisarse los errores que se estiman presentes en el primer dictamen”, es decir, el despacho es quien correrá traslado por el termino de tres días conforme el artículo 110 del C.G.P. por lo tanto respeto la autonomía e independencia del despacho y doy aplicación a esta norma**

-

**Teniendo en cuenta este artículo de la norma procesal serán el juez quien hará el traslado cuando el mismo lo disponga**

*Afablemente,*

**ALBA ROSA MALDONADO SILVA**

*C.C Nro. 63.467.421 expedida en Barrancabermeja.*

*T. P Nro. 192675 del C. Superior de la Judicatura.*

**ADJUNTO ARCHIVO QUE CONTIENE EL AVALUO DEL 2018, EN 50 FOLIOS, NO OBSTANTE, SE DEJA EXPRESO QUE NO FUE RADICADO O TRASLADADO SIMULTANEAMENTE A LA CONTRAPARTE POR LAS RAZONES JURIDICAS QUE SE PRESENTA EN EL MEMORIAL, PARA NO CONTAMINAR LA PRUEBA PERICIAL**



REF: 68001310301020190001200  
DEMANDANTE: MARIA INES PEÑALOZA PINZON  
DEMANDADA: MERCEDES ARIAS JAIMES

Señor(a).

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

<b>CONTENIDO</b>	<b>ME PERMITO HACER ENTREGA DEL AVALUÓ ORDENADO POR EL DESPACHO MEDIANTE AUTO DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2021.</b>
------------------	---

Respetado señor juez.

En cumplimiento del auto de 26 de abril de 2021, por medio del presente me permito hacer entrega física y de manera virtual del avaluó comercial realizado por la empresa **VADECOL VALORACIONES DE COLOMBIA**, tal como lo ordeno el despacho.

El Avaluó contiene 47 folios donde en la página 22 del cuaderno que se observa el valor del bien inmueble para el año 2018 \$ 404.542.799.

No obstante, señor juez, me permito poner en conocimiento porque hasta el día 25 de mayo de 2021, se pudo entregar el avaluó, toda vez que usted dio 15 días calendarios para que allegara el avaluó, es decir motivo de la mora en la entrega, según me informa el perito a evaluar que pudo lograr el permiso para el ingreso al bien inmueble hasta el permiso 18 de mayo de 2021, toda vez que a pesar que la parte demandante tramito el permiso por conducto de la agencia inmobiliaria para que los inquilinos permitieran el ingreso, la parte demandada, primero tramito un permiso para la misma porque según información la demandada también realizo un primer avaluó, esto entorpeció y molesto un poco a las personas que ocupan en bien inmueble ya que eran dos visitas, la primera era la ordenado por el despacho, y la segunda la vista del perito que contrato la parte demandada, entonces la parte demandada priorizo la visita de la parte demandada, lo demás podrá explicarlo el perito si el despacho tiene algún interrogante por la mora del avaluó.

Lo único que si puede afirmar es que el ingeniero perito evaluador que el despacho nombro, logro obtener el permiso para ingresar al bien inmueble el día 18 de mayo de 2021, y según me informo de manera verbal, que unos de los inconvenientes fuera de obtener el permiso, fue el desplazamiento, como consecuencias de los paros, marchas y bloqueos de las vías, ya que la **empresa VADECOL** que realizo el avaluó está ubicada en el Municipio de Piedecuesta, como se le dio a conocer al despacho y la contraparte.



El perito evaluador hizo entrega el 24 de mayo de 2021. Tal como consta en el oficio de recibido., por esa razón me permito hacer la respectiva entrega

Este peritaje **no lo radico de manera simultánea**, como lo ordena el artículo 78 numeral 14 del C.G.P y el decreto 806 artículo 3, por cuanto **primea el respeto y las funciones constituciones y legales del despacho y la aplicación del artículo 228 del C.GP** toda vez que este artículo establece lo siguiente " La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento. En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. La contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá formular preguntas asertivas e insinuantes. Las partes tendrán derecho, si lo consideran necesario, a interrogar nuevamente al perito, en el orden establecido para el testimonio. Si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor.

Si se excusa al perito, antes de su intervención en la audiencia, por fuerza mayor o caso fortuito, el juez recaudará las demás pruebas y suspenderá la audiencia para continuarla en nueva fecha y hora que señalará antes de cerrarla, en la cual se interrogará al experto y se surtirán las etapas del proceso pendientes. El perito solo podrá excusarse una vez.

Las justificaciones que por las mismas causas sean presentadas dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia, solo autorizan el decreto de la prueba en segunda instancia, si ya se hubiere proferido sentencia. Si el proceso fuera de única instancia, se fijará por una sola vez nueva fecha y hora para realizar el interrogatorio del perito.

En ningún caso habrá lugar a trámite especial de objeción del dictamen por error grave.

PARÁGRAFO. En los procesos de filiación, interdicción por discapacidad mental absoluta e inhabilitación por discapacidad mental relativa, el dictamen podrá rendirse por escrito.

**En estos casos, se correrá traslado del dictamen por tres (3) días, término dentro del cual se podrá solicitar la aclaración, complementación o la práctica de uno nuevo, a costa del interesado, mediante solicitud debidamente motivada. Si se pide un nuevo dictamen deberán precisarse los errores que se estiman presentes en el primer dictamen", es decir, el despacho es quien correrá traslado por el**



termino de tres días conforme el artículo 110 del C.G.P. por lo tanto respeto la autonomía e independencia del despacho y doy aplicación a esta norma

Teniendo en cuenta este artículo de la norma procesal serán el juez quien hará el traslado cuando el mismo lo disponga

Afablemente,

*Alba Maldonado*  
Abogado  
Especializado en Derecho de Familia  
T.P. 192675

**ALBA ROSA MALDONADO SILVA**

C.C Nro. 63.467.421 expedida en Barrancabermeja.

T. P Nro. 192675 del C. Superior de la Judicatura.



Bucaramanga, 24 de mayo de 2021

Señores

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**  
Bucaramanga - Santander

**Ref:** RADICADO: 2019-00012-00  
DEMANDANTE: MARÍA INÉS PEÑALOZA PINZÓN.  
DEMANDADO: MERCEDES ARIAS JAIMES.

Cordial saludo:

De acuerdo a su solicitud, presento el Avalúo No. 02921, correspondiente a la Estimación del valor comercial del predio urbano identificado con el folio de Matrícula inmobiliaria No. 300-24886, ubicado en la Calle 100 # 18-123 del barrio Fontana, Ciudad Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia.

Sin otro particular, agradezco su atención.

Cordialmente,

**ING. JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO**  
**Avaluador Designado**

*Director de avalúos, Vadecol – Valoraciones de Colombia.*  
*Avaluador Corporativo de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.*





**AVALÚO COMERCIAL  
No 02921**

CALLE 100 # 18-123

URBANIZACIÓN: FONTANA  
CIUDAD: BUCARAMANGA  
DEPARTAMENTO: SANTANDER

SOLICITADO POR : **JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA-SANTANDER**

REFERENCIA : RADICADO: 2019-00012-00  
DEMANDANTE: MARÍA INÉS PEÑALOZA P.  
DEMANDADO: MERCEDES ARIAS JAIMES.

OBJETO DE LA VALUACIÓN : Avalúo Comercial de predio urbano, con destino judicial.

BIEN A AVALUAR : Predio urbano identificado con el folio de Matrícula inmobiliaria No. 300-24886, ubicado en la Calle 100 # 18-123 de la urbanización Fontana, Ciudad Bucaramanga, Departamento de Santander.

DESTINATARIO DEL AVALÚO : **JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA-SANTANDER**

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR: El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).

FECHA DE INSPECCIÓN: Mayo 18 de 2021.

FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: Mayo 24 de 2021.



## CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. TITULACIÓN.
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.
- IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL Y USO NORMATIVO.
- V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO.
- VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS.
- VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN
- VIII. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.
- IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO.
- X. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL AL AÑO 2021
- XI. ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL AL AÑO 2018
- XII. REGISTRO FOTOGRÁFICO



## **I. INFORMACIÓN BÁSICA.**

### **1.1. TIPO DE AVALÚO**

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al avalúo comercial del inmueble.

El AVALÚO COMERCIAL se define como el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, y localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia con pleno conocimiento de las características físicas y legales del inmueble.

### **1.2. SOLICITANTE DEL AVALÚO**

Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga - Santander.

### **1.3. FECHA DE INSPECCIÓN**

Mayo 18 de 2021.

### **1.4. FECHA DEL INFORME**

Mayo 24 de 2021.

### **1.5. TIPO DE INMUEBLE**

Lote de terreno medianero con una construcción de dos plantas sobre él levantada, que conforman un predio urbano ubicado en la Calle 100 # 18-123.

### **1.6. BARRIO**

Fontana.

### **1.7. MUNICIPIO**

Bucaramanga.

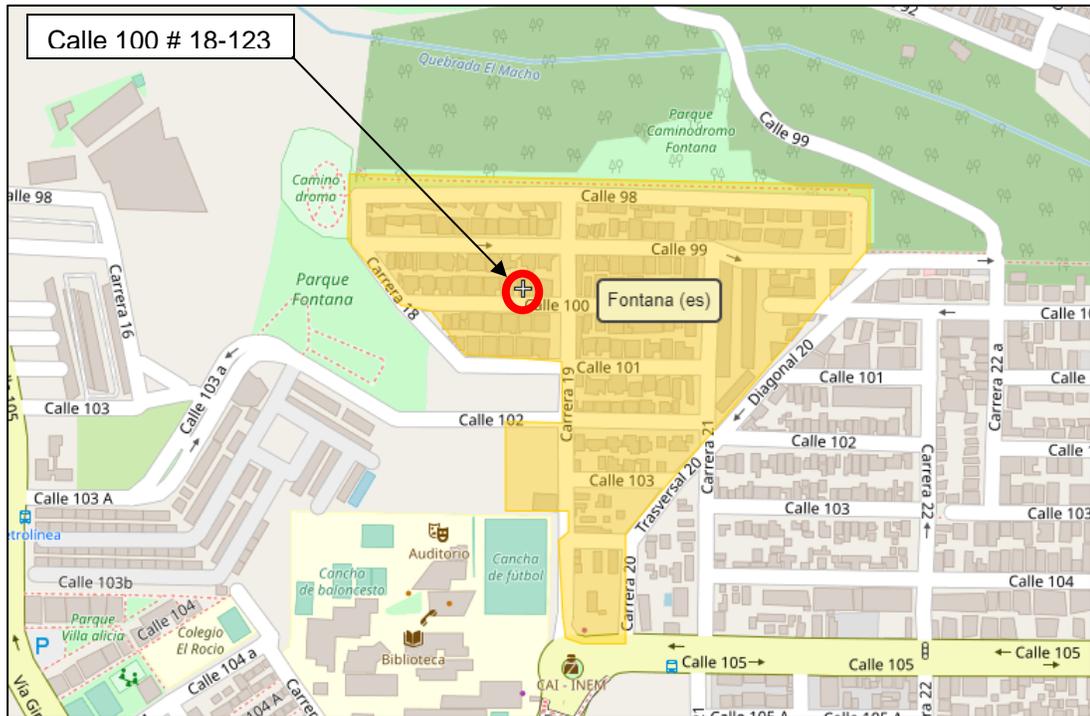
### **1.8. DEPARTAMENTO**

Santander.

### **1.9. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**

El inmueble actualmente se encuentra ocupado, su destinación es para uso residencial.

### 1.10. UBICACIÓN ESPECÍFICA.



Ubicación geográfica del Predio objeto de avalúo, <https://wikimapia.org>

El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado sobre el costado norte de la vía vehicular calle 100 entre carreras 18 y 19 del barrio Fontana, dentro del casco urbano de la ciudad de Bucaramanga, Santander.

Coordenadas de localización del Predio: 7°05'17.3"N 73°07'06.0"W.

### 1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- ✓ Certificado de tradición No. 300-24886 de fecha 03 de mayo de 2021.
- ✓ Escritura pública No. 1345 del 13 de agosto del 2018, otorgada por la Notaría Octava de Bucaramanga.
- ✓ Escritura pública No. 2157 del 02 de noviembre del 2016, otorgada por la Notaría Octava de Bucaramanga.



## 1.12. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ Acuerdo No. 11 del 21 de mayo del 2014, Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bucaramanga 2014 – 2027.
- ✓ Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.
- ✓ Registros 1 y 2 del AMB – Área Metropolitana de Bucaramanga.
- ✓ Normas Internacionales de Valoración, International Valuation Standards (Effective 1 January 2020).

## II. TITULACIÓN

### 2.1. PROPIETARIO

De acuerdo a la información consignada en la documentación suministrada, la propietaria es:

Predio	Propietario	No. Identidad	Adquisición
Calle 100 # 18-123	Mercedes Arias Jaimes	C.C. 63.451.276	Compraventa

**Fuente:** Certificado de tradición suministrado.

### 2.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN

Predio	Matrícula inmobiliaria	Títulos de adquisición
Calle 100 # 18-123	300-24886	Escritura pública No. 1345 del 13 de agosto del 2018, otorgada por la Notaría Octava de Bucaramanga.

**Fuente:** Escritura pública y Certificado de tradición suministrados.

### 2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

Predio	Avalúo Catastral Año 2021	Código catastral
Calle 100 # 18-123	No se suministró información	010401860023000

**Fuente:** Escritura pública suministrada.



## **2.4. OBSERVACIONES**

La información jurídica consignada en el presente informe no corresponde a un estudio formal de títulos. Se deja constancia que el inmueble objeto de estudio que se analizará y tasaré económicamente, corresponde a una unidad independiente. Su determinación de acabados, estado, forma, cabida y linderos, es tomada por información documental y verbal suministrada. Se determinará valor comercial del predio teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre el mismo.

## **III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**

### **3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos

POR EL NORTE: Con el Parque Fontana y la Quebrada El Macho.  
POR EL SUR: Con la Calle 105.  
POR EL ORIENTE: Con el barrio Provenza.  
POR EL OCCIDENTE: Con las urbanizaciones Fontana Real y Nueva Fontana.

### **3.2. GENERALIDADES DEL SECTOR.**

Se caracteriza por ser de tipo residencial e institucional con inmuebles unifamiliares y multifamiliares ubicados sobre vías vehiculares y en unidades residenciales. El barrio Fontana ha sido desarrollado hace aproximadamente 48 años. Se destaca la proximidad a la Calle 105, al Colegio INEM, al Parque Fontana y al Terminal de Transportes de Bucaramanga, siendo un sector con disponibilidad de todos los servicios públicos, así como de facilidades de transporte.

El sector es considerado estrato 4 y hace parte de la Comuna 10 del municipio de Bucaramanga. Su urbanismo se caracteriza por tener la malla vial en buen estado y saneamiento ambiental.

### **3.3. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS)**

- ✓ Calle 105, pavimentada doble sentido, doble carril.
- ✓ Carrera 18, pavimentada un sentido, un carril.
- ✓ Carrera 19, pavimentada un sentido, un carril.
- ✓ Calle 100, pavimentada un sentido, un carril.



### **3.4. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR**

- ✓ Infraestructura vial pavimentada.
- ✓ Cobertura completa de servicios públicos.
- ✓ Transporte público.

### **3.5. ELEMENTOS**

La malla vial se encuentra pavimentada con andenes y sardineles en concreto de perfil variable, señalización y demarcación; la zona cuenta con servicio de alumbrado público. Estado de conservación es buena.

### **3.6. AMOBLAMIENTO**

El sector cuenta con amoblamiento urbano básico de andenes y sardineles, ubicados en la franja peatonal, adicional cuenta con los siguientes elementos según su destinación:

- Información: Nomenclatura y señalización.
- Organización: Transformadores eléctricos, cajas de teléfonos, tapas de alcantarillas.
- Ambientación: Alumbrado público.
- Servicios Varios: Tiendas y supermercados.
- Seguridad: Hidrantes, en predio institucionales y unidades residenciales.

### **3.7. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR**

El sector presenta en la mayor parte de su extensión una topografía plana.

### **3.8. TRANSPORTE**

**3.8.1.** Servicios de transporte público: El servicio de transporte público se presta por varias empresas de transporte en un intercambio constante, que comunican este sector con los demás barrios del municipio y el Área Metropolitana de Bucaramanga.

**3.8.2.** Tipo de transporte: El servicio es prestado mediante bus convencional, busetas, el sistema de Transporte masivo Metrolínea, taxis y moto taxistas.

**3.8.3.** Cubrimiento: El cubrimiento es bueno, ya que es frecuente el tránsito por el sector de rutas que lo comunican con los demás sectores del Municipio.



**3.8.4. Frecuencia:** La frecuencia de transporte es constante, esto en razón a que por su ubicación confluyen en el mismo varias rutas que provienen o van del municipio y toda el Área Metropolitana de Bucaramanga.

### **3.9. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

#### **3.9.1. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR**

En general se considera que el sector cuenta con condiciones estables para el desarrollo de la actividad residencial y comercial local.

#### **3.9.2. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**

No se observan problemáticas socioeconómicas que afecten de manera negativa al bien inmueble objeto del avalúo, más allá de la baja demanda comercial que se ha presentado a raíz de la pandemia de Covid-19 y las restricciones temporales decretadas por los entes gubernamentales.

### **3.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION**

Las perspectivas de valorización en el sector son llanas, dadas las condiciones actuales de alta oferta inmobiliaria.

## **IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL Y USO NORMATIVO**

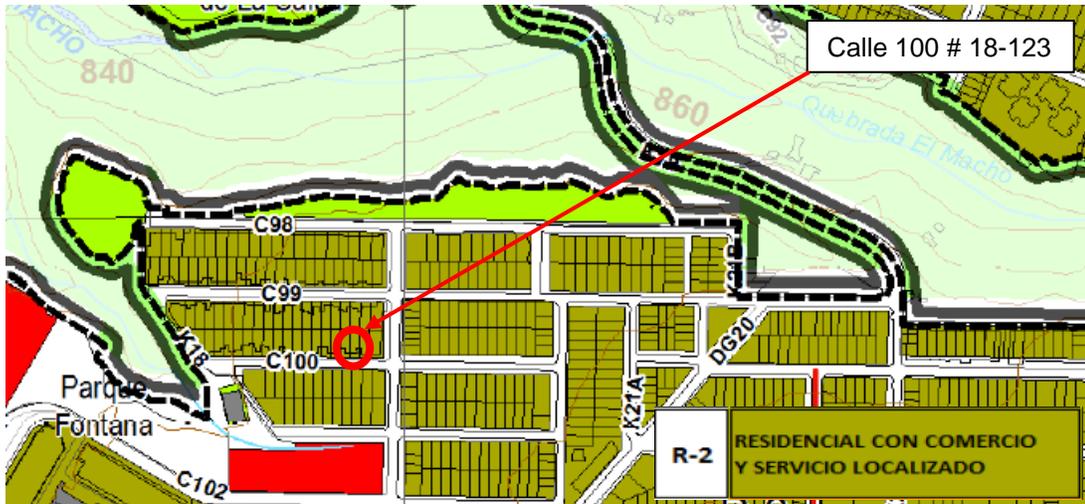
### **4.1. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL DE ACUERDO AL POT**

- Sector determinado como Zona residencial con comercio y servicios localizados (R-2), de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bucaramanga 2014 – 2027 (Acuerdo municipal No. 11 del 21 de mayo del 2014).

**Artículo 327º. Áreas de actividad residencial.** Son aquellas destinadas para la vivienda o lugar de habitación como uso principal, en las cuales puede existir presencia controlada de otros usos. Según el tipo de zona residencial, se permite la localización de actividades económicas con mayor o menor intensidad, de acuerdo con su clasificación como usos complementarios o restringidos.

**Zona residencial con comercio y servicios localizados (R-2).** Zona predominantemente residencial con áreas delimitadas para comercio y servicios de escala local y zonal, ubicadas sobre los ejes viales que se precisan en las fichas normativas y en los cuales se pueden desarrollar determinadas unidades de comercio y servicios y usos dotacionales.

Algunas zonas R-2 no presentan ejes demarcados, en razón a que en alguno(s) de sus bordes limitan con zonas comerciales. En éstas se permite como uso complementario, la presencia limitada y puntual de una de unidades de comercio de uso doméstico o de servicios generales de escala local (A) tales como tienda, panadería, droguería y peluquería.

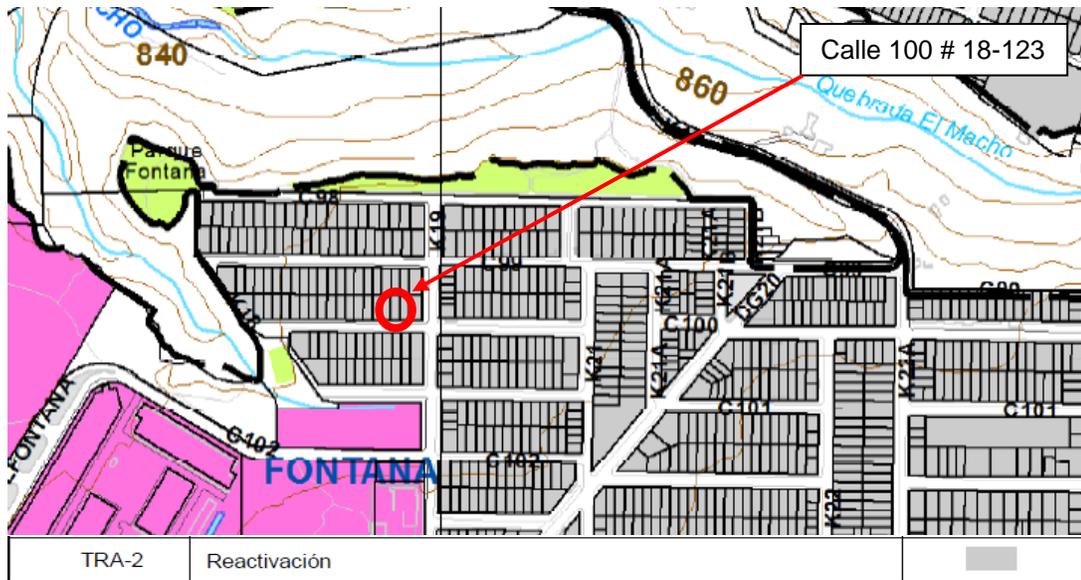


**Fuente:** Cartografía Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, Áreas de actividad y usos.

- Sector determinado con Tratamiento urbanístico de Renovación / Reactivación 2 TRA-2, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bucaramanga 2014 – 2027 (Acuerdo municipal No. 11 del 21 de mayo del 2014).

**Reactivación (TRA).** Se aplica a sectores en los cuales se promueve el cambio de las estructuras en el interior de los predios con el fin de propiciar la densificación de las zonas en que se ubican y un mejoramiento progresivo del espacio público, conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público, promoviendo la cualificación del sistema de espacio público en coherencia con la intensidad del uso del suelo, y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada.

**Reactivación 2 (TRA-2).** Aplica en sectores donde se permite una mayor densificación de los predios, propiciando englobes y buscando mayor coherencia entre las intensidades de uso del suelo y densidades edilicias con el sistema de espacio público que las soporta.



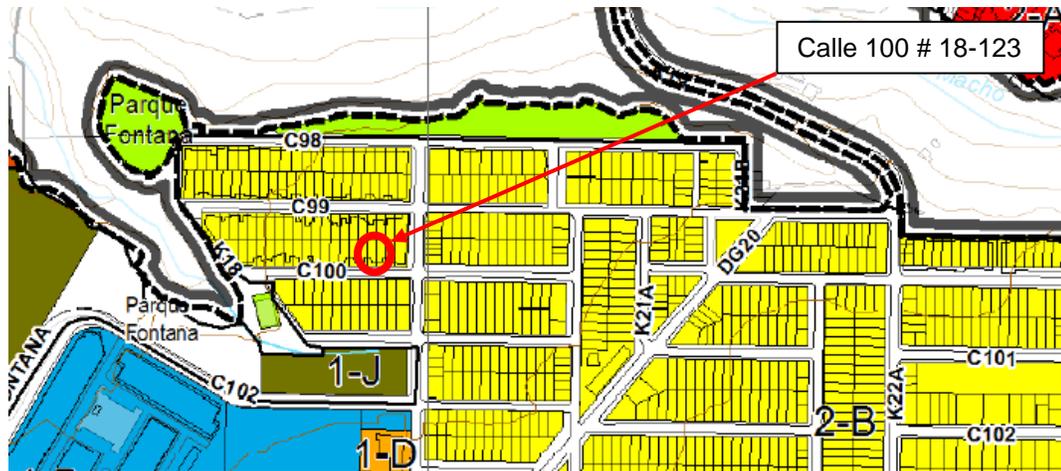
Fuente: Cartografía Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, Tratamientos urbanísticos.

### Edificabilidad permitida en el sector:

**Artículo 310º. Índices.** Son indicadores que determinan el aprovechamiento máximo de cada predio en cuanto a su edificabilidad, incluyendo la ocupación máxima del suelo y el área máxima de construcción permitida en el área ocupada, hasta un tope de edificabilidad. En este Plan de Ordenamiento Territorial los índices determinados son siempre los máximos permitidos por norma y aplican sobre área neta a excepción de las áreas con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo.

**Artículo 311º. Índice de Ocupación (I.O.).** Es el cociente que resulta de dividir el área construida del primer piso por el área total del predio, se aplica sobre el área neta urbanizable, a excepción de los sectores de renovación en la modalidad de redesarrollo donde se aplica sobre área útil por manzana. Indica el porcentaje máximo del área del predio que se puede ocupar en primer piso bajo cubierta.

**Artículo 312º. Índice de Construcción (I.C.).** Es el cociente que resulta de dividir el área total construida por el área total del predio; se aplica sobre el área neta urbanizable, a excepción de los sectores de renovación en la modalidad de redesarrollo, donde se aplica sobre el área útil del plan parcial o según los lineamientos normativos detallados para el desarrollo de la zona. Indica la cantidad máxima de metros cuadrados construidos permitida por la norma urbanística, sin contabilizar las zonas determinadas en el Artículo 314º “Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción” del presente Plan.



SUBSECTOR	2-B	
	Frente < 10 m	Frente ≥ 10 m
FRENTES	Frente < 10 m	Frente ≥ 10 m
INDICE OCUPACION MAX.	0,70	0,65
INDICE CONSTRUC. MAX.	2,10	2,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3	4
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	
NOTAS		

Fuente: Cartografía Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, Edificabilidad.

## V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO

### 5.1. CABIDA SUPERFICIARIA Y COEFICIENTES

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN METROS CUADRADOS (m <sup>2</sup> )
Área lote de terreno (Según Escritura pública)	140,00
Área lote de terreno (Según Datos catastrales Registros 1 y 2 del Área Metropolitana Bucaramanga AMB)	140,00



**NOTA 1:** Se adopta para la presente valoración el Área de Terreno registrada en los títulos de propiedad, Certificado de tradición y Escritura pública suministrados, (140 m<sup>2</sup>).

**NOTA 2:** El evaluador no se hace responsable por la diferencia entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los títulos de propiedad.

## **5.2. LINDEROS**

Se encuentran consignados en la Escritura pública No. 1345 del 13 de agosto del 2018, otorgada por la Notaría Octava de Bucaramanga.

NORTE: en extensión de siete metros (7.00 mts) con el lote número treinta y nueve (39) de propiedad de Urbanizadora Villa Alicia Limitada; POR EL ORIENTE: en extensión de veinte metros (20.00 mts) con el lote número diez y nueve (19) de propiedad de Urbanizadora Villa Alicia Limitada; POR EL SUR: en extensión de siete metros (7.00 mts) con la calle cien (100) y POR EL OCCIDENTE: en extensión de veinte metros (20.00 mts) con el lote número diez y siete (17) de propiedad de Urbanizadora Villa Alicia Limitada.

## **5.3. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS**

En la documentación suministrada no se encuentran registradas afectaciones físicas sobre el predio objeto de valoración; tampoco se evidencia afectación física alguna por servidumbre o accidentes físicos visibles en la visita de inspección.

## **5.4. EXPLOTACIÓN ACTUAL**

En la inspección el predio se encuentra ocupado y su destinación es para uso residencial.

# **VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS**

## **6.1. SERVICIOS**

El predio cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural domiciliario. En la inspección se evidencian instalados los medidores de servicios de agua, energía eléctrica y gas natural.



## VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Al momento de realizar la visita de inspección se identificó una construcción tipo bodega levantada en una planta con las siguientes características:

Construcción	Área en (m <sup>2</sup> )
Área construida total (según Escritura pública)	No registra
Área construida total (Según Datos catastrales Registros 1 y 2 del Área Metropolitana Bucaramanga AMB)	199,00

**Nota 1:** El área construida total adoptada para el presente avalúo se tomó de los Datos catastrales Registros 1 y 2 del Área Metropolitana Bucaramanga AMB, (199 m<sup>2</sup>), ya que la documentación de los títulos de propiedad no cuenta con dicha información.

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	NÚMERO DEL PREDIO	DIRECCIÓN	DESTINO ECONÓMICO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA
68	1	10401860023000	C 100 18 123 UR FONTANA	A	140	199

Fuente: Datos catastrales Registros 1 y 2 del Área Metropolitana Bucaramanga AMB.

**Nota 2:** El evaluador no se hace responsable de las diferencias que hubiese entre las dimensiones registradas en los títulos de propiedad con las consultadas en los datos catastrales y las áreas efectivas físicas del inmueble.

### Descripción:

La construcción es de tipo habitacional, está levantada en dos plantas, en su frente presenta un área de verja con pisos en concreto pintado, con cerramiento en muros de mampostería revocada y rejas metálicas.

La primera planta consta de: Garaje, área de bar, sala, área de comedor, patio, zona de ropas, cuarto de servicio, cocina, baño auxiliar y escaleras de acceso a la segunda planta. La segunda planta consta de: Cinco alcobas dos de ellas con baño (el baño de la alcoba principal presenta tina enchapada en cerámica), balcón, pasillo y baño auxiliar.

### Características constructivas:

**Cimientos:** Placa de cimentación. **Estructura:** Ferro concreto. **Entrepisos:** Placa aligerada con casetón. **Cubierta:** Teja de barro sobre vigas y listones en madera. **Cielo**



**Raso:** Primera planta en Drywall y yeso. **Mampostería:** Mampostería revocada, estucada y pintada, algunos muros con espatulado veneciano. **Baños:** Muros y pisos enchapados en cerámica, aparatos sanitarios en porcelana sanitaria, muebles en madera y divisiones. **Cocina:** Integral, muros enchapados en cerámica, mesón y lavaplatos en acero inoxidable, muebles en madera y gasodomésticos empotrados. **Zona de ropas:** Con lavadero enchapado en cerámica, muros enchapados a media altura, calentador de agua y cubierta en teja de asbesto y cemento. **Pisos:** Primera planta en retal de marmol con granito pulido, segunda planta en cerámica, patio en tableta roja. **Escaleras:** Pasos en retal de marmol y granito pulido, pasamanos en madera. **Fachada:** Muros revocados y pintados. **Carpintería:** Portón de acceso al garaje, puerta principal, puertas de acceso al balcón, ventanas y rejas de seguridad, metálicas pintadas. Puerta de acceso, reja del garaje, reja del patio y rejas de ventanas en hierro. Puerta de acceso desde el garaje a la sala y puertas de acceso al patio en vidrio con marcos metálicos. Puertas de las alcobas y baños en madera. Muebles de la cocina y closets en alcobas en madera. **Adicionales:** Acabados en yeso (perfiles, rosetas y columnas decorativas en primera planta). Estación de Bar ubicada en sala primera planta, con muro enchapado en piedra, presenta barra en piedra, estructura y acabados de madera.

**Estado de conservación:**

Vida útil técnica:	100 años.
Edad estimada de la construcción:	Teniendo en cuenta la inspección realizada, se identifica una construcción original de dos niveles, la cual presenta mejoras y lucimiento en sus acabados constructivos, manteniendo cimientos, estructura, muros y cubierta originales basado en la comparación con las construcciones del sector donde está localizado; por lo cual, se adopta la edad estimada de la construcción de 47 años, contados a partir de la primera compraventa registrada en el folio de matrícula 300-24886, con la salvedad que no se encuentra registrada la declaración de la construcción del predio.
Estado De Conservación	Bueno.
Vida útil remanente:	De acuerdo con la edad estimada de la construcción y la vida útil técnica del predio, la vida útil remanente se estima en 53 años.



## **VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades.

- ✓ La ubicación del predio sobre calle 100 entre carreras 18 y 19 del barrio Fontana, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander.
- ✓ Uso normativo y destinación del inmueble (Residencial tipo 2).
- ✓ La disponibilidad de servicios públicos y acceso a vías principales.
- ✓ Las consideraciones de acabados constructivos y estado de los mismos.
- ✓ Se realizó visita de inspección el día 18 de mayo de 2021.
- ✓ Se realizaron consultas directas a propietarios, administradores de predios, comisionistas, sobre el posible valor del terreno donde se ubica el predio a avaluar, las cuales arrojaron resultados que se detallan en el análisis estadístico más adelante.
- ✓ Las posibilidades de Comercialización del predio son moderadas en el mediano plazo, y condicionadas a la alta oferta de inmuebles.
- ✓ La valoración de los inmuebles del sector y en términos generales del mercado inmobiliario, está condicionada a las circunstancias económicas actuales.
- ✓ El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- ✓ El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- ✓ El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.



- ✓ El evaluador certifica que no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales.
- ✓ Descripción de las hipótesis especiales, (inusuales o Extraordinarias):

Entre las condiciones inusuales o extraordinarias que pueden presentarse para no estimar el valor del inmueble objeto del presente avalúo, estarían marcadas por la suspensión de la elaboración del informe valuatorio por parte del solicitante, la posible no autorización de ingreso al predio, o que se presentara un evento natural que impidiera la elaboración y emisión del informe valuatorio.

## **IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO**

### **9.1. VALORACIÓN DEL PREDIO A LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL AVALÚO (24 DE MAYO DE 2021).**

Como metodologías para el proceso valuatorio en la determinación del valor comercial del predio en estudio y de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de Comparación o de Mercado y el método de Costo de Reposición.

#### **Definición:**

**Artículo 1º.-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.

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t \quad \text{En donde:}$$

$V_c$	=	Valor comercial
$C_t$	=	Costo total de la construcción
$D$	=	Depreciación
$V_t$	=	Valor del terreno



**PARÁGRAFO.** Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4...”.

### **Capítulo. II Aplicación de los métodos.**

**Artículo 10º.- Método de comparación o de mercado.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción...”.

**Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.** Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, 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.

#### **9.1.1. DESARROLLO DEL METODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO PARA VALORACIÓN DEL TERRENO:**

Se realizó inicialmente un análisis del mercado de ofertas de venta de predios comparables encontrados en el sector; posteriormente se desarrolló un proceso de depuración de los datos con factores para homogenizar la información de la muestra tomada, descontando el valor de las construcciones y mejoras, para obtener el valor por metro cuadrado de terreno del sector. El resultado del análisis estadístico se presenta a continuación:

MEMORIAS DE CÁLCULO - MÉTODO VALUATORIO: COMPARATIVO DE MERCADO												
22/05/2021												
No.	Muestra	Fuente	Valor m <sup>2</sup> integral en oferta	Valor Oferta	AC	AT	Factor Ubicación	Factor Comercialización	Vr. Total homogenizado	Vr Total construcción	Vr. Total Terreno	Vr. m <sup>2</sup> Terreno
1	CLL 102 # 21-90	Vende directo Tel: 6951669	\$ 2.528.736	\$ 440.000.000	174	161	1,00	0,93	\$ 409.200.000	\$ 188.373.019	\$ 220.826.981	\$ 1.371.596
2	CRA 22A # 100-22	Vende directo Tel: 3166937114	\$ 2.848.101	\$ 450.000.000	158	161	1,00	0,93	\$ 418.500.000	\$ 191.950.195	\$ 226.549.805	\$ 1.407.142
3	CLL 102 # 21-138	Vende directo Tel: 3158524453	\$ 2.944.162	\$ 580.000.000	197	161	1,00	0,93	\$ 539.400.000	\$ 312.171.694	\$ 227.228.306	\$ 1.411.356
4	CLL 99 # 21-03	Vende directo Tel: 3123915786	\$ 4.032.258	\$ 500.000.000	124	196	1,00	0,93	\$ 465.000.000	\$ 163.865.912	\$ 301.134.088	\$ 1.536.398
5	CLL 98 # 21-68	Vende Casa Urbana Inmobiliaria sas Tel: 6807678	\$ 2.000.000	\$ 540.000.000	270	157	1,00	0,93	\$ 502.200.000	\$ 292.302.960	\$ 209.897.040	\$ 1.336.924
											<b>Promedio</b>	<b>\$ 1.412.683</b>
											<b>Desviación estandar</b>	<b>75.441</b>
											<b>Coefficiente de variación</b>	<b>5,34%</b>
											<b>Limite superior</b>	<b>\$ 1.488.124</b>
											<b>Limite inferior</b>	<b>\$ 1.337.242</b>
											<b>Coefficiente de asimetría</b>	<b>1,35</b>
											<b>Valor adoptado por m<sup>2</sup></b>	<b>\$ 1.413.000</b>

**Nota:** El valor de reposición de la construcción adoptado para las muestras de mercado se tomó de la Resolución Número 202150012722 de 12/02/2021 de la Alcaldía de Medellín, dichos costos son homogéneos teniendo en cuenta la ubicación geográfica de la ciudad de Medellín con respecto a Bucaramanga en el Corredor del Magdalena Medio

DEPURACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DE LAS OFERTAS												
No.	Muestra	Valor m <sup>2</sup> integral en oferta	Valor Oferta	Vr. Total homogenizado	Vr. Reposición construcción a nuevo	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. m <sup>2</sup> construcción depreciado	Vr Total construcción
1	CLL 102 # 21-90	\$ 2.528.736	\$ 440.000.000	\$ 409.200.000	\$ 2.019.406	100	47	47,00%	3,0	46,39%	\$ 1.082.604	\$ 188.373.019
2	CRA 22A # 100-22	\$ 2.848.101	\$ 450.000.000	\$ 418.500.000	\$ 2.019.406	100	47	47,00%	2,5	39,84%	\$ 1.214.875	\$ 191.950.195
3	CLL 102 # 21-138	\$ 2.944.162	\$ 580.000.000	\$ 539.400.000	\$ 2.019.406	100	30	30,00%	2,0	21,53%	\$ 1.584.628	\$ 312.171.694
4	CLL 99 # 21-03	\$ 4.032.258	\$ 500.000.000	\$ 465.000.000	\$ 2.019.406	100	47	47,00%	1,5	34,56%	\$ 1.321.499	\$ 163.865.912
5	CLL 98 # 21-68	\$ 2.000.000	\$ 540.000.000	\$ 502.200.000	\$ 2.019.406	100	47	47,00%	3,0	46,39%	\$ 1.082.604	\$ 292.302.960

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 5,34%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al  $r < 7,5\%$  y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, 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 terreno bien, es decir, en este caso el valor del metro cuadrado de terreno del predio objeto de avalúo se estima en  $\$1.413.000/m^2$  aproximado a miles.

### 9.1.2. DESARROLLO METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para establecer el valor de la Construcción se utiliza el método de costo de reposición según la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC.

Partiendo de la base del informe actualizado de publicaciones oficiales como la Resolución Número 202150012722 de 12/02/2021 de la Alcaldía de Medellín, la cual se adopta teniendo en cuenta la ubicación geográfica de la ciudad de Medellín con respecto a Bucaramanga en el Corredor del Magdalena Medio, lo que permite tener una homogeneidad en los costos unitarios de construcción. Teniendo en cuenta el tipo de construcción y considerando el costo total a nuevo por metro cuadrado del tipo de inmueble, con ello se realiza la depreciación del valor teniendo en cuenta la edad estimada y su estado de conservación, tomando como herramienta la tabla de Fitto y Corvini, resultando el siguiente calculo:

Tipología de la construcción	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual	Vr. Actual ajustado
Unifamiliar medio - Estrato 4	2.019.406	100	47	47,00%	2,00	36,19%	1.288.583	1.289.000

La calificación de estado (2) se adopta de acuerdo con lo registrado en el numeral 9 (Depreciación) del Artículo 37 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC: **(Clase 2:** El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento).

De acuerdo con lo anterior, se estima un valor por metro cuadrado de construcción actual de \$1.289.000/m<sup>2</sup> ajustado a miles.

COSTO DIRECTO CONSTRUCCION AÑO 2021					
Destinación Económica	Tipología	Valor M <sup>2</sup> Costo Directo	Valor M <sup>2</sup> Costo Total	DESCRIPCION	Fotografía
		Año 2021	Año 2021		
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Medio	\$ 1.771.567	\$ 2.019.406	Estrato 5 a 4 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de buena especificación. Sus construcciones generalmente mayores a 90 m <sup>2</sup> en máximo 3 niveles de piso y normalmente corresponden a construcciones en serie sin aislamientos laterales.	

**Fuente:** Costo total por m<sup>2</sup> de construcción a nuevo de Vivienda unifamiliar medio (estrato 4), adoptado de la Resolución Número 202150012722 de 12/02/2021 de la Alcaldía de Medellín, pág. 3.



## **X. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL AL AÑO 2021**

### **10.1. ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:**

De acuerdo con las consideraciones anteriores y el estudio realizado, el valor comercial estimado para el predio objeto del presente avalúo es:

TERRENO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
	Lote de terreno	m <sup>2</sup>	140,00	1.413.000	197.820.000
SUB TOTAL TERRENO					<b>197.820.000</b>
CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
	Construcción	m <sup>2</sup>	199,00	1.289.000	256.511.000
SUB TOTAL CONSTRUCCIÓN					<b>256.511.000</b>
<b>VALOR TOTAL ESTIMADO DEL PREDIO</b>					<b>\$454.331.000</b>

**SON: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS.**

## **XI. ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL AL AÑO 2018**

De acuerdo con el encargo valuatorio, en el cual se requiere estimar el valor comercial del predio a la fecha de la compraventa (Mes de agosto del 2018) registrada en la Escritura pública No. 1345 del 13 de agosto del 2018, otorgada por la Notaría Octava de Bucaramanga; podemos estimar el valor comercial del predio en años anteriores, realizando un ejercicio de regresión lineal de dicho valor mediante la aplicación de un índice que permita establecer a través del tiempo el comportamiento de los valores prediales, tomando como base el valor comercial actual estimado del predio.

De acuerdo a lo anterior, se aplica la regresión lineal del valor comercial tomando como índice o factor porcentual el Índice de Valoración Predial (IVP), formulado por el DANE.

### **Índice de Valoración Predial (IVP):**

Es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio de los precios de los predios urbanos del país, excepto Bogotá, entre dos periodos de tiempo. Con



el IVP se logra construir un índice que permite hacer seguimiento anual a los cambios de valor en los predios habitacionales en el área urbana. Estos cambios están basados en los avalúos comerciales, es decir, a partir de la dinámica del mercado de los predios. El IVP se estima anualmente y se utiliza como insumo para determinar el reajuste de los avalúos catastrales de los predios urbanos a nivel nacional desde diciembre del año 2001.

El indicador se encuentra disponible a finales de diciembre de cada año en los productos y documentos de difusión publicados anualmente por el DANE (Boletín de prensa, comunicado de prensa y cuadros de salida).

### **Marco teórico**

El IVP es un índice de precios, determinado mediante el diseño probabilístico de una muestra predios con destino habitacional. El diseño muestral utiliza un MAS (Muestreo Aleatorio Simple) estratificado por elementos. Para el caso particular de la investigación, el precio analizado hace referencia al avalúo comercial.

Para el cierre del año 2020, de las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Quibdó (6,63%), Medellín (6,20%), Popayán (6,07%), Santa Marta (5,40%), Barranquilla (4,70%), Cartagena (4,51%), Manizales (4,50%), Tunja (4,45%), Pereira (4,36%) y Villavicencio (4,33%) presentaron variaciones superiores a la media.

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron Bucaramanga (3,75%), Pasto (3,67%), Florencia (3,56%), Cúcuta (3,40%), Cali (3,06%), Ibagué (2,96%), Montería (2,95%), Neiva (2,89%), Armenia (2,81%), Sincelejo (2,75%), Riohacha (2,52%) y Valledupar (2,20%).  
(Fuente: <https://www.dane.gov.co>).

### **Aplicación del Índice en la regresión lineal:**

Para efectuar la regresión del valor comercial del predio se procede de la siguiente manera:

1. Para aplicar el Índice de Valoración Predial (IVP) se utiliza el mismo criterio establecido por la Ley 820 del 2003 de arrendamientos de inmuebles habitacionales urbanos, para los incrementos de los cánones de arriendo donde se toma el IPC del año inmediatamente anterior.
2. Revisar el avalúo original al año 2021 y obtener la información del valor comercial total del informe valuatorio y la fecha de elaboración, como base del ejercicio de regresión.



3. De acuerdo a la fecha del avalúo original (año 2021), se aplica el IVP regresando año por año, hasta llegar al año 2018, obteniendo el valor comercial estimado del predio objeto de avalúo en dicho periodo.
4. Para el proceso de regresión lineal no ha existido variación de áreas tanto de terreno como de la construcción, ni consideraciones adicionales sobre el estado físico o acabados de la construcción del predio, dado que no se suministró documentación y/o imágenes del predio a la fecha del mes de agosto del año 2018.

DANE		El futuro es de todos		Gobierno de Colombia					
INFORMACIÓN PARA TODOS									
<b>Indice de Valoración Predial (IVP*)</b>									
<b>Variaciones porcentuales por ciudad y total nacional</b>									
<b>2012 - 2020</b>									
CIUDAD	AÑO								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ARMENIA	4,15	4,27	4,17	5,48	4,77	2,63	5,01	6,58	2,81
BARRANQUILLA	6,56	6,87	8,32	5,47	5,34	4,74	4,57	3,90	4,70
BUCARAMANGA	5,71	7,10	6,83	6,77	5,87	5,70	3,11	4,52	3,75

**Fuente:** DANE - IGAC  
**Actualizado el 23 de diciembre de 2020**

**Cuadro de aplicación de la regresión lineal del valor comercial:**

Año	IVP	Valor Inicial	Valor obtenido por regresión lineal
Avalúo al año 2021		\$ 454.331.000	-
2020	3,75	\$ 437.293.588	\$ 437.293.588
2019	4,52	\$ 417.527.917	\$ 417.527.917
2018	3,11		\$ 404.542.799
<b>Valor comercial estimado del predio a Agosto del año 2018, por regresión lineal</b>			<b>\$ 404.542.799</b>



De acuerdo con las consideraciones anteriores y el estudio realizado, el valor comercial estimado para el predio objeto del presente avalúo al periodo de Agosto del año 2018 es de \$404.542.799.

**SON: CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS.**

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.

**ING. JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO**  
**Avaluador Designado**

*Registro Abierto de Avaluadores – RAA AVAL-1102353587*  
*Valuador Panamericano UPAV No. 1221.*

*Especialista en Valoración de Activos operacionales y establecimientos de comercio, Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Inmuebles Especiales, Recursos Naturales, Suelos de Protección, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos.*

*Avaluador miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.*



**XII. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

	
<p><b>Fachada del predio</b></p>	<p><b>Entorno del predio</b></p>
	
<p><b>Vía de acceso al predio</b></p>	<p><b>Medidor de gas domiciliario</b></p>
	
<p><b>Medidor de energía eléctrica</b></p>	<p><b>Medidor de servicio de agua</b></p>

	
<p><b>Nomenclatura</b></p>	<p><b>Verja</b></p>
	
<p><b>Portón de acceso al garaje</b></p>	<p><b>Garaje</b></p>
	
<p><b>Cielo raso área del garaje</b></p>	<p><b>Puerta de acceso al predio</b></p>

<p><b>Puerta de acceso al área de sala</b></p>	<p><b>Tipología de pisos primera planta</b></p>
<p><b>Área de bar</b></p>	<p><b>Área de sala</b></p>
<p><b>Área de comedor</b></p>	<p><b>Cielo raso primera planta</b></p>

	
<b>Muros con espatulado veneciano</b>	<b>Acabados en yeso primera planta</b>
	
<b>Patio</b>	<b>Zona de ropas</b>
	
<b>Cocina</b>	<b>Hall de la cocina</b>

<p><b>Cuarto de servicio</b></p>	<p><b>Vista placa entrapiso</b></p>
<p><b>Baño auxiliar primera planta</b></p>	<p><b>Escaleras de acceso a segunda planta</b></p>
<p><b>Vista superior de la escalera</b></p>	<p><b>Alcoba 1</b></p>

	
<b>Baño alcoba 1</b>	<b>Balcón</b>
	
<b>Cubierta balcón</b>	<b>Alcoba 2</b>
	
<b>Alcoba 3</b>	<b>Alcoba 4</b>

	
<b>Baño alcoba 4</b>	<b>Tina baño alcoba 4</b>
	
<b>Pasillo segunda planta</b>	<b>Baño general segunda planta</b>
	
<b>Alcoba 5</b>	<b>Cubierta segunda planta</b>

**OFERTAS DEL ESTUDIO DE MERCADO**



**Oferta No. 1**



**Oferta No. 2**



**Oferta No. 3**



**Oferta No. 4**



**Oferta No. 5**



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

Certificado generado con el Pin No: 210503601442498276

Nro Matrícula: 300-24886

Pagina 1 TURNO: 2021-300-1-91196

Impreso el 3 de Mayo de 2021 a las 11:05:06 AM

"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: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 21-02-1979 RADICACIÓN: 79-02112 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1979

CODIGO CATASTRAL: 68001010401860023000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE HALLA EDIFICADA, DE DOS PLANTAS, CORRESPONDE AL NUMERO DIEZ Y OCHO DE LA MANZANA OCHO, TIENE UN AREA APROXIMADA DE CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS Y SE ALINDERA ASI: POR EL NORTE, EN EXTENSION DE SIETE METROS CON EL LOTE NUMERO TREINTA Y NUEVE DE PROPIEDAD DE URBANIZADORA VILLA ALICIA LTDA, POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE VEINTE METROS CON EL LOTE NUMERO DIEZ Y NUEVE DE PROPIEDAD DE URBANIZADORA VILLA ALICIA LIMITADA; POR EL SUR, EN EXTENSION DE SIETE METROS CON LA CALLE 100 Y POR EL OCCIDENTE, EN EXTENSION DE VEINTE METROS CON EL LOTE NUMERO DIEZ Y SIETE DE PROPIEDAD DE URBANIZADOR VILLA ALICIA LIMITADA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

URBANIZADORA VILLA ALICIA LIMITADA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A SOCIEDAD AGRICOLA Y GANADERA DE MALPASO-REMOLINA ORDOVEZ LIMITADA, MEDIANTE ESCRITURA N. 1781 DE 5 DE JUNIO DE 1972 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 4 DE AGOSTO SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1 TOMO 3 C., A LA PARTIDA 1373. SOCIEDAD AGRICOLA Y GANADERA MALPASO- REMOLINA ORDOVEZ LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA, EN MAYOR EXTENSION, A REMOLINA MANTILLA EDUARDO, MEDIANTE ESCRITURA 434 DE 20 DE FEBRERO DE 1964 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1 TOMO 2 PAR, PARTIDA 586. REMOLINA MANTILLA EDUARDO ADQUIRIO A SU VEZ EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ORDOVEZ V. RAFAEL, MEDIANTE ESCRITURA 1364 DE 10 DE DICIEMBRE DE 1940 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 26 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1 TOMO 2 PAR, A LA PARTIDA 1067.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 100 # 18-123 URB. FONTANA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-04-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1023 DEL 26-03-1973 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 350 CONSTITUCION URBANIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: URBANIZADORA VILLA ALICIA LTDA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-10-1973 Radicación:



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210503601442498276**

**Nro Matrícula: 300-24886**

Pagina 2 TURNO: 2021-300-1-91196

Impreso el 3 de Mayo de 2021 a las 11:05:06 AM

**"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

Doc: ESCRITURA 3460 DEL 08-10-1973 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 911 IDENTIFICACION LOTE0

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: URBANIZADORA VILLA ALICIA LTDA**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 22-10-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3460 DEL 08-10-1973 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO SUPERBANCARIA PROTOCOLIZACION RES. 1510 DE 29-05-73

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: URBANIZADORA VILLA ALICIA LTDA**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 09-04-1974 Radicación:

Doc: ESCRITURA 835 DEL 22-03-1974 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$235,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: URBANIZADORA VILLA ALICIA LTDA

**A: ESTRADA PALME SATURNINO**

**CC# 5466096**

**X**

**A: VERGEL DE ESTRADA TERESA**

**CC# 37812721**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 09-04-1974 Radicación:

Doc: ESCRITURA 836 DEL 22-03-1974 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$164,500

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA HASTA POR 1.259.1856 UPAC

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ESTRADA PALME SATURNINO

**X**

DE: VERGEL DE ESTRADA TERESA

**X**

**A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA (DAVIVIENDA)**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 09-04-1974 Radicación:

Doc: ESCRITURA 836 DEL 22-03-1974 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 520 ANTICRESIS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ESTRADA PALME SATURNINO

**X**

DE: VERGEL DE ESTRADA TERESA

**X**

**A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA (DAVIVIENDA)**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 09-04-1974 Radicación:



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210503601442498276**

**Nro Matrícula: 300-24886**

Pagina 3 TURNO: 2021-300-1-91196

Impreso el 3 de Mayo de 2021 a las 11:05:06 AM

**"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

Doc: ESCRITURA 835 DEL 22-03-1974 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$30,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA EN 2. GRADO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ESTRADA PALME SATURNINO

X

DE: VERGEL DE ESTRADA TERESA

X

**A: URBANIZADORA VILLA ALICIA LTDA**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 07-01-1980 Radicación: 00382

Doc: ESCRITURA 4330 DEL 27-12-1979 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: URBANIZADORA VILLA ALICIA LTDA

**A: ESTRADA PALME SATURNINO**

**A: VERGEL DE ESTRADA TERESA**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 22-01-1980 Radicación: 01674

Doc: ESCRITURA 4331 DEL 27-12-1979 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$450,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ESTRADA PALME SATURNINO

CC# 5466096

DE: VERGEL DE ESTRADA TERESA

CC# 37812721

**A: LAGOS DE RAMIREZ TRINIDAD O TRINA**

**CC# 27900739 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 08-07-1980 Radicación: 14125

Doc: ESCRITURA 2145 DEL 30-06-1980 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: LAGOS DE RAMIREZ TRINA O TRINIDAD

C.C. 27.900.739

**A: PEALOZA PINZON MARIA INES**

**CC# 37826709 X**

**A: PINZON DE PEALOZA ROSA MARIA**

**CC# 27932703 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 12-05-1989 Radicación: 14012

Doc: ESCRITURA 1976 DEL 09-05-1989 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5,6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA Y 840 CANCELACION ANTICRESIS ESCRITURA N. 836 DE 22-03-74



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210503601442498276**

**Nro Matrícula: 300-24886**

Pagina 4 TURNO: 2021-300-1-91196

Impreso el 3 de Mayo de 2021 a las 11:05:06 AM

**"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

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA (DAVIVIENDA)

**A: ESTRADA PALME SATURNINO**

**A: VERGEL DE ESTRADA TERESA**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 30-09-1991 Radicación: 37221

Doc: OFICIO 6720 DEL 27-09-1991 VALORIZACION MPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION RES. 005/89

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: PEVALOZA MARIA INES**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 30-09-1991 Radicación: 37212

Doc: ESCRITURA 2842 DEL 05-09-1991 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$2.000.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: PEVALOZA PINZON MARIA INES CC# 37826709 X

DE: PINZON DE PEVALOZA ROSA MARIA CC# 27932703 X

**A: ACOSTA GUEVARA JAIME CC# 13478672**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 18-01-1996 Radicación: 1996-300-6-2528

Doc: ESCRITURA 94 DEL 12-01-1996 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 2.842 DE 05-09-91

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ACOSTA GUEVARA JAIME CC# 13478672

**A: PEVALOZA PINZON MARIA INES**

**A: PINZON DE PEVALOZA ROSA MARIA**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 12-07-1996 Radicación: 1996-300-6-31662

Doc: ESCRITURA 4386 DEL 08-07-1996 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$11,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 50%

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: PINZON DE PEVALOZA ROSA MARIA CC# 27932703

**A: PEVALOZA PINZON MARIA INES CC# 37826709 X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 03-11-2016 Radicación: 2016-300-6-45317





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210503601442498276**

**Nro Matrícula: 300-24886**

Pagina 6 TURNO: 2021-300-1-91196

Impreso el 3 de Mayo de 2021 a las 11:05:06 AM

**"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 comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-300-1-91196**

**FECHA: 03-05-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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



PIN de Validación: bb040b48



### 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) JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102353587, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1102353587.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		08 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		14 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales , Minas , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Daños ambientales</li></ul>		14 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul>		14 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			



PIN de Validación: bb040b48



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



<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores</li> </ul>	14 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	22 Abr 2021	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 2A # 3AN-58

Teléfono: 3167570263

Correo Electrónico: [jh.rodvel@gmail.com](mailto:jh.rodvel@gmail.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Milenium.

Tecnólogo en Logística - Politécnico Grancolombiano.

**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) JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102353587.**

**El(la) señor(a) JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO 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



PIN de Validación: bb040b48



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bb040b48**

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 1.102.353.587

RODRIGUEZ VELASCO

APELLIDOS

JHONNATHAN

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 02-JUN-1987

SUAITA  
(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.74 A+ M

ESTATURA G.S. RH SEXO

05-SEP-2005 PIEDECUESTA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADORA NACIONAL  
ALMAREATRIZ BERRIO LOPEZ



P-27 16000-59143431-M-1102353587-20051209 01433 05343B 02 186718962



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CD-0152-21

## LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER Afiliada a Fedelonjas

### HACE CONSTAR QUE:

El ingeniero **JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.102.353.587 expedida en Piedecuesta, es Miembro Inscrito – Avaluador, desde el 01 de febrero de 2020, según consta en el Acta de Consejo Directivo No. 543.

El ingeniero Rodríguez participa activamente en los Comités Multidisciplinarios de Revisión de Avalúos programados por nuestra Entidad, y como Avaluador Designado en los Avalúos Corporativos que realiza la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, en las especialidades de avalúos urbanos, rurales, recursos naturales, suelos de protección, especiales, y de obras de infraestructura para los proyectos viales de Bucaramanga–Barrancabermeja-Yondó - BBY y Variante San Gil.

A la fecha no ha estado incurso en ningún tipo de sanción disciplinaria por parte de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

La presente se expide por solicitud del interesado y para constancia se firma en Bucaramanga, a los siete (07) días del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021).

Cordialmente,

  
JULIO CESAR ARDILA  
Director Ejecutivo



**Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación**  
**UPAV**

Por cuanto la

**Sociedad Colombiana de Avaluadores**

**SCDA**

Ha hecho constar que el

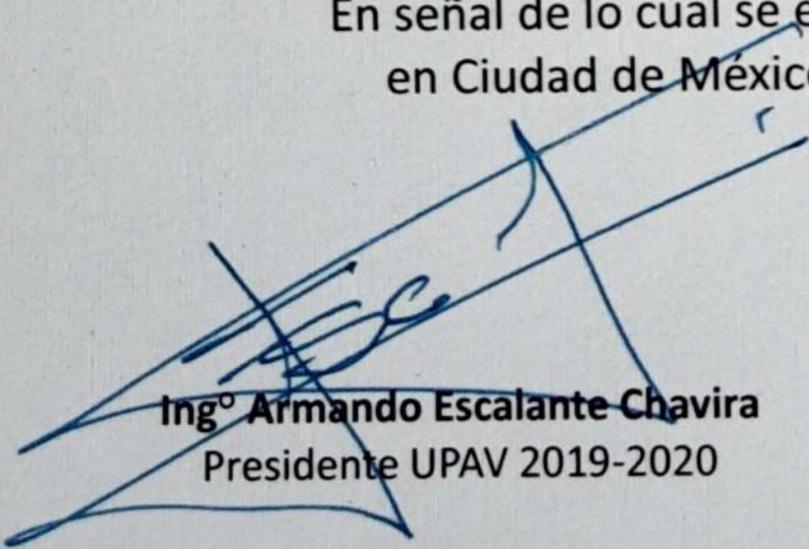
**Ing° Ind. Jhonnatan Rodríguez Velasco**

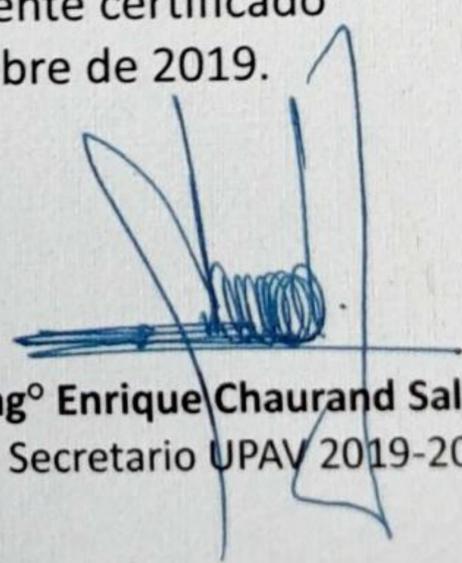
está inscrito en sus registros y cumple con los requisitos exigidos al efecto,  
se le ha concedido la credencial de

**VALUADOR PANAMERICANO**

**Nº 1221**

En señal de lo cual se expide el presente certificado  
en Ciudad de México, 14 de Octubre de 2019.

  
**Ing° Armando Escalante Chavira**  
Presidente UPAV 2019-2020

  
**Ing° Enrique Chaurand Salgado**  
Secretario UPAV 2019-2020

El presente certificado tiene una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de expedición

# Jhonnathan Rodríguez Velasco

---

Edad : 33 años

Tel : 3167570263

Email : jrv.vadecol@gmail.com

2021

## PERFIL PROFESIONAL

---

Ingeniero Industrial (Universidad Politécnico Grancolombiano), dinámico, habituado al trabajo con exigencia y en equipo; con experiencia en atención al cliente y gran sentido de responsabilidad, así como alta vocación de servicio; capaz de generar valor agregado a las organizaciones mediante creación de ideas e iniciativa propia para la resolución de problemas; dedicado, activo y con sobresaliente atención al detalle; experiencia comercial con amplio conocimiento en el Sector Inmobiliario. Avaluador adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, con experiencia en procesos valuatorios de diversa naturaleza; inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. con el número AVAL-1102353587, en las especialidades 1. Inmuebles Urbanos, 2. Inmuebles Rurales, 3. Recursos Naturales y Suelos de Protección, 5. Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, 6. Inmuebles Especiales. Inscrito en la Unión Panamericana de Asociaciones Valuatorias U.P.A.V. con el número 1221.

## ESTUDIOS

---

<b>Actualmente</b> <b><i>Bucaramanga</i></b>	<b>Especialista en Avalúos</b> Universidad Santo Tomás de Aquino Bucaramanga
<b>2020</b> <b><i>Bucaramanga</i></b>	<b>Ingeniero Industrial</b> Universidad Politécnico Grancolombiano
<b>2018</b> <b><i>Pereira</i></b>	<b>Técnico en Avalúos</b> Instituto Millenium
<b>2017</b> <b><i>Bucaramanga</i></b>	<b>Tecnólogo en Logística</b> Universidad Politécnico Grancolombiano
<b>2005</b> <b><i>Bucaramanga</i></b>	<b>Bachiller Académico</b> INEM Custodio García Rovira

### ***Otros estudios realizados:***

- Seminario de Estrategias y Procesos de Internacionalización en las Organizaciones / Universidad Santo Tomás.
- Seminario Prospección, Negociación, Manejo de Objeciones y Cierre de Ventas / Lonja de Propiedad Raíz de Santander – Century XXI.
- Seminario de Elaboración de Presupuestos / Lonja de Propiedad Raíz de Santander.
- Seminario de Valoración de Servidumbres / Lonja de Propiedad Raíz de Santander – Francisco Ochoa.
- Seminarios de Valoración de inmuebles / Lonja de Propiedad Raíz de Santander – Elkin Ruiz.
- Estudios parciales en Licenciatura / Universidad Industrial de Santander.

## EXPERIENCIA LABORAL

---

**Enero 2020 – Actualmente**

*Piedecuesta, Santander*

**VADECOL – VALORACIONES DE COLOMBIA.**

**Cargo ocupado – Avaluador**

Tareas realizadas: Responsable de la facturación, asesoría y manejo de clientes particulares y corporativos; elaboración de informes valuatorios; prospección, consecución y fidelización de clientes corporativos y particulares.

Logros obtenidos: Consecución de clientes importantes para la valoración de bienes en procesos judiciales y registro. Ampliación del radio de acción en la valoración incluyendo departamentos como Norte de Santander, Risaralda, Valle y Caldas.

Apoyo a la coordinación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander en procesos valuatorios masivos como el Proyecto de la Variante San Gil. Participación en los avalúos corporativos en procesos de adquisición predial como el Proyecto Ruta del Cacao, contratado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

Coordinación de los comités de avalúos corporativos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Oriente.

**Agosto 2020 – Octubre 2021**

*Bucaramanga, Santander*

**SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES / SECCIONAL ORIENTE.**

**Cargo ocupado – Coordinador de Avalúos (Ad Honórem)**

Tareas realizadas: Coordinación de los comités de avalúos corporativos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Oriente.

Logros obtenidos: Consecución de procesos valuatorios, direccionamiento de las metodologías aplicadas y elaboración de los formatos de informes requeridos de acuerdo con la categoría que aplicase, de acuerdo con lo establecido en la ley 1673 de 2013.

**Diciembre 2017 – Diciembre 2019 ALIANZA AVALÚOS S.A.S.**

*Bucaramanga, Santander*

**Cargo ocupado - Avaluador**

Tareas realizadas: Responsable de la facturación de la unidad de negocio y el manejo de clientes particulares y corporativos; elaboración de informes valuatorios para clientes de la organización; prospección, consecución y fidelización de clientes corporativos y particulares; entrega de informes a gerencia con el cumplimiento del presupuesto mensual; coordinación de los comités realizados semanalmente para la revisión y aprobación de informes valuatorios.

Logros obtenidos: Apoyo en la Inscripción de la empresa en el Registro Único de Proponentes RUP adoptando la experiencia registrada de la matriz **alianza inmobiliaria s.a.**, para la participación de la empresa en licitaciones públicas. Coordinación logística de varios procesos de valoración para entidades públicas, financieras y privadas entre las que se destacan: Gobernación de Santander, Promigas SA ESP, Telebucaramanga SA ESP, HVM Ingenieros, UTGI Ecopetrol y Banco de Bogotá; aportando al cumplimiento de los objetivos de la empresa para la fuente de negocio de avalúos, sobresaliendo la importancia de la misma en la facturación general del grupo empresarial.

Participación en el esquema de capacitación del personal de la empresa en temas relacionados con el Ordenamiento Territorial y Avalúos. Apoyo y asesoría a las áreas de arriendos y ventas en contratos comerciales, información predial, levantamiento de linderos entre otros.

## **Marzo 2012 – Noviembre 2017 ALIANZA INMOBILIARIA S.A.**

### ***Bucaramanga, Santander***

#### **Cargo ocupado - Asesor Comercial**

Tareas realizadas: Responsable del cumplimiento del presupuesto de arrendamientos de la oficina Sede Piedecuesta; prospección y consecución de nuevos clientes; entrega mensual de informes a dirección comercial con el cumplimiento de la meta de ocupaciones y captaciones de inmuebles; manejo de la operación comercial de la oficina, servicio al cliente, elaboración de inventarios e inspección de mantenimiento de los predios objeto de arrendamiento, apoyo en la entrega de inmuebles.

Logros obtenidos: Elaboración del formato de requisitos para prospectos arrendatarios adoptado por el departamento comercial.

Manejo global de la operación de arrendamientos de la oficina de Piedecuesta, desde la captación del inmueble, consecución de clientes propietarios y arrendatarios, asesoría comercial, colocación, inspección de mantenimiento, servicios públicos y entregas.

Ejecución del primer contrato de arrendamiento correspondiente a un inmueble con sistema integrado de domótica – *Edificio Majestic* de Bucaramanga; estando a cargo de la asesoría comercial, inventario del inmueble y entrega final.

## **REFERENCIAS LABORALES**

---

### **Recursos humanos**

Alianza Avalúos S.A.S. (Bucaramanga - Santander)

Teléfono : (057) 6572977

### **Recursos humanos**

Alianza Inmobiliaria S.A. (Bucaramanga - Santander)

Teléfono : (057) 6430111

## **REFERENCIAS PERSONALES**

---

### **Alba Castellanos**

Ingeniera Ambiental – Especialista en SST

Teléfono : 3165100485

E-mail : interventoriambiental@gmail.com

### **Diana Paola Mendoza**

Ingeniera Industrial

Teléfono : 3118702778

E-mail : dianamendoza.c@hotmail.com