



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 029 CIVL MUNICIPAL BUCARAMANGA
TRASLADO Art. 110 del CGP

TRASLADO No. **043** Fecha: **12/10/2022** Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
68001 40 03 029 2021 00059 00	Otros	CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA	SIN DEMANDADO	Traslado	13/10/2022	20/10/2022

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY **12/10/2022** (dd/mm/aaaa) Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

HÉCTOR JULIÁN PINZÓN CAÑAS
SECRETARIO

ALLEGA OBSERVACIONES Y NUEVO AVALUO. RAD: 680.014.00.30.29.2021.00.059.00

luis alberto galan arismendi <abogalan@hotmail.com>

Mié 15/06/2022 11:53

Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j29cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Maria Eugenia Balaguera Serrano <contabalaguera@hotmail.com>

Bucaramanga, junio 15 de 2022

Señores

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL

BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA: *LIQUIDACION PATRIMONIAL PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE.*

RAD: **680.014.00.30.29.2021.00.059.00**

ACREEDOR: *ERWIN SANTAMARIA MORA.*

DEMANDADO: *CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA.*

LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI, obrando en mi condición de apoderado judicial del acreedor que indica la referencia, me permito allegar tres (3) archivos en formato PDF, los cuales contienen memorial con las observaciones del avalúo allegado por la señora liquidadora, nuevo avalúo realizado al inmueble ubicado en la carrera 32 No 33-45 del Barrio mejoras Publicas de la ciudad de Bucaramanga y certificado RAA del evaluador, dejando constancia que envió copia del presente correo electrónico y anexos al correo electrónico de la señora liquidadora, de conformidad a lo plasmado el artículo 14 del decreto 806 de 2020.

/.. Allego lo enunciado en archivos independientes.

Atentamente,

LUIS ALBERTO GALÁN ARISMENDI



Luis Alberto Galán Arismendi

Abogado

Calle 36 No 14 - 42, Oficina 703.

Edificio Centro Empresarial

Mail: abogalan@hotmail.com

Tel: 6524699

Cel: 300 33 11 794

Bucaramanga



LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI
abogado

Bucaramanga, junio 15 de 2022

Señores

**JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
BUCARAMANGA**

E. S. D.

REFERENCIA:	LIQUIDACION PATRIMONIAL PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE.
RAD:	680.014.00.30.29.2021.00.059.00
ACREEDOR:	ERWIN SANTAMARIA MORA.
DEMANDADO:	CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA.

LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI, mayor de esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía No 91.283.681 expedida en la ciudad de Bucaramanga, abogado titulado y en ejercicio, portador de la T.P. No 104.583 del C.S. de la J, obrando en mi condición de apoderado judicial del acreedor que indica la referencia, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término otorgado por este despacho, me permito presentar **observaciones al avalúo** presentado por la señora liquidadora y elaborado por el arquitecto **LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO**, con respecto al inmueble ubicado en la carrera 32 No 33-45 del Barrio mejoras Publicas de la ciudad de Bucaramanga, identificado con Folio de matrícula inmobiliaria número 300-39905 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Bucaramanga e identificado con numero catastral 010200550038000.

Las mencionadas observaciones del avalúo del predio antes discriminado se realizan teniendo en cuenta que con medidas y datos errados se le dio un valor de **DOS MIL CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.052.000.000,00)**, el cual no es ajustado a las normas vigentes, ni a la realidad del mercado y con yerros enormes en la medición del área del predio avaluado y sin discriminar el terreno construido en cada uno de los pisos existentes del predio, veamos por qué:

- El área del primer piso del inmueble se tomó como aparece en el área del lote, sin realizar los descuentos de lo vacíos como por ejemplo el espacio utilizado en la construcción de las escaleras (que es bastante

*Calle 36 No 14-42, Edificio Centro Empresarial de Bucaramanga, Oficina 703, Teléfono 6524699,
Celular 3003311794, Mail: abogalan@hotmail.com
Bucaramanga*



LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI
abogado

amplio), es decir se tomó como área comercial la totalidad del lote sin tener en cuenta que con el descuento del área utilizada para las escaleras se merma bastante el espacio comercial en este piso.

-. En cuanto al piso dos y tres, sucede exactamente lo mismo que con el primer piso, es decir no se tomo en cuenta los vacíos o espacios de servicio dándosele un valor comercial a dichos espacios aumentando de una manera exorbitante el valor comercial del inmueble.

-. Se toma la construcción de un mezanine como si fuera un cuarto piso, el cual posee unos vacíos mucho mas grandes que de los pisos anteriores arrojando una inexactitud en el metraje de dicho mezanine y por ende un incremento en el valor de esta área.

-. El avalúo presentado por la señora liquidadora no discrimina con exactitud el terreno construido en flagrante violación a las normas que rigen estos casos.

-. El avalúo se limita a realizar una operación aritmética teniendo en cuenta el área del lote y multiplicando esta por un valor sacado de unas muestras de copropiedades, las cuales no pueden realizarse ya que estas no poseen el mismo valor comercial del inmueble aquí avaluado.

-. No se tuvo en cuenta la depreciación como requisito exigido en la resolución 620 de 2.008 emanada del IGAC, para este tipo de avalúos.

-. La metodología utilizada por el arquitecto LASPRILLA PERICO, para la valoración de la construcción no se compadece con lo ordenado por nuestra normatividad vigente y no se utilizó las fórmulas exigidas para este tipo de valoraciones, fíjese que la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC, en su artículo 10 ordena lo siguiente:

ARTÍCULO 10. 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. (la negrilla y tamaño de la fuente son mías)

Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

*Calle 36 No 14-42, Edificio Centro Empresarial de Bucaramanga, Oficina 703, Teléfono 6524699,
Celular 3003311794, Mail: abogalan@hotmail.com
Bucaramanga*



LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI
abogado

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

Por lo anterior el estudio de mercado del avalúo entregado por la liquidadora, no aplica para el caso pues **no se está avaluando una Propiedad Horizontal** y por lo tanto se debe de analizar terrenos y construcciones por separado como lo exige la ley

Las muestras utilizadas por el arquitecto **LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO** son de inmuebles en Propiedad Horizontal, cuyos valores incluyen zonas comunes asignadas por coeficientes a cada unidad.

En esas muestras las áreas ofrecidas son netas para el comercio, en la avaluada se cuenta con un punto fijo de escaleras y vacíos, los cuales restan área útil. **Pero se insiste que la comparación no es válida pues el inmueble avaluado no es una Propiedad Horizontal.**

El análisis del avalúo indica que el arquitecto **LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO** da el mismo valor integral a todos los pisos, si se subdividiera por pisos y existiera la PH en el inmueble avaluado, esa sería la realidad. Se insiste que la comparación no es válida pues el inmueble avaluado no es una PH.

En el sector y con el mismo uso normativo se encuentran muestras de mercado de unidades no sujetas a PH con las cuales se debe obtener el valor del inmueble avaluado.

En cuanto a las áreas de construcciones, no se discrimina que el cuarto nivel de piso es un mezanine del piso 3.

-. El arquitecto **LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO**, no tuvo en cuenta las verdaderas áreas y los verdaderos valores que se le deben dar a estas, es decir debió tener en cuenta los siguientes datos y valores:

Descripción	Area en m2	Valor por m2	Valor Parcial
Terreno	175.0	\$ 2.400.000,00	\$ 420.000.000,00
Construcciones	507.94	\$ 1.669.500,00	\$ 848.001.657,00
Mezanine	96.00	\$ 583.600,00	\$ 56.025.600,00
Valor Total			\$ 1.324.027.257,00

Es decir, el valor real del inmueble ubicado en la carrera 32 No 33-45 del Barrio mejoras Publicas de la ciudad de Bucaramanga, identificado con Folio de matrícula inmobiliaria número 300-39905 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Bucaramanga e identificado con numero catastral 010200550038000. Es de **MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE**

*Calle 36 No 14-42, Edificio Centro Empresarial de Bucaramanga, Oficina 703, Teléfono 6524699,
Celular 3003311794, Mail: abogalan@hotmail.com
Bucaramanga*



LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI
abogado

(\$1.324.027.257,00) tal y como se desprende del avalúo realizado por el ingeniero **FERNANDO JOSE JAIMES PLATA**, profesional que cuenta con el conocimiento, experiencia e idoneidad para la realización de este tipo de avalúos y cuyo trabajo de valoración me permito allegar al presente escrito.

PRUEBAS

Me permito allegar el correspondiente avalúo realizado por el ingeniero **FERNANDO JOSE JAIMES PLATA**, junto al correspondiente certificado de Registro abierto de evaluadores "R.A.A",. del antes mencionado ingeniero civil.

De la misma manera si este despacho lo considera pertinente solicito llamar a declarar tanto al arquitecto **LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO**, quien elaboro el avalúo objeto de las presentes observaciones para que pueda aclarar las observaciones aquí realizadas, así como al ingeniero **FERNANDO JOSE JAIMES PLATA**, quien desarrollo el avalúo aportado al presente escrito.

/ . Allego lo aquí mencionado.
Atentamente,


LUIS ALBERTO GALÁN ARISMENDI
C.C. No 91.283.681 de Bucaramanga
T.P. No 104.583 del C.S. de la J.



Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluador
RAA AVAL-91297378

Bucaramanga, 13 de junio de 2022

Doctor
LUIS ALBERTO GALÁN ARSIMENDI
Abogado
Ciudad

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estoy presentando el Comercial de terreno y construcciones correspondientes al predio con matrícula inmobiliaria 300-39905 con dirección Carrera 32# 33-45 Bucaramanga

Quedo a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Cordialmente,



FERNANDO JOSE JAIMES PLATA
Avaluador
RAA AVAL-91.297.37

Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluador
RAA AVAL-91297378

DATOS GENERALES DEL AVALÚO

CLASE DE AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL

SOLICITANTE

LUIS ALBERTO GALÁN
ARSIMENDI

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CARRERA 32# 33-45 BUCARAMANGA

USO DEL AVALÚO

DETERMINAR EL VALOR
COMERCIAL DEL INMUEBLE.

AVALUADOR

FERNANDO JOSE JAIMES PLATA

FECHA DE INSPECCIÓN

SABADO 11 DE JUNIO DE 2022

Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluador
RAA AVAL-91297378

1. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial de terreno y construcción del inmueble ubicado en la Carrera 32# 33-45 Bucaramanga del barrio Mejoras públicas en la ciudad de Bucaramanga

2. DEFINICIÓN DE AVALÚO COMERCIAL:

Es 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, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia..

3. IDENTIFICACIÓN, DIRECCIÓN Y ÁREAS Y LINDEROS DEL PREDIO AVALUADO:

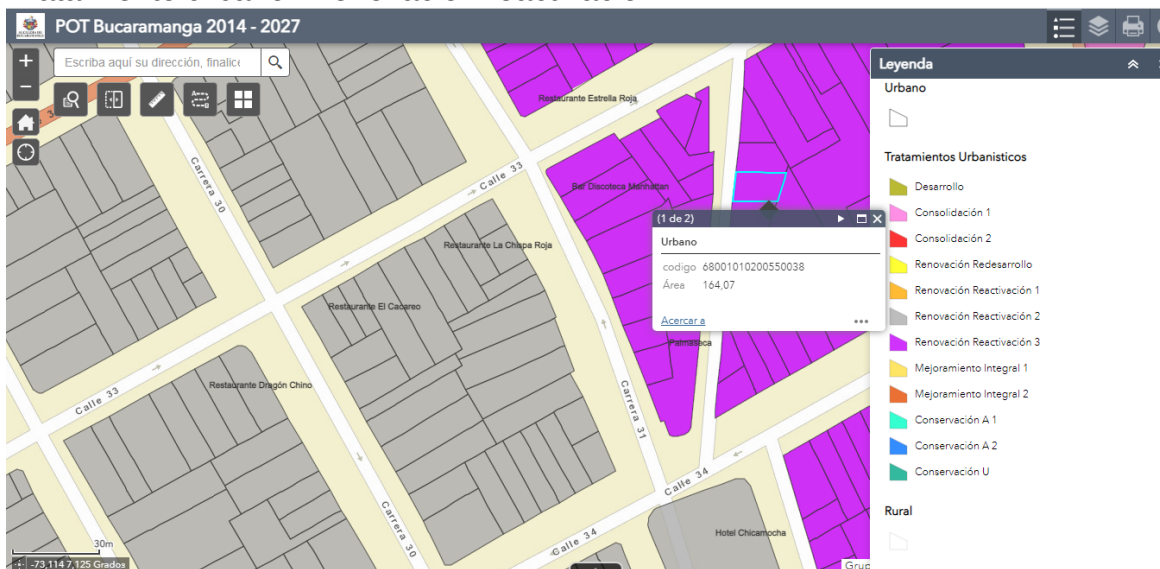
Departamento	Santander.
Municipio	Bucaramanga.
Dirección del predio	Carrera 32# 33-45.
Nombre propietarios	Cesar Augusto Rueda Herrera.
Identificación del propietario	C:C 91.074.789.
Matrícula inmobiliaria	300-39905.
Número catastral	680010102000005003800000000000.
Área terreno en escrituras	175 m2.
Linderos.	Los descritos en las escrituras.

Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluator
RAA AVAL-91297378

Cuadro de áreas Carrera 32# 33-45	
Terrenos (área registrada)	área (m2)
Predio 300-39905	175.00
Total Terrenos	175.00
Construcciones	área (m2)
Piso 1 incluido el punto fijo	169.31
Piso 2 incluido el punto fijo	169.31
Piso 3 incluido el punto fijo	169.31
Total área construida	507.94
Mezzanine y terraza	96.00
Area mezzanine y terraza	96.00

3.1. DESCRIPCIÓN NORMATIVA DEL PREDIO

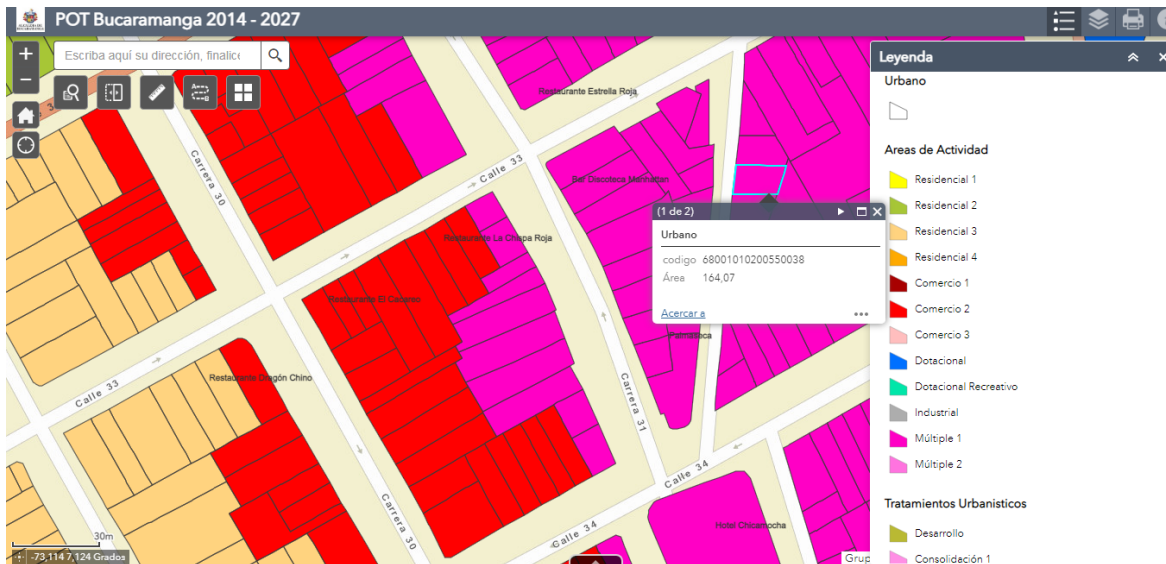
Tratamiento urbano: Renovación reactivación 2



Fuente; POT Bucaramanga

Area de actividad: Múltiple de Centralidad M-1

Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluator
RAA AVAL-91297378



Fuente; POT Bucaramanga

Localización



Fuente; google earth

4. DESCRPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio de tres pisos y Mezzanine construido habilitado para restaurante.

ESTRUCTURA: Pórticos y placas de entrepiso de concreto.

CUBIERTAS: Cubierta liviana sobre estructura metálica sobre el piso 3 y Mezzanine

Email: nanojaimes@hotmail.com

Dirección de correspondencia: Calle 30ª #23-64 cañaveral

Celular: 3163452523

Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluador
RAA AVAL-91297378

FACHADA: Vidrio
MUROS: Muros en ladrillo de arcilla
PUERTA DE ACCESO: Portones metálicos y puerta de vidrio
PUERTAS INTERIORES: Acero en baterías de baño
PISOS: Cerámica.
VENTANERÍA: Aluminio y vidrio.

DEPENDENCIAS

PRIMER PISO: Cocina y tres salas independientes para procesos; batería de baños.
SEGUNDO PISO: Salón o comedor, un área de oficina y baterías de baños.
TERCER PISO: Salón o comedor, un área de oficina y baterías de baños.
MEZZANINE: Sala de bar y balcón

3. ALCANCE ESPECÍFICO DE LA VALUACIÓN

Realizar el avalúo comercial del terreno y las construcciones del inmueble bajo las condiciones del mercado actual de terrenos, cálculo de valor de reposición y depreciación de la edificación, no incluye equipos ni dotaciones o mobiliarios, tampoco la valoración de la marca ni de un negocio en marcha.

4. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

4.1. HIPÓTESIS VALUATORIA

El bien avaluado se encuentra en un sector de uso múltiple apto para la actividad económica ejercida, la valuación se hace teniendo en cuenta su uso específico actual y las buenas condiciones del inmueble para ejercerlo.

5. BASE DOCUMENTAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se estudió la siguiente documentación:

- ✓ Solicitud de elaboración del avalúo del 08 de junio de 2022.
- ✓ Documento de demanda con información jurídica del predio: Número catastral, matrícula inmobiliaria y área del terreno

Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluador
RAA AVAL-91297378

- ✓ POT Bucaramanga.
- ✓ Archivo fotográfico de la visita de inspección del inmueble.

6. CONSIDERACIONES, LIMITACIONES Y EXCEPCIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

1. Ubicación, del predio avaluado
2. Las circunstancias sociales y económicas actuales.
3. Las bases teóricas, normativas y metodológicas de la valuación.
4. Se asume que toda la información suministrada por el solicitante es cierta.
5. El avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
6. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el avaluador, para el solicitante y su eventual cliente a quienes se dirige y sustenta, y que el avaluador no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
7. La presente valuación se llevó acabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del avaluador y sus normas de comportamiento.
8. Dentro del proceso valuatorio, se realizó visita al predio, el día 11 de junio de 2022.
9. Las consideraciones y bases teóricas para la valoración de los bienes, se fundamentan en la información y documentos suministrados por el solicitante, en la visita al inmueble y en el POT de Bucaramanga.

10. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo de los bien.

7. METODOLOGÍA VALUATORIA

7.1. 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.

7.2. Aplicación de métodos:

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.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno sean coherentes.

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.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

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.

7.3. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

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:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

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 tablas y ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

7.4. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL LOCAL SIN AFECTACIÓN

De acuerdo con las establecidas en la Resolución 620 de 2008 IGAC, se asume:

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

Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluador
RAA AVAL-91297378

clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Aplicación de métodos:

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.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

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 (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

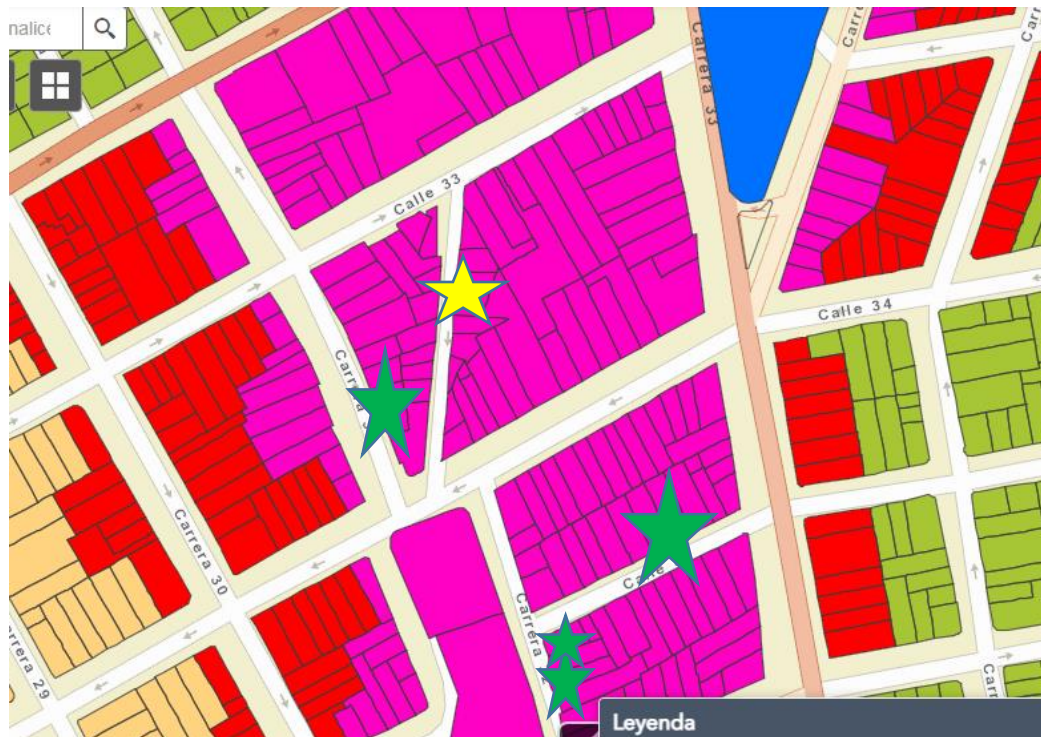
Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

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 de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacía donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Localización del inmueble avaluado y de las muestras de mercado.

Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluator
RAA AVAL-91297378



Fuente; POT Bucaramanga con marcas del avaluador

Inmueble avaluado 

Muestras 

Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluator
RAA AVAL-91297378

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS PARA USO MÚLTIPLE EN EL SECTOR DE MEJORAS PÚBLICAS											
COMPARACIÓN DE MERCADO											
DIRECCIÓN		Carrera 32# 33-45									
BARRIO / VEREDA		MEJORAS PUBLICAS									
ÁREA DE TERRENO (m2)		164.07									
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)		540.00									
Nº	DIRECCIÓN	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	CRA 32 # 35-05 MEJORAS PUBLICAS	Edificación de 3 psios	138.05	450.00	\$ 1,200,000,000	10%	\$ 1,080,000,000	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/mejoras-publicas/bucaramanga/5945119	\$ 1,669,482	\$2,381,260	Edificacion ubicada en el mismo sector del inmueble objeto de avaluo con área de terreno y construccion similares y mismos usos normativos
2	CALLE 35 # 32-65 MEJORAS PUBLICAS	Parqueadero en superficie	600.00	0.00	\$ 1,550,000,000	10%	\$ 1,395,000,000	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/chicamocho/bucaramanga/2295893	\$ -	\$2,325,000	Inmueble ubicado en el mismo sector del inmueble objeto de avaluo y con los mismos usos normativos
3	CRA 32 # 35-05 MEJORAS PUBLICAS	CASA	140.00	230.00	\$ 600,000,000	10%	\$ 540,000,000	3006126108	\$ 1,084,798	\$2,282,473	casa ubicada en el mismo sector del inmueble objeto de avaluo y mismos usos normativos
4	CRA 32 # 35-15 MEJORAS PUBLICAS	CASA	232.00	200.00	\$ 812,000,000	10%	\$ 730,800,000	3124481444 3003964700	\$ 1,084,798	\$2,436,313	CASA UBICADA EN EL MISMO CONJUNTO DEL INMUEBEL OBJETO DE AVALUO
									PROMEDIO	\$2,356,261	
									DESV ESTAN	\$66,971	
									COEF VARIA	2.84%	
									LIM SUP	\$2,423,232	
									LIM INF	\$2,289,291	
									COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0.21	
									VALOR ADOPTADO	\$2,400,000	
DETALLE CONSTRUCCIONES OFERTAS											
OFERTA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL			
1	10	100	10%	3	22.61%	\$ 2,157,124.00	\$ 487,641.61	\$ 1,669,482.39			
2	1	10	10%	2.5	13.15%	\$ 60,000.00	\$ 7,888.68	\$ 52,111.32			
3	58	100	58%	3.5	63.68%	\$ 2,986,613.25	\$ 1,901,815.59	\$ 1,084,797.66			
4	58	100	58%	3.5	63.68%	\$ 2,986,613.25	\$ 1,901,815.59	\$ 1,084,797.66			
DETALLE CONSTRUCCIONES INMUEBLE OBJETO DE AVALUO											
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL				
10	100	10%	2.5	13.15%	\$ 2,157,124.00	\$ 283,614.35	\$ 1,873,509.65				
						VALOR ADOPTADO	\$ 1,874,000.00				

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 2.84 %, 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 m2 del predio objeto de avalúo, en este caso el valor del m2 es de **\$ \$2'356.261**. El coeficiente de asimetría es positivo y el valor se puede aproximar al límite superior. Se adopta el valor de **\$2'400.000**.

Email: nanojaimes@hotmail.com 12
Dirección de correspondencia: Calle 30ª #23-64 cañaveral
Celular: 3163452523

Las ofertas corresponden a lotes con construcciones con especificaciones similares, pertenecientes a sectores similares que el inmueble objeto de estudio. El valor asignado al terreno es tomado del redondeo del promedio, teniendo en cuenta que las ofertas cuentan con ubicación similar al inmueble objeto de estudio. El valor asignado a las construcciones de las muestras fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Corvini y se liquida con base al área de construcción. El valor de reposición de la construcción fue tomado del prototipo constructivo Unifamiliar de la Revista Construdata edición 203 vigente para los meses de junio a agosto de 2022

8. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

8.1. COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Para este tópico, el costo de reposición a nuevo se toma de la Revista Construdata 203, documento especializado del período trimestral comprendido a la fecha de aplicación del valor del bien en el año en curso, costos promedio de metro cuadrado para una construcción tipo “Edificio Multifamiliar VIS” en razón al tipo de estructura, a los terminados en obra blanca, a que no tiene sótanos, no tiene ascensor y es menor de 5 pisos siendo de \$ 1´ 875,760.00 por m². Se contempla unos costos de AIU del 15%. Para un valor total de reposición antes de depreciación de \$ 2.157.124.00.

Para el Mezzanine que es un área complementaría bajo la misma cubierta del edificio, se elaboró un presupuesto con base en actividades relacionadas en la revista construdata edición 203.

Valor de reposición Mezzanine							
Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Fuente referencia	Página
1	estructura en concreto	m ²	96.00	\$ 574,728.00	\$ 55,173,888.00	Construdata 203	51
2	Piso cerámica	m ²	96.00	\$ 54,658.00	\$ 5,247,168.00	Construdata 203	164
19	Toma corriente doble en muro	Und	4	\$ 147,335.00	\$ 589,340.00	Construdata 203	182
20	Interruptor	Und	3	\$ 101,982.00	\$ 305,946.00	Construdata 203	181
21	Salida ilum roseta+pvc	Und	12	\$ 136,030.00	\$ 1,632,360.00	Construdata 203	181
Costo Directo Total					\$ 62,948,702.00		
AIU				15%	\$ 9,442,305.30		
Costo Total					\$ 72,391,007.30		
Área (m ²)					96.00		
Costo por m ²					\$ 754,072.99		
Valor adoptado por m ²					\$ 754,073.00		

Nota 1: para las muestras se consideraron valores de construcción (para descontar estas del valor dela oferta y obtener valor de terrenos) así:

Muestra 1, es una edificación de 3 pisos y aplica la misma base del predio avaluado.

Muestra 2, es un parqueadero en tierra, no hay construcciones, el cerramiento hace parte de las obligaciones urbanas.

Muestras 3 y 4 son casas cuyo valor base el unifamiliar medio.

Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluator
RAA AVAL-91297378

8.2. DEPRECIACIÓN

De acuerdo a la resolución 620 de 2008 del IGAC y a la metodología utilizada, las construcciones se deprecian tal como lo establecen las tablas de Fitto y Corvinni. En el método se tienen en cuenta aspectos relevantes como la vida útil remanente, edad actual, estado de conservación y presupuesto de costos de reposición, obteniendo lo siguiente:

CONSTRUCCIONES									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Edificación de 3 pisos	10	100	10%	3.0	22.61%	\$2,157,124	\$487,642	\$1,669,482	\$1,669,500
MEJORAS									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Mezzanine	10	100	10%	3.0	22.61%	\$754,073	\$170,466	\$583,607	\$583,600

9. VALOR TOTAL

Descripción	Área en m2	Valor por m2	Valor Parcial
Terreno	175.00	\$ 2,400,000.00	\$ 420,000,000.00
Construcciones	507.94	\$ 1,669,500.00	\$ 848,001,657.00
Mezzanine	96.00	\$ 583,600.00	\$ 56,025,600.00
Valor Total			\$ 1,324,027,257.00

SON: MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS CINCUANTA Y SIETE PESOS M/CTE.

De acuerdo 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

Cordialmente,



FERNANDO JOSE JAIMES PLATA
R.A.A. AVAL – 91.297.378
Avaluator.

Email: nanojaimes@hotmail.com 14
Dirección de correspondencia: Calle 30ª #23-64 cañaveral
Celular: 3163452523

Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluador
RAA AVAL-91297378

ANEXO FOTOGRÁFICO

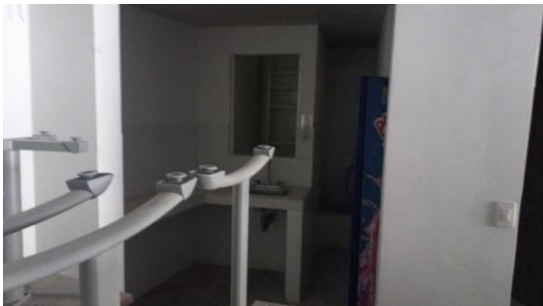
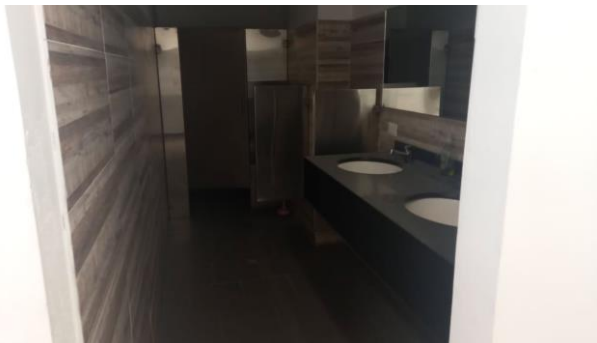
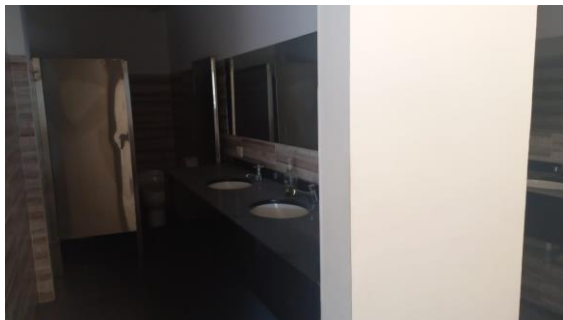
	
Panorámica carrera 32	Panorámica carrera 32
	
Fachada	Fachada
	
Piso 1	Piso 1

ANEXO FOTOGRÁFICO

	
Piso 1	Piso 1
	
Piso 2	Piso 2
	
Piso 2	Piso 2

Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluador
RAA AVAL-91297378

ANEXO FOTOGRÁFICO

	
Piso 2	Piso 2
	
Piso 3	Piso 3
	
Piso 3	Piso 3

Fernando José Jaimes Plata
 Ingeniero Civil
 Avaluador
 RAA AVAL-91297378

ANEXO FOTOGRÁFICO

	
Mezzanine	Mezzanine
	
Mezzanine	Mezzanine
	
Detalle cubierta en doble altura piso 3	Acceso a mezzanine

Fernando José Jaimes Plata
Ingeniero Civil
Avaluador
RAA AVAL-91297378

ANEXO FOTOGRÁFICO

	
Punto Fijo de escaleras	Punto Fijo de escaleras



PIN de Validación: aabf0a71



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) FERNANDO JOSE JAIMES PLATA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91297378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91297378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FERNANDO JOSE JAIMES PLATA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
15 Ago 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 de inscripción
15 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
15 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aabf0a71



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
15 Ago 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 de inscripción
26 Feb 2020

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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso

Fecha de inscripción
15 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: aabf0a71



Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: ANILLO VIAL CARRERA 22

Teléfono: 3163452523

Correo Electrónico: nanojaimes@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Ingeniero Civil - Universidad Pontificia Bolivariana.

Especialista en Vías Terrestres - Universidad Pontificia Bolivariana.

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) FERNANDO JOSE JAIMES PLATA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91297378.

El(la) señor(a) FERNANDO JOSE JAIMES PLATA 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



PIN de Validación: aabf0a71



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aabf0a71

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 Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

LIQUIDACION PATRIMONIAL DE PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE.

Francisco Luna Rangel <franciluna@gmail.com>

Mié 15/06/2022 13:29

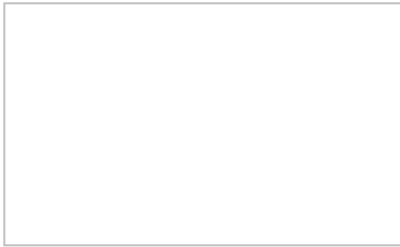
Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j29cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juan Amado Lizarazo <esaoltda@gmail.com>

DEUDOR : CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA.

ACREEDOR : JUAN AMADO LIZARAZO.

EXPEDIENTE : 68001-40-03-029-2021-00059-00.

OBSERVACIONES AL DICTAMEN PERICIAL DE AVALUO DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 300-42628. ANEXANDO NUEVO TRABAJO DE AVALUO.



FRANCISCO LUNA RANGEL

Abogado.-

CALLE 35 No. 21-74 OFICINA 228 EDIFICIO APOLO

Correo electrónico : franciluna@gmail.com

TELEFONO 6459300, celular No. 318-7160637.



BOGADOS

SOCIADOS

FRANCISCO LUNA RANGEL
ABOGADO

Señor
JUEZ VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga.-

Ref : Liquidación patrimonial de la persona natural no comerciante
CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA. Expediente No. -
68001-40-03-029-2021-00059-00.-

FRANCISCO LUNA RANGEL, abogado, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, portador de la T.P. No. 47.856 del C. S. J., identificado con C.C. No. 91'207.956 de Bucaramanga, obrando como mandatario judicial del acreedor **JUAN AMADO LIZARAZO**, en seguimiento de lo dispuesto por el legislador en el artículo 567 del Código General del Proceso, respetuosamente manifiesto al señor Juez formulo observaciones al avalúo del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **300-42628** rendido por el experto **LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO** y, como consecuencia de ello, allego uno diferente practicado por **CESAR YONAIER DURAN SAMANIEGO**, así :

Primera observación.-

Diferencia de las pericias en relación con el área construida del inmueble.

El perito **LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO** en su dictamen señala un área construida de 393 metros cuadrados, sin tener en cuenta ningún soporte técnico. Para el experto **CESAR YONAIER DURAN SAMANIEGO** el área del inmueble es de 300.98 metros cuadrados, para el efecto tomó como base el levantamiento topográfico detallado realizado el 9 de junio de 2.022 por el topógrafo **WILLIAM OMAR ZEA VESGA** (ver planos en los folios 26, 27 y -

28 del trabajo de avalúo).

Como puede verse la diferencia en el área construida, entre uno y otro dictamen pericial es de 92.02 metros cuadrados.

Segunda observación.-

Metodología para calcular el precio del inmueble.-

El perito **LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO** para establecer el valor del inmueble, no determina el valor del lote, independientemente, del valor de la construcción, como lo exige la metodología establecida por el decreto 1420 de 1.998 y resolución 620 de septiembre de 2.008 del IGAC (ver cita en el nuevo peritazgo que aparece en el folio 13 y 14).

Por el contrario el experto **CESAR YONAIER DURAN SAMANIEGO** para señalar el valor del inmueble cumple a cabalidad con lo exigido por el legislador, vale decir, diferencia lo atinente al valor del lote en relación con el precio de la construcción.

Visto lo anterior, podemos evidenciar porque el avalúo del perito **LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO** tiene un monto muy superior al real, (indicado por **CESAR YONAIER DURAN SAMANIEGO**), habida cuenta, **LASPRILLA PERICO** toma el mismo valor del metro cuadrado del terreno para avaluar toda el área de construcción, craso error que desvirtúa por completo su pericia porque no aplica las normas vigentes sobre la materia, ya citadas y que gobiernan su práctica.

No sobra advertir que aunque los dos peritos utilizaron para lograr el avalúo del inmueble el método comparativo el experto **LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO** lo aplica indebidamente, como se explicó anteriormente.

PRUEBAS.-



FRANCISCO LUNA RANGEL
ABOGADO

- ❖ Nuevo dictamen pericial rendido por el perito **CESAR YONAI-
DER DURAN SAMANIEGO** (folios 1 al 25).
- ❖ Levantamiento topográfico realizado por el topógrafo **WI-
LLIAM OMAR ZEA VESGA** (folios 26 al 28).
- ❖ Otros anexos (folios 29 al 55).

Del señor Juez,
Bucaramanga, junio 15 de 2.022

FRANCISCO LUNA RANGEL
T.P. No. 47.856 del C. S. J.
C.C. No. 91'207.956 de B/manga
Correo electrónico : franciluna@gmail.com

**DICTAMEN PERICIAL
AVALUO COMERCIAL DE
INMUEBLE URBANO**

**DIRECCIÓN:
Carrera 31 # 33-67 Barrio MEJORAS PUBLICAS**

**Municipio de Bucaramanga
DEPARTAMENTO DE SANTANDER**



Bucaramanga, junio 14 del 2022

CONTENIDO

1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE
2. USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR
4. MEMORIA DESCRIPTIVA
5. ASPECTOS JURÍDICOS
6. LINDEROS
7. ÁREAS
8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
9. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
10. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
11. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LA CONSTRUCCIÓN
12. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.
13. AVALUÓ COMERCIAL
14. METODOLOGÍA EMPLEADA
15. REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE
16. IDENTIFICACION DEL PERITO AVALUADOR
17. REQUISITOS DEL ART. 226 DEL C.G.P.

1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE.

JUAN AMADO LIZARAZO C.C.#91'206.554

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

2.1.1 El avalúo comercial del inmueble: *siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.*

DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR.

AVALÚO COMERCIAL: Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Para efectos del presente avalúo se utiliza la metodología valuatoria establecida en el Decreto 1420 de julio 24 de 1998 especialmente en el ÍTEM 3 del artículo 21. Capítulo IV "DE LOS PARÁMETROS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS" y la Resolución 0620 del 2008 del IGAC, así mismo teniendo en cuenta el artículo 226 del CGP.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito 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 PERITO AVALUADOR CESAR YONAYDER DURAN SAMANIEGO, cedula de ciudadanía No. 1.095'821.481 de Floridablanca; Registro Abierto del Avaluador RAA Aval-1095821481, en el ejercicio de este dictamen, poniendo a disposición todo el cuidado, diligencia y prudencia en los términos del artículo 2144 del código civil; emitiendo el presente Dictamen Técnico.

3.1 IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

3.1.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE.

Junio 9 del 2022

3.1.2 FECHA DE REDACCION DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR. Junio 13 del 2022

4. MEMORIA DESCRIPTIVA

4.1 INFORMACIÓN DEL SECTOR.

4.1.1 Localización.

El predio motivo del avalúo se ubica en el nor-oriente del municipio, en el Barrio Mejoras Publicas y se distingue con el número 33-67 de la Carrera 31, actual nomenclatura urbana de la ciudad.

4.1.2 UBICACIÓN DEL PREDIO EN PLANCHA DE GOOGLE MAPS

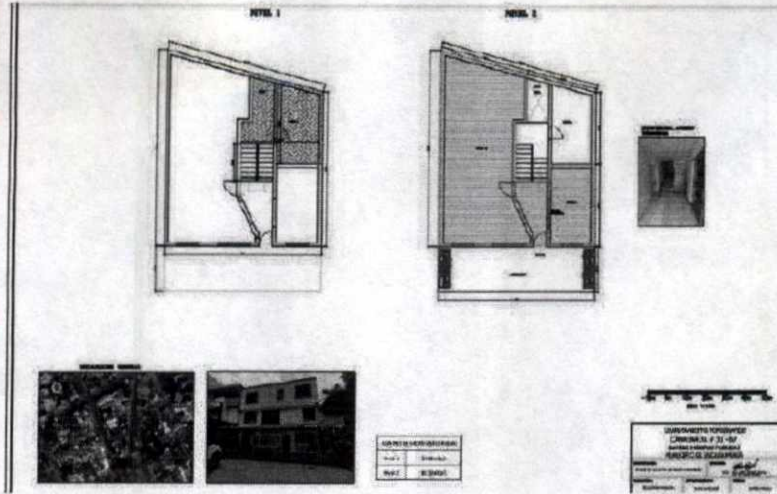


4.1.3 Ubicación Del Predio Según Sector.

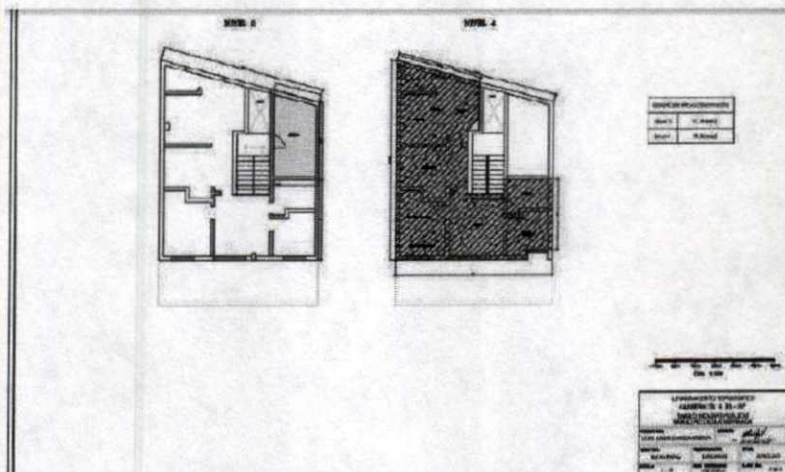
COMUNA: ORIENTAL



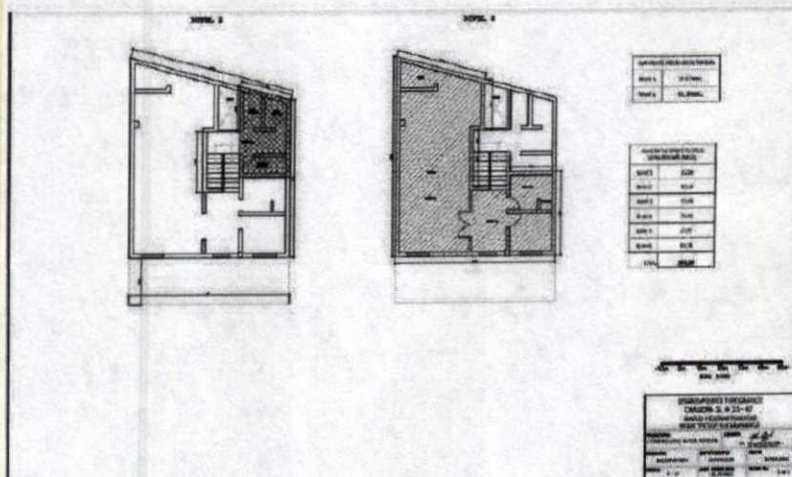
4.1.4 PLANO ARQUITECTONICO No. 1



4.1.4.1 PLANO ARQUITECTONICO No. 2



4.1.4.2 PLANO ARQUITECTONICO No. 3





4.1.5 Coordenadas del punto de referencia
N 73.05 07 5 W 7.04 08 1

4.1.6 Destinación Actual Del Inmueble
El inmueble al momento de realizar la visita (junio de 2022) se encuentra destinado a uso de oficinas. De igual forma el mismo día se realizó la visita del topógrafo WILLIAM OMAR ZEA, para poder verificar las áreas y se confirman en los planos que se suministraran junto al dictamen.

- 4.1.7 Documentos Suministrados Para El Avalúo**
- Copia certificado de Tradición y Libertad No. 300-42628 del junio 13 de 2022
 - Recibo del estado de cuenta del Impuesto Predial (año 2022)
 - Copia de la escritura pública No. 1772 del 11 de septiembre de 2017 de la Notaria segunda del círculo de Floridablanca.
 - Planos arquitectónicos del inmueble (Topógrafo WILLIAM OMAR ZEA)
 - Formulario de calificación o constancia de inscripción.

5. ASPECTOS JURIDICOS

- 5.1 Matricula Inmobiliaria:** 300-42628
5.2 Cedula Catastral: 01 02 0053 0013 000
NOTA: Este análisis no corresponde a un estudio de títulos.

6. Linderos. *Conforme a la escritura pública No. 1772 del 11 de septiembre de 2017 de la Notaria segunda del círculo de Floridablanca:*

POR EL NORTE: En extensión de 15.20 metros con propiedades de VICTORIA LOPEZ.

POR EL SUR: En extensión de 12.60 metros con propiedades de GILMA SERRANO.

POR EL ORIENTE: En extensión de 10.33 metros con propiedades de JAIME CASTAÑEDA.

POR EL OCCIDENTE: En extensión de 10 metros con la carrera 31.

7. CUADRO DE AREAS

Item	M²	Conforme
Lote de Terreno	139,00	Escritura publica No. 1772 y certificado de Tradición y Libertad.
Construcción	300,98	Plano Arquitectónico, por el topógrafo WILLIAM OMAR ZEA.

8. Características Generales del Sector de Localización.

8.1 Actividades Predominantes Del Sector

M-1, múltiple de centralidad: Según F-01 del POT de la ciudad de Bucaramanga.

8.2 Tipos de Edificaciones del Sector.

Edificaciones para viviendas unifamiliares, (casas- apartamentos), Multifamiliares y locales comerciales.

8.3 Estratificación: 4

8.4 Vías De Acceso Al Sector.

Desde la carrera 31 hasta llegar a la Calle 33.

8.5 Alumbrado Público: Bueno, postes a distancia adecuada.

8.5.1 Redes de Servicios Públicos.

El sector cuenta con una red e infraestructura de servicios públicos completos.

8.6 Transporte Público.

Se presta por rutas metropolitanas de transporte público, transporte masivo METROLINEA y taxis, que permiten llegar sin ningún problema al sector.

8.7 Perspectivas de Valorización: Normales.

8.8 AREA DE ACTIVIDAD: Múltiple centralidad tipo M1.

8.9 Usos predominantes.

El sector en donde se ubica el inmueble está desarrollado principalmente en zona comercial.

9. Reglamentación Urbanística: POT del municipio de Bucaramanga

10. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.

10.1 TIPO DE INMUEBLE: *Urbano*

10.2 FORMA DEL LOTE: *Irregular*

10.3 FRENTE: *Sobre la Carrera 31*

10.4 DISPOSICION DEL INMUEBLE: *Medianero*

11. CARACTERISTICAS PARTICULARES DE LA CONSTRUCCION

11.1 CIMENTACION: Zapatas con vigas de amarre.

11.2 ESTRUCTURA: *Pórticos en concreto y perfilaría metálica.*

11.3 MAMPOSTERIA: *Estucada y pintada.*

11.4 FACHADA: *Estucada y pintada.*

11.5 CUBIERTA: *Placa de entrepiso y teja metálica (tipo asfáltica).*

11.6 PISOS: *Cerámica.*

11.7 VETUSTEZ: *15 años aprox.*

11.8 ACABADOS: *En estado normal.*

11.9 CARPINTERIA: *Metálica y madera.*

11.10 VENTANERIA: *Metal, acero y vidrio*

11.11 CONSERVACION: *Aceptable.*

11.12 DISTRIBUCION DE SUS DEPENDENCIAS ARQUITECTONICAS.

Construcción que está dividida en, primer piso; el cual consta de: un salón, un baño (batería sanitaria y lavamanos), una habitación o espacio para oficina, **subnivel; el cual consta de:** Una habitación, **segundo nivel; que consta de:** tres (3) habitaciones o espacios para oficina, una de ellas con baño privado (sanitario y lavamanos), **tercer nivel que consta de:** Salón o habitación con batería de baño (sanitario y lavamanos, cocina tradicional con meson enchapado, con cajoneras arriba y abajo, una habitación, un baño social (batería sanitaria y lavamanos) y otro baño social para hombres (batería sanitaria, lavamanos y orinal); todas con su puerta de ingreso en madera, escaleras de acceso de todos los niveles en metal y concreto.

12. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

12.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

El sector no muestra riesgo por inestabilidad geológica, inundación, o deslizamiento de tierra. La construcción en general no presenta problema en su estructura.

12.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

No se observa problemática ambiental que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de avalúo.

12.3 SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.

En el momento de la valoración no existen.

12.4 SEGURIDAD.

El bien inmueble objeto de avalúo en el momento de la valoración no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad ciudadana.

12.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

No se observan problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble.

BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN.

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos aportados por el solicitante, de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe; por lo tanto, se considera que las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales, además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Certificado de Tradición con Matricula inmobiliaria N° 300-42628 del junio 13 de 2022.
- ✓ Recibo del estado de cuenta del Impuesto Predial (año 2022)
- ✓ Copia de la escritura pública No. 1772 del 11 de septiembre del 2017 de la notaria segunda del circulo de Floridablanca.

- ✓ Planos arquitectónicos del inmueble (Topógrafo WILLIAM OMAR ZEA)
- ✓ Formulario de calificación o constancia de inscripción.
- ✓ Se realizó visita al predio y se verificaron todos los datos que se incluyen en el presente informe.

13. AVALUO COMERCIAL

CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

- a) Área y dependencias.
- b) Edad de la construcción.
- c) La estratificación de la zona.
- d) La calidad de servicios públicos del sector.
- e) Vías de acceso y comunicación.
- f) aplicación del costo de reposición a las construcciones existentes.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
\$ 1.293.236	100	15	15,00%	3,0	0,2516	\$ 967.798	968.000,00

Lo anterior de conformidad con los precios de la revista CONSTRUDDATA (Edición 202), adoptado para la fijación del metro cuadrado construido a nivel nacional (BIFAMILIAR VIP) al asemejarse con las características de la edificación objeto del avalúo.

- g) Ventas de inmuebles similares ofertados de la zona y en la web:

OFERTA 1

AREA TERRENO: 200.00 M² **AREA CONSTRUIDA:** 180.00 M² **VALOR:** \$779'000.000
QUIEN OFERTO: Pagina web.
<https://casas.trovit.com.co/casa-en-venta-en-mejoras-publicas-bucaramanga>

Descripción

Vendo excelente casa lote en el barrio Mejoras Públicas, el uso de suelo según el POT es MULTIPLE 1, puede servir para todo tipo de actividad comercial. El anunciante prefiere no poner la dirección exacta del inmueble.



CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
\$ 1.293.236	100	30	30,00%	3,5	0,4619	\$ 695.864	696.000,00

VALOR PROMEDIO DE CONSTRUCCION = M² construidos del bien inmueble

Barrio MEJORAS PUBLICAS Bucaramanga - Santander				
DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Construcciones	M ²	180,00	\$ 696.000	\$ 125.280.000
VALOR TOTAL				\$ 125.280.000

Valor del inmueble \$779'000.000 Valor de la construcción = \$125'280.000

Valor del terreno = Vr de la oferta (-) Vr de Construcción

Valor del terreno= \$653'720.000

OFERTA 1

AREA TERRENO: 105.00 M² **AREA CONSTRUIDA:** 200.00 M² **VALOR:** \$530'000.000

QUIEN OFERTO: Pagina web.

<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-mejoras-publicas-bucaramanga>

Descripción

Casa para venta, ubicada en el barrio mejoras públicas de 3 plantas, cuenta con cercanía a zonas Comerciales de la ciudad, Universidades, Colegios de categoría, amplias zonas verdes y además fáciles vías de acceso. El anunciante prefiere no poner la dirección exacta del inmueble.

trovit

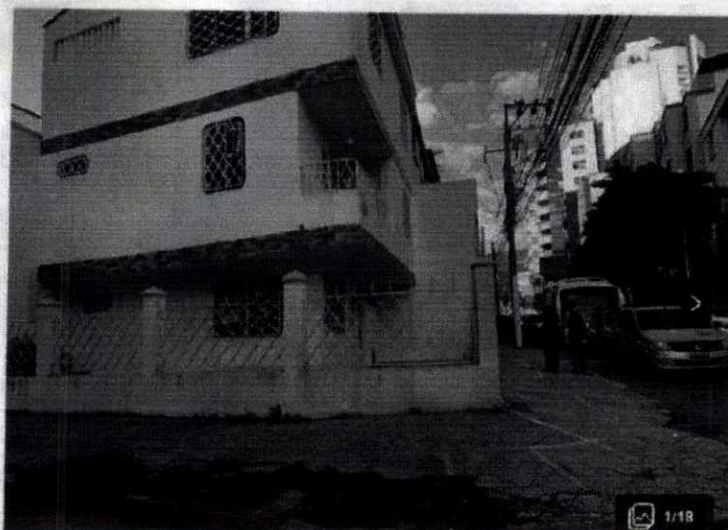
Venta



barrio mejoras publicas bucaramanga



\$530.000.000



CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
\$ 1.293.236	100	30	30,00%	3,5	0,4619	\$ 695.864	696.000,00

VALOR PROMEDIO DE CONSTRUCCION = M² construidos del bien inmueble

Barrio MEJORAS PUBLICAS Bucaramanga - Santander				
DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Construcciones	M ²	200,00	\$ 696.000	\$ 139.200.000
VALOR TOTAL				\$ 139.200.000

Valor del inmueble \$530'000.000 Valor de la construcción = \$139'200.000

Valor del terreno = Vr de la oferta (-) Vr de Construcción

Valor del terreno= \$390'800.000

OFERTA 3

AREA TERRENO: 116.00 M² **AREA CONSTRUIDA:** 277.00 M² **VALOR:** \$670'000.000

QUIEN OFERTO: Pagina web.

<https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-bucaramanga-santander>

Descripción

Venta de casa comercial y residencial en Bucaramanga, barrio Mejoras publicas en la concha acústica, consta de :

PRIMER PISO: son 116 M2 distribuidos en 2 locales comerciales, uno de ellos con apartaestudio y renta promedio de cada uno \$1.5mm,

SEGUNDO PISO: Casa que consta de 4 alcobas, hall de estudio, sala-comedor independiente, cocina semi integral.

TERRAZA: 1 amplia habitación con baño privado, cocina semi integral, zona de ropas, amplia terraza con vista al parque concha acústica. Informes 3012104487

\$ 670.000.000

Calle 40, carrera 31, Mejoras Públicas Bucaramanga - Santander

Código: CAV169341

Actualizado: 26/05/22

Habitaciones: 5

Baños: 4

Sup. Cubierta / edificada: 277m²

Sup. Terreno: 110m²



6 FOTOS PARA ESTE CASA (+ CLICK)



CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
\$ 1.293.236	100	25	25,00%	2,5	0,2243	\$ 1.003.108	1.003.000,00

VALOR PROMEDIO DE CONSTRUCCION = M² construidos del bien inmueble

Barrio MEJORAS PUBLICAS Bucaramanga - Santander				
DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Construcciones	M ²	277,00	\$ 1.003.000	\$ 277.831.000
VALOR TOTAL				\$ 277.831.000

Valor del inmueble \$670'000.000 Valor de la construcción = \$277'831.000

Valor del terreno = Vr de la oferta (-) Vr de Construcción

Valor del terreno= \$392'169.000

• TABLA DE PROMEDIOS PARA EL LOTE DE TERRENO

OBSERVACIONES	VALOR REDUCIDO	% DE NEG.	VALOR NEGOCIADO	VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION \$	VALOR TOTAL DEL TERRENO \$	REFERENCIAL		NOMBRE Y FUENTE
						Área en m ²	Valor \$	
Casa en VENTA en el barrio MEJORAS PUBLICAS	\$ 653.720.000	0,00%	\$ 653.720.000		\$ 653.720.000	200,00	\$ 3.268.600	https://casas.truyl.com.co
Casa en VENTA en el barrio MEJORAS PUBLICAS	\$ 390.800.000	0,00%	\$ 390.800.000		\$ 390.800.000	102,00	\$ 3.721.500	https://casas.truyl.com.co
Casa en VENTA en el barrio MEJORAS PUBLICAS	\$ 392.169.000	0,00%	\$ 392.169.000		\$ 392.169.000	115,00	\$ 3.389.260	https://www.bienesonline.com
						Promedio	\$ 3.457.091	
						Des Estandar	\$ 236.094	
						Lim Superior	\$ 3.693.184	
						Lim Inferior	\$ 3.220.997	
						Valor adoptado	\$ 3.463.000	

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 6,83%, 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 (+) ó a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien, es decir, en este caso el valor del M² de terreno en la zona es \$ 3460.000.

DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

De acuerdo a las consideraciones mencionadas, el **Valor comercial** del inmueble es el siguiente:

Carrera 31 # 33-67 Barrio MEJORAS PUBLICAS Municipio de Bucaramanga - Santander				
DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
TERRENO	M ²	139,00	\$ 3.460.000	\$ 480.940.000
CONSTRUCCION	M ²	300,98	\$ 968.000	\$ 291.348.640
VALOR TOTAL				\$ 772.288.640
AVALUO CATASTRAL 2022				\$238'111.000

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE = SETECIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS (772'288.640,00)

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 de el informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

14. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

Es utilizada la metodología establecida por el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 de septiembre de 2008 del IGAC.

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 10. 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.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

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:

$V_c = \{C_t - D\} + V_t$, en donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

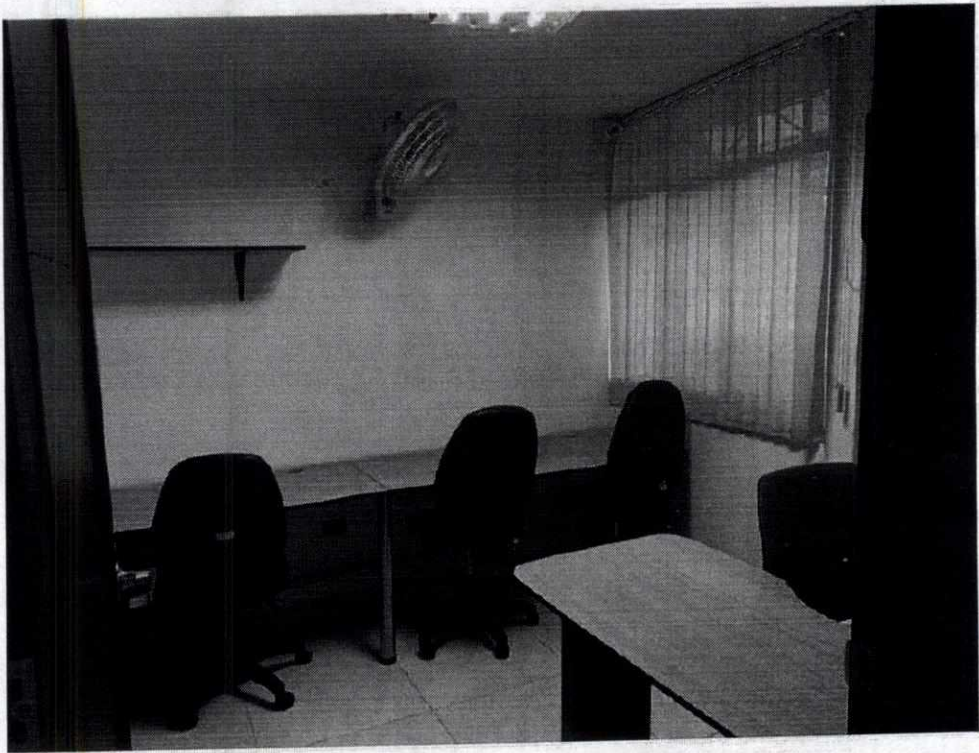
PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

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. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

15. REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE















16. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y DECLARACION

16.1 NOMBRE DEL VALUADOR: Cesar Yonayder Duran Samaniego

16.2 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA).

Certifico que como Valuador que intervine en la presente valoración, no tengo intereses financieros ni de otra índole en el bien avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.

- **FIRMA E IDENTIFICACION DEL VALUADOR.**

Cesar Yonayder Duran Samaniego
CC. 1.095'821.481 Floridablanca
Registro Abierto de Avaluador RAA Aval-1095821481

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO: 1.095.821.481
DURAN SAMANIEGO
APELLIDOS
CESAR YONAYDER
NOMBRES
Cesar Yonayder D

FECHA DE NACIMIENTO: 19-OCT-1994
BUCARAMANGA (SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.74 A+ M
ESTATURA G. S. RH SEXO
09-NOV-2013 FLORIDABLANCA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ALBERTO SAMANIEGO TORRES

NO DE DERECHO

P-2798250-90439179-M-1065821481-20130411 00327510444 30116030

DATOS PARA NOTIFICACIONES.

Carrera 2B # 3AN-39 Barrio El REFUGIO, Piedecuesta

Tel: 6656192 – Cel: 301 234 9262

E-mail: samaniegoyonaidar@hotmail.com

- REGISTROS DE ACREDITACIÓN PRIVADA DEL AVALUADOR, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL

República de Colombia
Secretaría de Educación, Ciencia y Tecnología
Instituto Tecnológico de Bucaramanga
Instituto Tecnológico de Bucaramanga parte de Virrey y el Desempeño Afiliado

Oferta de:

DURAN SAMANIEGO CESAR YONAYDER

Ministrado(a) con C.C. 1.095.821.481, de 19 años de edad, de la ciudad de Bucaramanga, en el momento de expedir este documento, se le otorga la certificación de:

AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES

Este se realizó en Bucaramanga con una duración Total de 120 horas de formación presencial

Acta 32
Folio 20

Se otorga en Bucaramanga, Colombia, los 16 días del mes de diciembre de 2013

SECRETARÍA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL



RIN de Validación: bab70a01



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 28408 del 19 de Abril de 2018 de la
Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR YONAYDER DURAN SAMANIEGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1095821481, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1095821481.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR YONAYDER DURAN SAMANIEGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción:
22 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción:
22 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción:
22 Feb 2019

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 3



RIN de Validación: bab70b01



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción:
22 Feb 2019

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, rades, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción:
22 Feb 2019

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción:
22 Feb 2019

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
22 Feb 2019

Regimen:
Regimen Académico



PIN de Validación: bab78b01



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 2B # 3AN 39
Teléfono: 3012349262
Correo Electrónico: samaniegoyonaidar@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR YONAYDER DURAN SAMANIEGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1095821481.

El(la) señor(a) CESAR YONAYDER DURAN SAMANIEGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

bab78b01

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 siete (07) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

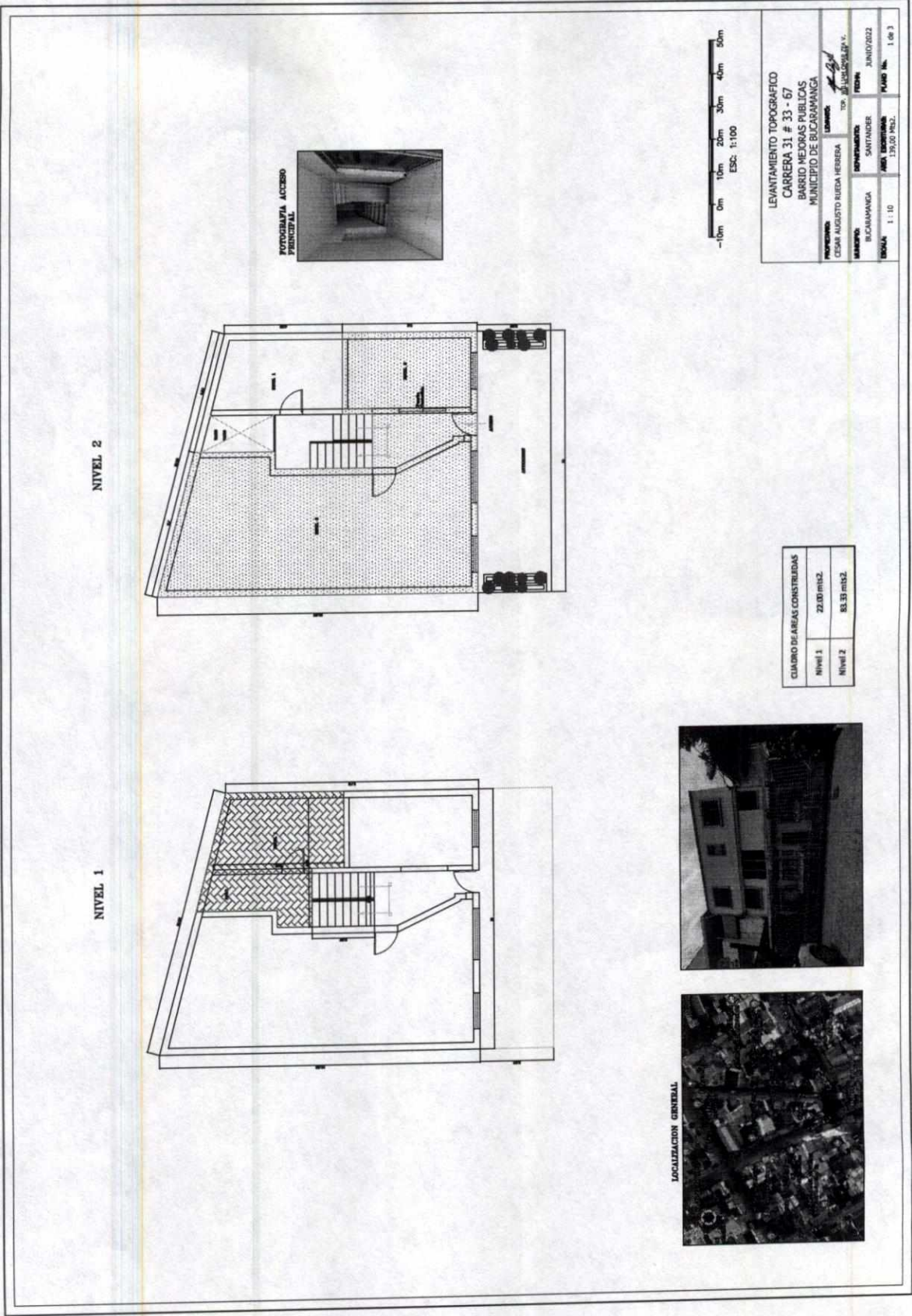
Página 3 de 3

**17. REQUISITOS DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO
CAPITULO VI Prueba Pericial
Art. 226 Procedencia**

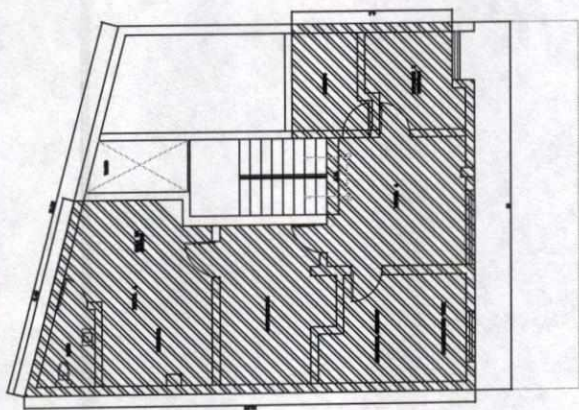
1. Cesar Yonayder Duran Samaniego CC. 1.095'821.481
Floridablanca
2. Carrera 2B # 3AN-39 Piedecuesta Cel: 301 234 9262; con CC.
1.095'821.481 expedida en Floridablanca

Página 24 de 25

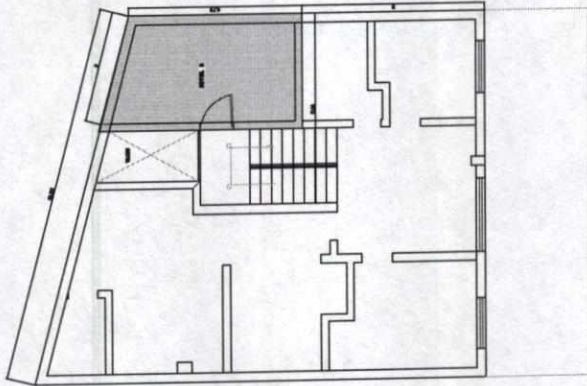
3. Perito Avaluador
4. No aplica
5. Lista de casos en los que he rendido dictámenes periciales en el último año:
 - A. **Juzg. Segundo de ejecución civil de Bucaramanga – Apdo Dte: Sergio M. Salcedo D. – Ref- Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO – Rad. 003-2014-00226-01 Dte. Eleazar Florez Contra: Omar Villamizar Paez.**
 - B. **Juzgado 3ro promiscuo municipal de Piedecuesta - Apdo Dte: Julieth Muñoz Ref- Proceso: Ejecutivo Singular Rad. 003-2016-00180 Dte. Cesar Toloza Nuñez Contra: Aristóbulo Gamboa Lache.**
 - C. **Juzg. Sexto de ejecuciones civil municipal de Bucaramanga – Ref- Proceso: EJECUTIVO SINGULAR – Rad. 019-2018-0188 Dte. Lazo oriente S.A.S Contra: Diego Armando Gutiérrez Díaz y Eon Meza Ramírez.**
 - D. **Juzg. Cuarto promiscuo municipal de Piedecuesta – Apdo Dte: Sebastián Anaya Ref- Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO – Rad. 2017-00560-00 Dte. Isabel Genesis Gomez Orrego Contra: Deyanira Delgado Pabon.**
 - E. **Juzg. Veintiuno civil municipal de Bucaramanga – Ref- Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO – Rad. 2019-00557-00 Dte. Juan Heli Robayo Gomez Contra: Ana Delia Barrera Acosta.**
 - F. **Juzg. Primero civil municipal de Piedecuesta – Ref- Proceso: VERBAL DE PERTENENCIA – Rad. 2021-00854-00 Dte. Edgar Higinio Rueda Triana Contra: Pedro Claver gomez vega.**
6. Si he sido designado en anterior proceso por el mismo apoderado para dictaminar el avalúo comercial de un bien inmueble.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.
8. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos que he venido utilizando en procesos anteriores.
9. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos que he venido utilizando en el ejercicio regular de mi profesión, y no es diferente.
10. Los documentos utilizados para la elaboración del dictamen serán adjuntados al expediente.



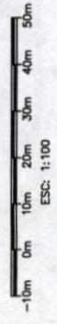
NIVEL 4



NIVEL 3

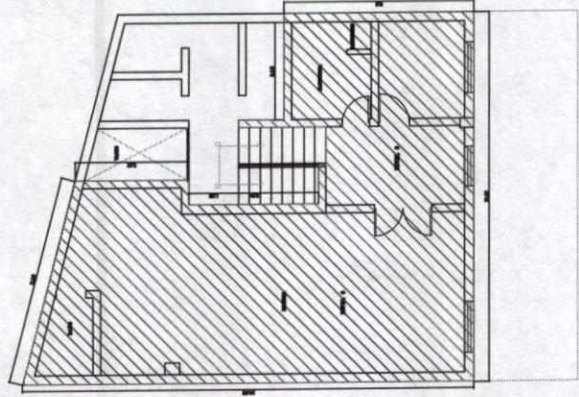


CUADRO DE AREAS CONSTRUIDAS	
Nivel 3	15.94 m ²
Nivel 4	78.96 m ²

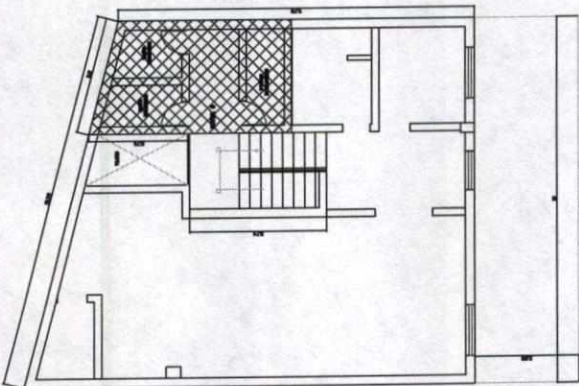


LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
CARRERA 31 # 33 - 67	
BARRIO MEJORAS PUBLICAS	
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	
PROYECTO	PROPIETARIO
CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA	TOP. BUCARAMANGA S.A.
MUNICIPIO	DEPARTAMENTO
BUCARAMANGA	SANTANDER
ESCALA	FECHA
1 : 10	JUNIO 2022
AREA EXISTENTE	PLANO No.
139.00 m ²	2 de 3

NIVEL 6

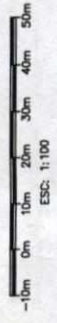


NIVEL 5



CUADRO DE AREAS CONSTRUIDAS	
Nivel 5	15.97 m ² .
Nivel 6	83.78 m ² .

CUADRO DE AREAS TOTALES CONSTRUIDAS (m ²).	
Nivel 1	22.00
Nivel 2	83.33
Nivel 3	15.94
Nivel 4	79.96
Nivel 5	15.97
Nivel 6	83.78
TOTAL	300.98



LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
CARRERA 31 # 33 - 67
BARRIO MEDORAS PUBLICAS
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

PROPIETARIO:
CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA

LENTIFICADO:
TOP. BUCARAMANGA S.A. S.

MUNICIPIO:
BUCARAMANGA

DEPARTAMENTO:
SANTANDER

FECHA:
JUNIO/2022

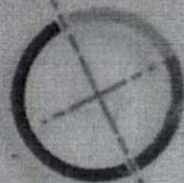
ESCALA:
1 : 10

AREA CONSTRUIDA:
139.00 m².

PLANO No.
3 de 3



República de Colombia



CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFIA

Nombre: WILLIAM OMAR ZEA VESGA

Cédula: 91.478.802

Licencia Profesional No:

01-3832

Resolución: 01-2936 - 06/09/2013

TECNOLOGO EN TOPOGRAFIA

UNIDADES TECNOLOGICAS DE SANTANDER

Ruth Elisa Ariza Agudelo

Presidente



Notaría 2

Floridablanca

29



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Dr. Luis Argemiro Velasco Ariza

NOTARIO

Primera

COPIA DE ESCRITURA No.

1772

FECHA

11 de septiembre de 2017

ACTO

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

DE

RUEDA HERRERA CESAR AUGUSTO

A FAVOR

AMADO LIZARAZO JUAN

MATRICULA

300-42628



República de Colombia

BYR 1772

30



Aa044921501



SAC70005742

ESCRITURA PÚBLICA No: 1772.

NUMERO: MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS.

FECHA: 11 DE SEPTIEMBRE DE 2017.

INFORMACION PARA CALIFICACION EN LA OFICINA DE REGISTRO: Conforme a la Resolución número 1156 de 1996 de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO:

FORMATO DE CALIFICACION ART 8 PAR. 4' LEY 1579 / 2012

CODIGO: 0205--ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA

VALOR HIPOTECA: \$ 50.000.000.00

DEUDOR: CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA C.C. 91.074.789

ACREEDOR: JUAN AMADO LIZARAZO C.C. 91.206.554

INMUEBLE(S): CUOTA PARTE EQUIVALENTE AL 50% DE UNA CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS, CON EL LOTE DONDE SE LEVANTA, DISTINGUIDA CON LA NOMENCLATURA URBANA CARRERA TREINTA Y UNO (31) NUMERO TREINTA Y TRES - SESENTA Y SIETE (33 - 67), DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

MATRICULA INMOBILIARIA No: 300 / 42628

CEDULA CATASTRAL No: 010200530013000

En el municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, República de Colombia, a once (11) de septiembre de dos mil Diecisiete (2017), ante el suscrito LUIS ARGEMIRO VELASCO ARIZA, NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE FLORIDABLANCA, quien doy fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quienes la otorgan

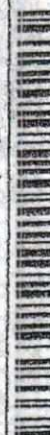
Compareció: CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA, varón, mayor de edad, domiciliado en Floridablanca, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cedula de ciudadanía número 91.074.789, expedida en San Gil (s), quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y dijo(eron): ---PRIMERO: Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA a favor del señor JUAN AMADO LIZARAZO, varón, mayor de edad, domiciliado en Floridablanca, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cedula de ciudadanía número 91.206.554, expedida en Bucaramanga, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): CUOTA PARTE

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Aa044921501

SAC700057427

10561aYGBKAGBNK

04/04/2017

ANDREA JOHANA BELTRAN OME

Notario Segundo del Circulo de Floridablanca

Luis Argemiro Velasco Ariza

EQUIVALENTE AL 50% DE UNA CASA DE HABITACIÓN DE DOS PLANTAS, CON EL LOTE DONDE SE LEVANTA, DISTINGUIDA CON LA NOMENCLATURA URBANA/CARRERA TREINTA Y UNO (31) NUMERO TREINTA Y TRES - SESENTA Y SIETE (33 - 67), DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - DEPARTAMENTO DE SANTANDER. Con una superficie aproximada de ciento treinta y nueve metros cuadrados (139.00 mts²), cuyos linderos se encuentran consignados en el certificado de libertad y tradición, y se describen de la siguiente manera: NORTE: En 15.20 metros, con propiedades de VICTORIA LOPEZ. --- SUR: En 12.60 metros, con propiedades de GILMA SERRANO. --- ESTE: Con propiedades de JAIME CASTAÑEDA, en 10.33 metros. --- POR EL OESTE: En 10.00 metros, con la carrera 31. --- A este inmueble le corresponde la MATRICULA INMOBILIARIA No: 300 - 42628 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y se distingue en el catastro con la CEDULA CATASTRAL: 010200530013000.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de cabida y linderos, la hipoteca se constituye como cuerpo cierto.

SEGUNDO. TRADICION: Que la cuota parte del(los) inmueble(s) antes descrito(s) lo adquirio(eron) EL(LOS) HIPOTECANTE(S) por COMPRAVENTA efectuada a JAIR AURELIO PINILLA MORENO mediante la escritura pública número 1146, del 09 de Mayo de 2017, otorgada en la Notaria Primera de Bucaramanga, registrada el 18-08-2017 al folio de matrícula inmobiliaria Número 300 - 42628.

TERCERO: SANEAMIENTO: EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S) garantiza que la cuota parte del(los) inmueble(s) que hipoteca es(son) de su exclusiva y plena propiedad, que no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente contrato, que su dominio se encuentra completamente libre de toda clase de gravámenes y limitaciones de dominio desmembración o arrendamiento por escritura pública y de cualquier condición susceptible de desmembrarlo o resolverlo. Así mismo, la PARTE HIPOTECANTE manifiesta que la cuota parte del(los) inmueble(s) no se encuentra, embargado, no tiene pleito pendiente, ni la demanda inscrita, no soporta servidumbres y está actualmente siendo poseído por el mismo, en forma pública y pacífica. En todo caso, la PARTE HIPOTECANTE saldrá al saneamiento en los casos que establezca la ley.

CUARTA: OBJETO DE LA HIPOTECA: Que esta hipoteca garantiza toda clase de obligación de cualquier naturaleza y cualquiera que sea su origen que adeuda EL (LA



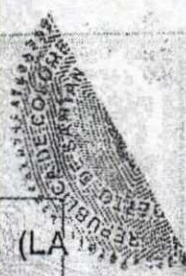
LOS) HIPOTECANTE (S) CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA C.C. 91.074.789 de San Gil y/o LUCENITH PINILLA MORENO identificada con C.C. No 37.512.276 de Bucaramanga que en el Futuro llegue a adeudarle, contraídas directamente, indirectamente o separada o conjuntamente con otra u otras personas a favor de JUAN AMADO LIZARAZO, Las obligaciones garantizadas pueden provenir de préstamos, descuentos, negociación de cheques, endoso de títulos valores, cesión de créditos civiles o comerciales, fianzas, avales, garantías y, en general, de cualquiera de las operaciones que JUAN AMADO LIZARAZO está facultado para celebrar. Tales obligaciones pueden constar en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados oficiales, y en general, en documentos de contenido civil o comercial, públicos o privados, que se harán efectivas por JUAN AMADO LIZARAZO en los términos en que consten en los respectivos títulos. En todo caso, la cuantía de la hipoteca será del duplo de las obligaciones y sus accesorios en el evento de cobrarse mediante acción judicial, en concordancia con el artículo 2455 del Código Civil, a fin que el capital, los intereses y demás accesorios, tengan preferencia de primer grado en su pago.

PARAGRAFO PRIMERO: Es entendido que esta hipoteca se extiende, también sin limitación de cuantía, a todos los accesorios de cada obligación, tales como intereses de todo tipo, costas y gastos de cobro judicial o extrajudicial, honorarios de abogado, primas de seguros, avalúos pagados por JUAN AMADO LIZARAZO, comisiones y, en general, a cualquier suma que por otro concepto cubra JUAN AMADO LIZARAZO por cuenta del HIPOTECANTE, siendo la obligación respectiva a cargo de éste.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de garantizarse con esta hipoteca obligaciones de terceros. EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S) acepta expresamente que JUAN AMADO LIZARAZO pueda ejercer también acción personal contra ella en los términos de los artículos 2439 y 2454 del Código Civil ya que se compromete solidariamente con el tercero garantizado.

QUINTO: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA: Esta hipoteca incluye todas las mejoras, anexidades y dependencias existentes actualmente en la cosa hipotecada y se extiende a todos los aumentos y mejoras que en el futuro ella reciba lo mismo que a las pensiones e indemnizaciones previstas en el artículo 2446 del Código Civil.

SEXTO: Que el otorgamiento de la presente escritura no implica obligación o promesa alguna para JUAN AMADO LIZARAZO de aprobar operaciones de cualquier clase o modalidad con EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S) pues aquella queda en absoluta



libertad de celebrarlas o no. --- **SEPTIMO: PROHIBICIÓN DE SUSTITUIR: EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S)** no podrá hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o en parte de las obligaciones amparadas en este contrato sin la autorización previa expresa y escrita del ACREEDOR.

OCTAVO: JUAN AMADO LIZARAZO queda facultado para dar unilateralmente vencido, el plazo para el cumplimiento de cualquier obligación garantizada por esta hipoteca, o de todas ellas y, por consiguiente, para exigir el pago inmediato de ellas, pudiendo por lo tanto ejercitar las acciones judiciales respectivas, por las siguientes causales: a) Si **EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S)** incumpliere una cualquiera de las obligaciones especiales que contrae conforme al presente instrumento. b) Si **EL HIPOTECANTE** incumpliere alguna de las obligaciones que contraiga frente a **JUAN AMADO LIZARAZO**, de acuerdo con los documentos en que consten las obligaciones que esta hipoteca garantiza. c) Si el bien que por esta escritura se da en garantía hipotecaria fuere perseguido judicialmente o embargado por terceros, o sufre una mejora o deprecio tal que ya no preste suficiente garantía para la plena seguridad de **JUAN AMADO LIZARAZO**, a juicio de esta. d) Si **EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S)** entran en proceso de reorganización o régimen de insolvencia, desilusión o liquidación.

Para los efectos de este literal, bastaría la declaración escrita de **JUAN AMADO LIZARAZO** y carta certificada dirigida al **HIPOTECANTE**, o la que haga en solicitud escrita a autoridad competente para hacer efectivos sus derechos.

NOVENA: En caso que **EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S)** o sus sucesores a título universal o singular, perdieren en todo o en parte la posesión material del(los) inmueble(s) hipotecado, quedará obligado especialmente a dar inmediato aviso del hecho a **JUAN AMADO LIZARAZO**, lo mismo que a ejercitar, también de inmediato, las acciones de policía o civiles que correspondan para obtener la recuperación de dicha posesión. Es entendido que **EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S)** confiere de una vez autorización a **JUAN AMADO LIZARAZO**, para que ejercite en nombre de ellas pero en interés de **JUAN AMADO LIZARAZO** tales acciones si **EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S)** mismo no lo hace, pero sin que en este evento **JUAN AMADO LIZARAZO** contraiga obligación de hacer uso de tal autorización, pues queda en libertad de hacerlo o no; de no hacerlo, no habrá lugar al ejercicio por el **HIPOTECANTE** de acción alguna de perjuicios o de otra clase contra **JUAN AMADO LIZARAZO** por dicha causa.



DECIMO: Que son de cargo de EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S) los gastos de cobro judicial y extrajudicial de las deudas u obligaciones amparadas con la garantía hipotecaria constituida en este instrumento, si a ello hubiere lugar, así como los gastos notariales de beneficencia y de registro que genere la presente escritura de hipoteca y cancelación y cuando sea el caso, los de una copia registrada para JUAN AMADO LIZARAZO, y de un certificado de tradición y libertad donde conste la inscripción de la hipoteca contenida en esta escritura.

DECIMO PRIMERO: EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S) desde ahora da su consentimiento para que sin necesidad de requisito alguno, el Notario expida a JUAN AMADO LIZARAZO el número de copias auténticas que éste solicite de la presente escritura en cualquier tiempo, así como para tramitar en caso de extravío de la primera copia de esta escritura, una copia sustitutiva de la primera copia que preste mérito ejecutivo, de conformidad con lo expresado en el artículo 81 del decreto 960 de 1970.

DECIMO SEGUNDO: Que en caso que la Entidad Competente adquiriera el bien que por esta escritura se hipoteca a favor de JUAN AMADO LIZARAZO, EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S) autoriza de una vez a la citada Entidad para pagar a JUAN AMADO LIZARAZO las sumas que le adeuda por cualquier concepto, pago que efectuará la Entidad competente tomando las correspondientes sumas de dinero de la cantidad en efectivo que corresponda al precio de adquisición de tales bienes. Igualmente, en caso que el(los) inmueble(s) fuere adquirido por la nación, el departamento, el municipio o algún instituto del orden nacional, departamental o municipal, EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S) autoriza a JUAN AMADO LIZARAZO para hacerse parte en la negociación o en el proceso si se iniciare, con el fin de hacer valer sus derechos.

DECIMO TERCERO: RESPONSABILIDAD: EL(LA LOS) HIPOTECANTE (S) se obliga para con el ACREEDOR a mantener el(los) inmueble(s) hipotecado en perfecto estado de funcionamiento y presentación, ejecutando a su costa las reparaciones necesarias y permitir al ACREEDOR o a quien este designe la inspección periódica o normal al inmueble hipotecado, cada vez que así lo requiera, dando aviso al DEUDOR HIPOTECARIO con antelación de dos (2) días. DECIMA CUARTO: Que en razón de sus características de garantía hipotecaria abierta de primer grado, sin límite de cuantía, para efectos de los derechos notariales y de inscripción en la oficina de instrumentos públicos, se fija la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA



Aa044921503

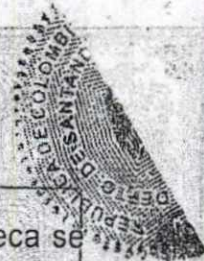
SAC1000574

1058386KMaYOM3KA

04/04/2017

ANDREA JOHANA BELTRAN OME

Eusebio Velasco Ariza



CORRIENTE (\$ 50.000.000.00) --- DECIMO QUINTA: DURACION: Esta hipoteca se constituye por el término de **UN (01) AÑO** contados a partir de la fecha de la presente escritura y sobre la cual se obliga(n) a pagar intereses al **dos por ciento (2%)** durante el plazo estipulado, pagaderos por **MENSUALIDADES VENCIDAS** y sin perjuicio de la ejecución si a ella hubiere lugar, de cuyos costos y costas será responsable. ---

PARAGRAFO 1: La PARTE ACREEDORA manifiesta que el(los) deudor(es) podrá(n) cancelar el valor de la hipoteca antes del plazo estipulado. ---

PARAGRAFO 2: La presente HIPOTECA tendrá vigencia mientras no sea cancelada legalmente y en especial, mientras exista a cargo de **EL(LA LOS) HIPOTECANTE (S)** y a favor de **JUAN AMADO LIZARAZO**, cualquier obligación insoluta de las que aquella está destinada a amparar según este mismo instrumento. ---

DECIMO SEXTA: CESION: **EL(LA LOS) HIPOTECANTE (S)** manifiesta que acepta cualquier traspaso que el ACREEDOR hiciera de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía. ---

ACEPTACION: Presente EL ACREEDOR: **JUAN AMADO LIZARAZO**, de las anotaciones personales y civiles antes dichas, y **MANIFESTO:** Que acepta la presente escritura de constitución de hipoteca y la totalidad de las estipulaciones señaladas A SU FAVOR. ---

CONSTANCIA NOTARIAL PARA EL(LA,LOS) DEUDOR(A,ES): El suscrito Notario indagó a el(los) DEUDOR(ES) sobre lo dispuesto en el artículo 60. de la ley 258 de 1996, modificado por la ley 854 de noviembre 25 de 2003 y bajo la gravedad del juramento manifestaron: 1º: --- Que su estado civil es como se dijo al inicio de la presente escritura 2º Que el(los) inmueble(s) que hipoteca(n) **NO SE ENCUENTRA(N) AFECTADO(S) A VIVIENDA FAMILIAR.** ---

NOTA.- SE PROTOCOLIZA: CARTA DE CUPO DEL CREDITO EXPEDIDA POR **JUAN AMADO LIZARAZO**, EN LA CUAL CONSTA QUE EL MONTO APROBADO A LA HIPOTECA QUE AQUÍ SE CONSTITUYE ES POR LA SUMA DE **\$ 50.000.000.00** MONEDA CORRIENTE. ---

FUE PRESENTADO EL SIGUIENTE COMPROBANTE LEGAL QUE SE PROTOCOLIZA(N) Y QUE COPIADO DICE(N): MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - SECRETARIA DE HACIENDA - TESORERIA GENERAL --- PAZ Y SALVO No. **445754** CERTIFICA QUE: **MORA SUAREZ OSCAR ALIRIO** --- CON CC o NIT: **001098735106** SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL POR CONCEPTO



Aa044921504

SAC4000574

7

36

DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO
SEMESTRE DE 2017/-- PREDIO No. 01/0200530013000 --- AVALUO \$ 205,397.000
(doscientos/cinco/millones trescientos noventa y siete mil con 0/100 pesos) --
DIRECCION: K 31 33 67 BR MEJORAS PUBLICAS/- VALIDO HASTA EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2017/- VALIDO PARA ESCRITURAS --- EXPEDIDO EN
BUCARAMANGA EL DÍA 11 DE SEPTIEMBRE DEL 2017/-----

SE AGREGA(N) Y PROTOCOLIZA(N) EL SIGUIENTE PAZ Y SALVO DE VALORIZACION.--- MUNICIPIO DE BUCARAMANGA -- SECRETARIA DE HACIENDA -- TESORERIA GENERAL -- PAZ Y SALVO No. **445755** --- CERTIFICA QUE: MORA SUAREZ OSCAR ALIRIO --- CON CC o NIT: 001098735106 --- SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION VALORIZACION - PREDIO No. 010200530013000 --- DIRECCION: K 31 33 67 BR MEJORAS PUBLICAS / VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017/ VALIDO PARA ESCRITURAS --- EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DIA 11 DE SEPTIEMBRE DEL 2017. /-----

SE AGREGA(N) Y PROTOCOLIZA(N) EL SIGUIENTE PAZ Y SALVO DE VALORIZACION.--- AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA -- VAL No. 360798 --- CERTIFICA QUE: TEJADA/GUTIERREZ EUDORO/ CON CC o NIT: 000005585522 SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION DE LA OBRA: FUERA DE LA ZONA DE INFLUENCIA - PREDIO No. 010200530013000 --- DIRECCION: K 31/33 67 / VALIDO HASTA 11 DE/OCTUBRE DEL 2017/--- VALIDO PARA ESCRITURAS --- EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DIA 11 DE SEPTIEMBRE DEL 2017/-----

ADVERTENCIA NOTARIAL: SE ADVIERTE A LOS COMPARECIENTES LA OBLIGACIÓN QUE TIENE(N) DE LEER LA TOTALIDAD DE SU TEXTO, A FIN DE VERIFICAR LA EXACTITUD DE TODOS LOS DATOS EN ELLA CONSIGNADOS, CON EL FIN DE ACLARAR, MODIFICAR O CORREGIR LO QUE LES PARECIERE. LA FIRMA DE LA MISMA DEMUESTRA SU APROBACIÓN TOTAL DEL TEXTO, EN CONSECUENCIA EL NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DEL OTORGANTE Y DEL NOTARIO, EN TAL CASO ESTOS DEBEN SER CORREGIDOS MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Docuēt notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados o documentos del archivo notarial

1. 1990-1991
2. 1991-1992
3. 1992-1993
4. 1993-1994
5. 1994-1995
6. 1995-1996
7. 1996-1997
8. 1997-1998
9. 1998-1999
10. 1999-2000
11. 2000-2001
12. 2001-2002
13. 2002-2003
14. 2003-2004
15. 2004-2005
16. 2005-2006
17. 2006-2007
18. 2007-2008
19. 2008-2009
20. 2009-2010
21. 2010-2011
22. 2011-2012
23. 2012-2013
24. 2013-2014
25. 2014-2015
26. 2015-2016
27. 2016-2017
28. 2017-2018
29. 2018-2019
30. 2019-2020
31. 2020-2021
32. 2021-2022
33. 2022-2023
34. 2023-2024
35. 2024-2025
36. 2025-2026
37. 2026-2027
38. 2027-2028
39. 2028-2029
40. 2029-2030
41. 2030-2031
42. 2031-2032
43. 2032-2033
44. 2033-2034
45. 2034-2035
46. 2035-2036
47. 2036-2037
48. 2037-2038
49. 2038-2039
50. 2039-2040
51. 2040-2041
52. 2041-2042
53. 2042-2043
54. 2043-2044
55. 2044-2045
56. 2045-2046
57. 2046-2047
58. 2047-2048
59. 2048-2049
60. 2049-2050
61. 2050-2051
62. 2051-2052
63. 2052-2053
64. 2053-2054
65. 2054-2055
66. 2055-2056
67. 2056-2057
68. 2057-2058
69. 2058-2059
70. 2059-2060
71. 2060-2061
72. 2061-2062
73. 2062-2063
74. 2063-2064
75. 2064-2065
76. 2065-2066
77. 2066-2067
78. 2067-2068
79. 2068-2069
80. 2069-2070
81. 2070-2071
82. 2071-2072
83. 2072-2073
84. 2073-2074
85. 2074-2075
86. 2075-2076
87. 2076-2077
88. 2077-2078
89. 2078-2079
90. 2079-2080
91. 2080-2081
92. 2081-2082
93. 2082-2083
94. 2083-2084
95. 2084-2085
96. 2085-2086
97. 2086-2087
98. 2087-2088
99. 2088-2089
100. 2089-2090
101. 2090-2091
102. 2091-2092
103. 2092-2093
104. 2093-2094
105. 2094-2095
106. 2095-2096
107. 2096-2097
108. 2097-2098
109. 2098-2099
110. 2099-2100
111. 2100-2101
112. 2101-2102
113. 2102-2103
114. 2103-2104
115. 2104-2105
116. 2105-2106
117. 2106-2107
118. 2107-2108
119. 2108-2109
120. 2109-2110
121. 2110-2111
122. 2111-2112
123. 2112-2113
124. 2113-2114
125. 2114-2115
126. 2115-2116
127. 2116-2117
128. 2117-2118
129. 2118-2119
130. 2119-2120
131. 2120-2121
132. 2121-2122
133. 2122-2123
134. 2123-2124
135. 2124-2125
136. 2125-2126
137. 2126-2127
138. 2127-2128
139. 2128-2129
140. 2129-2130
141. 2130-2131
142. 2131-2132
143. 2132-2133
144. 2133-2134
145. 2134-2135
146. 2135-2136
147. 2136-2137
148. 2137-2138
149. 2138-2139
150. 2139-2140
151. 2140-2141
152. 2141-2142
153. 2142-2143
154. 2143-2144
155. 2144-2145
156. 2145-2146
157. 2146-2147
158. 2147-2148
159. 2148-2149
160. 2149-2150
161. 2150-2151
162. 2151-2152
163. 2152-2153
164. 2153-2154
165. 2154-2155
166. 2155-2156
167. 2156-2157
168. 2157-2158
169. 2158-2159
170. 2159-2160
171. 2160-2161
172. 2161-2162
173. 2162-2163
174. 2163-2164
175. 2164-2165
176. 2165-2166
177. 2166-2167
178. 2167-2168
179. 2168-2169
180. 2169-2170
181. 2170-2171
182. 2171-2172
183. 2172-2173
184. 2173-2174
185. 2174-2175
186. 2175-2176
187. 2176-2177
188. 2177-2178
189. 2178-2179
190. 2179-2180
191. 2180-2181
192. 2181-2182
193. 2182-2183
194. 2183-2184
195. 2184-2185
196. 2185-2186
197. 2186-2187
198. 2187-2188
199. 2188-2189
200. 2189-2190
201. 2190-2191
202. 2191-2192
203. 2192-2193
204. 2193-2194
205. 2194-2195
206. 2195-2196
207. 2196-2197
208. 2197-2198
209. 2198-2199
210. 2199-2200
211. 2200-2201
212. 2201-2202
213. 2202-2203
214. 2203-2204
215. 2204-2205
216. 2205-2206
217. 2206-2207
218. 2207-2208
219. 2208-2209
220. 2209-2210
221. 2210-2211
222. 2211-2212
223. 2212-2213
224. 2213-2214
225. 2214-2215
226. 2215-2216
227. 2216-2217
228. 2217-2218
229. 2218-2219
230. 2219-2220
231. 2220-2221
232. 2221-2222
233. 2222-2223
234. 2223-2224
235. 2224-2225
236. 2225-2226
237. 2226-2227
238. 2227-2228
239. 2228-2229
240. 2229-2230
241. 2230-2231
242. 2231-2232
243. 2232-2233
244. 2233-2234
245. 2234-2235
246. 2235-2236
247. 2236-2237
248. 2237-2238
249. 2238-2239
250. 2239-2240
251. 2240-2241
252. 2241-2242
253. 2242-2243
254. 2243-2244
255. 2244-2245
256. 2245-2246
257. 2246-2247
258. 2247-2248
259. 2248-2249
260. 2249-2250
261. 2250-2251
262. 2251-2252
263. 2252-

Aa044921504

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Approved: _____

1998

ANDREA JOHANA BELTRAN OME

Luis Argentinio Velasco, 9720

SUSCRITA POR EL QUE INTERVINO EN LA INICIAL Y SUFRAGADA POR EL MISMO (ARTICULO 35 DECRETO LEY 960/70). Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente su nombre completo, estado civil y número de su documento de identidad. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el presente contrato (art. 9° d.l.960/70).--- Leído que les fue el instrumento precedente a los exponentes otorgantes le imparten su aprobación a todas y cada una de sus cláusulas y en señal de su asentimiento lo firman por ante mi y conmigo el notario, quien les advirtió sobre las formalidades legales que del contrato se derivan en forma especial lo relacionado con el registro de la presente escritura pública en la oficina respectiva.---Cuando transcurridos dos (2) meses desde la fecha de la firma del primer otorgante no se hayan presentado alguno o algunos de los demás declarantes, el notario anotara en este instrumento lo acaecido, dejara constancia de que por ese motivo no lo autoriza y lo incorporara al protocolo (art. 10 decreto 2148/83). A el(la)(los) otorgante(s) se le(s) hizo la advertencia que debe(n) presentar esta escritura para su registro en la oficina correspondiente, dentro del término de dos (2) 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 (art. 14 decreto 650/96).--- En cuanto a la hipoteca o patrimonio de familia, así mismo se advirtió, que solo podrá inscribirse en la Oficina de Registro dentro del término de 90 días hábiles siguientes a su otorgamiento de conformidad con lo previsto en el artículo 28 Ley 1579/2012.....

DERECHOS NOTARIALES \$ 168.350.00 --SUPERINTENDENCIA \$ 8.300.00 -----

FONDO:\$ 8.300.00 ----SEGÚN RESOLUCION No 0451 DEL 20 DE ENERO DE 2017

IVA \$ 48.292.00---LEY 1819 DEL 29-12-2016. -----

EXTENDIDA EN LAS HOJAS DE PAPEL Nos: Aa 044921501 - 044921502 -

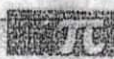
044921503 - 044921504 - 044921505.-----

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA Y MAQUINA SI VALE-----

RADICACION	DIGITACION	LECTURA	LIQUIDACION	REVISION	COPIAS
	DIANA	ALVARO			



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
SECRETARIA DE HACIENDA
TESORERIA GENERAL



Lógica Ética & Estética
Gobierno de los Ciudadanos



ALCALDIA DE
BUCARAMANGA

SAC8000574

CERTIFICA QUE
CON C.C. O NIT:

MORA SUAREZ OSCAR-ALIRIO
001098735106

38

SE ENCUENTRA A
PAZ Y SALVO

CON EL TESORO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE: CONTRIBUCION DE VALORIZACION

PREDIO Nro: 010200530013000

DIRECCION:

K 31 33 67 BR MEJORAS PUBLICAS

VÁLIDO HASTA:

31 De Diciembre Del 2017

VÁLIDO PARA:

ESCRITURAS

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DIA:

31 De Setiembre De 2017

FIRMA FUNCIONARIO AUTORIZADO

Concepto	Valor/
Estampilla Pro-Hospita	4.918,00
	0,00
	0,00
Total	4.918,00

FIRMA AUTORIZADA

445755

NOTA: SI POSTERIORMENTE A LA EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO LA AUTORIDAD CATASTRAL MODIFICA LA INFORMACIÓN FISCAL, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE DESCONOCIMIENTO DE LA RELIQUIDACIÓN QUE TENGA QUE PRACTICAR LA SECRETARÍA DE HACIENDA (Artículo 344 Acuerdo 044 de 2008)

2369297

Luis A. 445755 clasco
Notario Segundo Circuito de Floridablanca



MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
SECRETARIA DE HACIENDA
TESORERIA GENERAL



Lógica Ética & Estética
Gobierno de los Ciudadanos



ALCALDIA DE
BUCARAMANGA

ORIGINAL

CERTIFICA QUE:
CON C.C. O NIT:

MORA SUAREZ OSCAR-ALIRIO
001098735106

SE ENCUENTRA A
PAZ Y SALVO

CON EL TESORO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE: IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Segun recibo Oficial Nro: 007001EL100003083 De 17/04/17

Correspondiente AL Segundo Semestre / De 2017

205.397.000

PREDIO Nro: 010200530013000 AVALUO \$

doscientos cinco millones trescientos noventa y siete mil con 0/100 pesos

DIRECCION:

K 31 33 67 BR MEJORAS PUBLICAS

VÁLIDO HASTA:

31 De Diciembre Del 2017

VÁLIDO PARA:

ESCRITURAS

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL DIA:

31 De Setiembre De 2017

FIRMA FUNCIONARIO AUTORIZADO

Concepto	Valor
Estampilla Pro_Hospita	4.918,00
	0,00
	0,00
Total	4.918,00

FIRMA AUTORIZADA

445754

NOTA: SI POSTERIORMENTE A LA EXPEDICIÓN DEL PAZ Y SALVO LA AUTORIDAD CATASTRAL MODIFICA LA INFORMACIÓN FISCAL, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE DESCONOCIMIENTO DE LA RELIQUIDACIÓN QUE TENGA QUE PRACTICAR LA SECRETARÍA DE HACIENDA (Artículo 344 Acuerdo 044 de 2008)

2369296

Luis A. 445754 clasco
Notario Segundo Circuito de Floridablanca

República de Colombia

SAC8000574

ANDREA JOHANA BELTRAN OME

39



**ÁREA METROPOLITANA
DE BUCARAMANGA**
BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRON - PIEDECUESTA

No.

VAL 360798

**CERTIFICA QUE:
CON C.C. ó NIT:**

TEJADA GUTIERREZ GUENDORO
000005585522

PAZ Y SALVO

con el Area Metropolitana de Bucaramanga por concepto de **CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN**
de la obra:

FUERA DE LA ZONA DE INFLUENCIA

de

**PREDIO No.
DIRECCION**

VALIDO HASTA: 010200530013000

VALIDO PARA: K 31 33-67

Expedido en Bucaramanga el día 11 de Octubre del 2017

ESCRITURA

11 de Septiembre del 2017

Valor del paz y salvo: \$12,295

BUCARAMANGA



FIRMA AUTORIZADA

NOTA: SI POR ERROR EN LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE CERTIFICADO SE ENCONTRARE QUE EL PREDIO ESTÁ GRAVADO, SU EXPEDICIÓN NO CONSTITUYE PARA DESCONOCER POSTERIORMENTE LA EXISTENCIA DE LA DEUDA. (Artículo 114 Decreto 624 Enero 25/92)

Notario Segundo Circulo de Fijacion



Viene de la hoja No Aa 044921504.

EL(LOS) OTORGANTE(S),

Cesar Augusto Rueda Herrera
CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA
C.C. 91.079.789.

HUELLA DACTILAR

Juan Amado Lizarazo
JUAN AMADO LIZARAZO
C.C. 91.206.554

EL NOTARIO SEGUNDO;

Luis Argemiro Velasco Ariza
LUIS ARGEMIRO VELASCO ARIZA

DM RAD 24171

ES FIEL AUTENTICA Y PRIMERA COPIA TOMADA DEL ORIGINAL DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1772 DE FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Y SE EXPIDE EN SIETE (07) FOLIOS : **JUAN AMADO LIZARAZO--** ESTA COPIA PRESTA MERITO EJECUTIVO PARA EXIGIR LAS OBLIGACIONES QUE ELLA CONTIENE. (Art. 80 Dcto. 960/70).-----

18 SEP 2017

FLORIDABLANCA, _____

ANDREA JOHANA BELTRAN OME
NOTARIA SEGUNDA ENCARGADA





42

10

Floridablanca, Septiembre de 2017



LUIS ARGEMIRO VELASCO ARIZA
NOTARIO SEGUNDO DE FLORIDABLANCA
E.S.D



Me permito informarle que:

Para darle cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 16, inciso segundo del Decreto 1681 de 1996 Y artículo 58 de la Ley 788 de 2.002 (ESTATUTO TRIBUTARIO), SE HA APROBADO UN CUPO DE CREDITO POR LA SUMA DE CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$50.000.000,00), al(a os) señor(a es) CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA, identificada con cedula de ciudadanía No 91.074.789 expedida en San Gil, quien como garantía de sus obligaciones constituirá HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN NINGUNA LIMITACION, RESPECTO A LA CUANTIA DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS, sobre la cuota parte EQUIVALENTE AL 50% DE UNA CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS, CON EL LOTE DONDE SE LEVANTA, DISTINGUIDA CON LA NOMENCLATURA URBANA CARRERA TREINTA Y UNO (31) NUMERO TREINTA Y TRES - SESENTA Y SIETE (33 - 67), DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - DEPARTAMENTO DE SANTANDER. --- MATRICULA INMOBILIARIA No: 300/42628 ---

CORDIALMENTE,

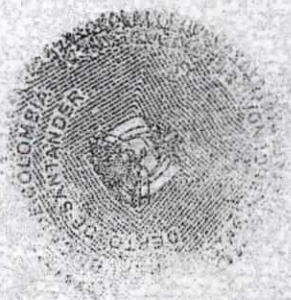
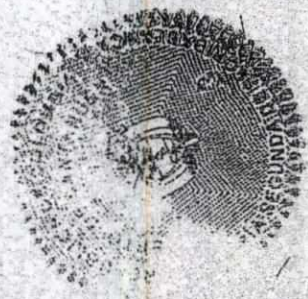
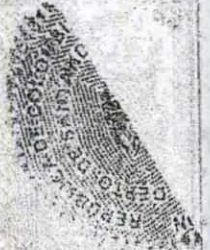
JUAN AMADO LIZARAZO
C.C. 91.206.554

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Luis Argemiro Velasco Ariza
Notario Segundo de Floridablanca

ANDREA JOHANA BELTRAN OME



Página: 1

Impreso el 21 de Septiembre de 2017 a las 03:28:33 pm

Con el turno 2017-300-6-38555 se calificaron las siguientes matrículas:
300-42628

Nro Matricula: 300-42628

CIRCULO DE REGISTRO: 300 BUCARAMANGA No. Catastro: 010200530013000
MUNICIPIO: BUCARAMANGA DEPARTAMENTO: SANTANDER VEREDA: BUCARAMANGA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

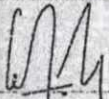
1) CARRERA 31 #33-67

ANOTACIÓN: Nro: 20 Fecha 19/9/2017 Radicación 2017-300-6-38555
DOC: ESCRITURA 1772 DEL: 11/9/2017 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - CUOTA 50%.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RUEDA HERRERA CESAR AUGUSTO CC# 91074789 X
A: AMADO LIZARAZO JUAN CC# 91206554

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

Fecha:	El registrador(a)	
Día Mes Año	Firma	
		
	22 SEP 2017	

Usuario que realizo la calificación: 75408
EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRERO
Registrador Principal IP
Bucaramanga

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

RECIBO DE CAJA No. 859905107-0

SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS

Entregado en 18 de septiembre de 2017 a las 09:44:17 am

NO. REGISTRO: 2017-300-6-26555

NOMBRE DEL SOLICITANTE: CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA 306924335

ESCRITURA: 1772 DEL NOTARIO NOTARIA SEGURO DE FLORIDABLANCA

MATRICULAS: 300-42628

ACTA DE REGISTRO:

NOTA:

HIPOTECA: SIN LIMIT.

VALOR: 550.000

FORMA DE PAGO:

PAGO ELECTRONICO PSE 11/09/2017 235.500

VALOR DERECHOS: \$235.500

VALOR TOTAL: 785.500

VALOR TOTAL: 785.500

OFICINA DE REGISTRO -

RECIBO OFICIAL DE PAGO ELECTRONICO DEL IMPUESTO DE REGISTRO

SECRETARÍA DE HACIENDA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

SANTANDER - 68

IMPUESTO DE REGISTRO



lunes, 18 de septiembre de 2017

OTORGANTE	A FAVOR	
91074789	91206554	
CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA	JUAN AMADO LIZARAZO	
ACTO DOCUMENTAL	CUANTIA	VALOR
HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA	50.000.000	550.000
PRO-DESARROLLO	0	100.000
SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE		650.000

MUNICIPIO: FLORIDABLANCA - 278
FECHA: septiembre 18 de 2017
NRO. RECIBO: 681333007005
HORA: 09:44:17
FECHA LIMITE DE PAGO: lunes, 18 de septiembre de 2017
TRAMITADOR: LUIS ARGEMIRO VELASCO ARIZA
DIRECCION: CR 26 30-36
TELEFONO: 6386227



* 6 8 1 3 3 3 0 0 7 0 0 5 *



* 6 8 1 3 3 3 0 0 7 0 0 5 *

CAUSALES DE DEVOLUCION contempladas en el Artículo 160 de la Ordenanza 077 de 2014, Estatuto Tributario Departamental:

1-ACTO NO REGISTRABLE: una vez concluido el término de ejecutoria contribuyente tiene 10 días hábiles para solicitar la devolución Impuesto ante el Departamento.

2-DESISTIMIENTO: tres meses siguientes a la fecha de pago del impuesto.

3-PAGO EN EXCESO Y DE LO NO DEBIDO: tiene 6 meses a partir de la fecha de expedición del recibo.



* 6 8 1 3 3 3 0 0 7 0 0 5 0 0 0 2 8 2 9 6 2 7 2 6 0 0 0 0 0 6 8 1 6 5 2 *

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública NIT. 899.999.007-0



RECIBO DE CAJA
No. 851270
19-09-2017

REFERENCIA: 0011300013951233

Círculo Registral: BUCARAMANGA
Identificador del Proceso: 6-derechos de registro
Datos Solicitante: CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA
Datos Aportados: Escritura NO. 1772 del 11-09-2017 NOTARIA 02 de FLORIDABLANCA
Numero de Matrícula: 300-42628

Código	Descripción	Tipo	Cantidad	Cuántia	Valor
--------	-------------	------	----------	---------	-------

681 1 50 000 000,00 235.500,00



46

Circulo Registral: BUCARAMANGA
Identificador del Proceso: 6-derechos de registro
Datos Solicitante: CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA
Datos Aportados: Escritura NO. 1772 del 11-09-2017 NOTARIA 02 de FLORIDABLANCA
Numero de Matrícula: 300-42628

Código	Descripción	Tipo	Cantidad	Cuántia	Valor
15	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	N	1	50,000,000.00	235,500.00
				0.00	0.00
				0.00	0.00
				0.00	0.00
				0.00	0.00
				0.00	0.00
				0.00	0.00
				0.00	0.00
				0.00	0.00
				0.00	0.00

Solicite su Certificado de Tradición en: www.supernotariado.gov.co o en Supercades de Bogota.

Total a Pagar: \$235,500.00

PARA VERIFICAR EL PAGO UTILICE ESTE :

PIN: 68276204415

-Copia Documento Usuario-

Para pago PSE www.abcpagos.com/instrumentos_publicos/cliente/index.php

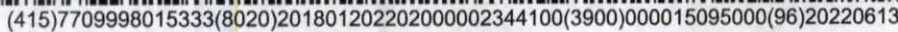




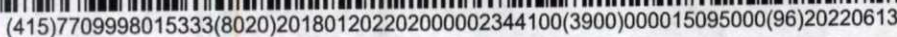
-TESORERÍA-45.172.223.245

**GOBERNAR
ES HACER**

-BANCO-45.172.223.245



~~-CONTRIBUYENTE~~45.172.223.245





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

48

Certificado generado con el Pin No: 220613285760503066

Nro Matrícula: 300-42628

Pagina 1 TURNO: 2022-300-1-123551

Impreso el 13 de Junio de 2022 a las 02:48:57 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: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 05-09-1979 RADICACIÓN: CON: SIN INFORMACION DE: 01-01-1979

CODIGO CATASTRAL: 010200530013000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA JUNTO CON SU SUELO Y SUS SERVICIOS, CON AREA DE 139 METROS CUADRADOS, ALINDERADO ASI: NORTE, EN 15.20 METROS CON PROPIEDADES DE VICTORIA LOPEZ; SUR, EN 12.60 METROS CON PROPIEDADES DE GILMA SERRANO; ESTE, CON PROPIEDADES DE JAIME CASTAIEDA EN 10.33 METROS Y POR EL OESTE, EN 10 METROS CON LA CARRERA 31.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 31 #33-67

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-10-1962 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2689 DEL 12-09-1962 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$10,000

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: SILVA RINCON JUAN B.

A: LOBO CARVAJALINO LUIS EDUARDO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-04-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 775 DEL 13-04-1965 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 110 DECLARACION CONSTRUCCION

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

A: LOBO C. LUIS EDUARDO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-06-1973 Radicación:



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

49

Certificado generado con el Pin No: 220613285760503066 Nro Matrícula: 300-42628
Pagina 2 TURNO: 2022-300-1-123551

Impreso el 13 de Junio de 2022 a las 02:48:57 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

Doc: ESCRITURA 1346 DEL 14-06-1973 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$220,000

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: LOBO CARVAJALINO LUIS EDUARDO

A: TEJADA GUTIERREZ EUDORO CC# 5585522 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-06-1973 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1346 DEL 14-06-1973 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$176,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA HASTA POR

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

DE: TEJADA GUTIERREZ EUDORO CC# 5585522 X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-08-1982 Radicación:

Doc: RESOLUCION 1985 DEL 16-08-1982 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

A: TEJADA GUTIERREZ EUDORO X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-10-1982 Radicación:

Doc: OFICIO 4899-057SG DEL 14-10-1982 VALORIZACION DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION

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

A: TEJADA GUTIERREZ EUDORO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-10-1993 Radicación: 47281

Doc: ESCRITURA 3508 DEL 02-09-1993 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 1346 DE 14-06-73

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

DE: BANCO POPULAR

A: TEJADA GUTIERREZ EUDORO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-02-2008 Radicación: 2008-300-6-5001

Doc: ESCRITURA 3444 DEL 02-08-2000 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$54,341,000



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

50

Certificado generado con el Pin No: 220613285760503066

Nro Matrícula: 300-42628

Pagina 3 TURNO: 2022-300-1-123551

Impreso el 13 de Junio de 2022 a las 02:48:57 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: TEJADA GUTIERREZ EUDORO	CC# 5585522	
A: RIVERA DE TEJADA HILDA TULIA	CC# 28002777	X 50% \$27.170.500
A: TEJADA CAPERA ARMANDO	CC# 14315097	X 8.33% \$4.528.420
A: TEJADA RIVERA JUAN MANUEL	CC# 13749086	X
A: TEJADA RIVERA LUIS NORBERTO	CC# 91229124	X
A: TEJADA RIVERA MARTHA CECILIA C.C. 63.287.292 (JUNTO CON OTROS)		X 41.67% \$22.642.000
A: TEJADA RIVERA NIDIA MARIA	CC# 63288606	X
A: TEJADA RIVERA VILMA	CC# 63286108	X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-02-2008 Radicación: 2008-300-6-6609

Doc: ESCRITURA 234 DEL 05-02-2008 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0211 HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 91.67% (ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA)

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

DE: RIVERA DE TEJADA HILDA TULIA	CC# 28002777	X
DE: TEJADA RIVERA JUAN MANUEL	CC# 13749086	X
DE: TEJADA RIVERA LUIS NORBERTO	CC# 91229124	X
DE: TEJADA RIVERA MARTHA CECILIA	CC# 63287292	X
DE: TEJADA RIVERA NIDIA MARIA	CC# 63288606	X
DE: TEJADA RIVERA VILMA	CC# 63286108	X

A: INVERSIONES MAICITO S.A. INVERMA S.A. NIT. 824.004.997-5

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-02-2008 Radicación: 2008-300-6-6613

Doc: ESCRITURA 00343 DEL 14-02-2008 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC 234 DEL 05-02-2008 (PORCENTAJE A HIPOTECAR)

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

A: INVERSIONES MAICITO S.A. INVERMA S.A. 824.004.997-5

A: RIVERA DE TEJADA HILDA TULIA	CC# 28002777	X
A: TEJADA RIVERA JUAN MANUEL	CC# 13749086	X
A: TEJADA RIVERA LUIS NORBERTO	CC# 91229124	X
A: TEJADA RIVERA MARTHA CECILIA	CC# 63287292	X
A: TEJADA RIVERA NIDIA MARIA	CC# 63288606	X
A: TEJADA RIVERA VILMA	CC# 63286108	X



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

51

Certificado generado con el Pin No: 220613285760503066 Nro Matrícula: 300-42628
Pagina 4 TURNO: 2022-300-1-123551

Impreso el 13 de Junio de 2022 a las 02:48:57 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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-09-2008 Radicación: 2008-300-6-43261

Doc: ESCRITURA 4565 DEL 19-09-2008 NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$83,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RIVERA DE TEJADA HILDA TULIA	CC# 28002777
DE: TEJADA CAPERA ARMANDO	CC# 14315097
DE: TEJADA RIVERA JUAN MANUEL	CC# 13749086
DE: TEJADA RIVERA LUIS NORBERTO	CC# 91229124
DE: TEJADA RIVERA MARTHA CECILIA	CC# 63287292
DE: TEJADA RIVERA NIDIA MARIA	CC# 63288606
DE: TEJADA RIVERA VILMA	CC# 63286108
A: RUEDA GARCIA ARMANDO	CC# 5554412 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-10-2008 Radicación: 2008-300-6-46507

Doc: ESCRITURA 3083 DEL 18-09-2008 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$10,000,000
Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA PARTE, ESCRITURA PÚBLICA N° 234 DE FECHA 05-02-2008 DE LA NOTARIA DÉCIMA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA.

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

DE: INVERSIONES MAICITO S.A. INVERMA S.A.	NIT# 8240049975
A: RIVERA DE TEJADA HILDA TULIA	CC# 28002777
A: TEJADA RIVERA JUAN MANUEL	CC# 13749086
A: TEJADA RIVERA LUIS NORBERTO	CC# 91229124
A: TEJADA RIVERA MARTHA CECILIA	CC# 63287292
A: TEJADA RIVERA NIDIA MARIA	CC# 63288606
A: TEJADA RIVERA VILMA	CC# 63286108

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 17-10-2008 Radicación: 2008-300-6-46507

Doc: ESCRITURA 3083 DEL 18-09-2008 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0
Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ACLARACIÓN HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA PARTE, ESCRITURA PÚBLICA N° 234 DE FECHA 05-02-2008 DE LA NOTARIA DÉCIMA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA, MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 00343 DE FECHA 14-02-2008 DE LA NOTARIA DÉCIMA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA.

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

A: RIVERA DE TEJADA HILDA TULIA	CC# 28002777
---------------------------------	--------------



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

52

Certificado generado con el Pin No: 220613285760503066

Nro Matrícula: 300-42628

Pagina 5 TURNO: 2022-300-1-123551

Impreso el 13 de Junio de 2022 a las 02:48:57 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

A: TEJADA RIVERA JUAN MANUEL

CC# 13749086

A: TEJADA RIVERA LUIS NORBERTO

CC# 91229124

A: TEJADA RIVERA MARTHA CECILIA

CC# 63287292

A: TEJADA RIVERA NIDIA MARIA

CC# 63288606

A: TEJADA RIVERA VILMA

CC# 63286108

A: INVERSIONES MAICITO S.A. INVERMA S.A.

NIT# 8240049975

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-10-2014 Radicación: 2014-300-6-38013

Doc: ESCRITURA 2623 DEL 30-09-2014 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$195.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RUEDA GARCIA ARMANDO

CC# 5554112

A: MORA SUAREZ ANDRES FELIPE

CC# 1098763882 X 25%

A: MORA SUAREZ OSCAR ALIRIO

CC# 1098735103 X 25%

A: PINILLA MORENO JAIR AURELIO

CC# 91538292 X 50%

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 26-03-2015 Radicación: 2015-300-6-11037

Doc: ESCRITURA 1477 DEL 20-03-2015 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0211 HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA 50% -SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PINILLA MORENO JAIR AURELIO

CC# 91538292 X

A: TARAZONA NANCY

CC# 32698909

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 20-04-2016 Radicación: 2016-300-6-15453

Doc: ESCRITURA 2007 DEL 11-04-2016 NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA ESCRITURA N° 1477 DE 20/03/2015

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

DE: TARAZONA NANCY

CC# 32698909

A: PINILLA MORENO JAIR AURELIO

CC# 91538292

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-6-17632

Doc: RESOLUCION 0674 DEL 10-10-2013 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD.- ESTA

ANOTACIÓN SE INSCRIBIÓ EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

53

Certificado generado con el Pin No: 220613285760503066

Nro Matrícula: 300-42628

Pagina 6 TURNO: 2022-300-1-123551

Impreso el 13 de Junio de 2022 a las 02:48:57 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

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 18-10-2016 Radicación: 2016-300-6-42051

Doc: OFICIO 742 DEL 24-08-2016 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION RESOLUCION N° 0674 DE 10/10/2013 POR EL PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD SEGUN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015.

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

DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

NIT# 8902012220

A: MORA SUAREZ OSCAR ALIRIO

CC# 1098735103

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 18-08-2017 Radicación: 2017-300-6-33969

Doc: ESCRITURA 1146 DEL 09-05-2017 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$102,700,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: PINILLA MORENO JAIR AURELIO

CC# 91538292

A: RUEDA HERRERA CESAR AUGUSTO

CC# 91074789 X 50%

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 19-09-2017 Radicación: 2017-300-6-38555

Doc: ESCRITURA 1772 DEL 11-09-2017 NOTARIA SEGUNDA DE FLORIDABLANCA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CUOTA 50%.

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

DE: RUEDA HERRERA CESAR AUGUSTO

CC# 91074789 X

A: AMADO LIZARAZO JUAN

CC# 91206554

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 07-03-2018 Radicación: 2018-300-6-9085

Doc: OFICIO 584 DEL 21-02-2018 JUZGADO VENTIDOS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA RAD: 680014003022-2018-00051-00

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

DE: HIGUABITA REY LUZ DELIA

CC# 37615235

A: RUEDA HERRERA CESAR AUGUSTO

CC# 91074789 X 50%

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 09-10-2018 Radicación: 2018-300-6-39898

Doc: ESCRITURA 974 DEL 18-09-2018 NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

54

[illegible]



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

55

Certificado generado con el Pin No: 220613285760503066

Nro Matrícula: 300-42628

Pagina 8 TURNO: 2022-300-1-123551

Impreso el 13 de Junio de 2022 a las 02:48:57 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 comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-300-1-123551

FECHA: 13-06-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

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

RAD_2021-00059-00_DESCORRO TRASLADO INVENTARIO ACTUALIZADO_ART 567_LI10-1

Andres Dario Benitez Castillo <andresdariobenitezc@outlook.com>

Jue 16/06/2022 15:46

Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j29cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>;juanp.abogado1981 <juanp.abogado1981@gmail.com>;jromer7@bancodebogota.com.co <jromer7@bancodebogota.com.co>;Andres Lizarazo Lagos <alazarazol1@dian.gov.co>;Julieth Mora <notificaciones@bucaramanga.gov.co>;fabian sutta <fabiansutta@gmail.com>;maritzaortega1112@gmail.com <maritzaortega1112@gmail.com>;SANDRA MILENA ANAYA MORENO <milena_anaya@hotmail.com>;esaoltda@gmail.com <esaoltda@gmail.com>;CARLOS MAURO CORZO ARGUELLO <carlosmaurocorzoa@hotmail.com>;luis alberto galan arismendi <Abogalan@hotmail.com>;eduardo alvarez lozano <beal87@hotmail.com>;EDWARD SANGUINO RODRIGUEZ <edsaro1979@hotmail.com>;Diego A. Moreno Abril <diegoamorenoa@gmail.com>;hernando.rueda@live.com <hernando.rueda@live.com>;sanabria.giovanny@gmail.com <sanabria.giovanny@gmail.com>;ivan rincon <ivanrinconabogado@gmail.com>;edgarmauriciosg_@hotmail.com <edgarmauriciosg_@hotmail.com>;pablo_pereira_angarita@yahoo.com <pablo_pereira_angarita@yahoo.com>;pablop2608@outlook.com <pablop2608@outlook.com>
CC: Autos BENITEZ ABOGADOS <autosbenitezabogados@hotmail.com>;robinson_s_p <robinson_s_p@hotmail.com>

Señor

JUEZ VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA: DESCORRO TRASLADO INVENTARIO
ACTUALIZADO_ART 567 C.G.P

CLASE DE PROCESO: INSOLVENCIA – PERSONA NATURAL NO
COMERCIANTE

DEUDOR: CASAER AUGUSTO RUEDA HERRERA
ACREEDORES: LAURA ISABEL VERA RAMÍREZ Y OTROS.

RAD: 6800-14-0030-29-**2021-00059-00**

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO, mayor de edad, vecino de la ciudad San Gil, identificado con C.C. N° 91.076.198 expedida en San Gil, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 122.108 del C.S.J., obrando en nombre y representación de la acreedora señora LAURA ISABEL VERA RAMÍREZ, dentro del proceso citado en la referencia por medio de la presente me permito DESCORRER traslado del inventario actualizado presentado por la liquidadora, de conformidad con el memorial y avalúo anexo.

Atentamente,

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO
CC 91076198 de San Gil

T.P N° 122.108 del C.S.J.
Calle 12 N° 12 – 123 Oficina 206
TORRE EMPRESARIAL
CENTRO COMERCIAL EL PUENTE
SAN GIL – Santander
TEL 77244097 – 3017359289 – **WhatsApp: 3208483653**
andresdariobenitezc@outlook.com

ADVERTENCIA LEGAL - BENÍTEZ ABOGADOS S.A.S, NIT. 901.115.777-7, y ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO, CC 91.076.198 en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 de protección de datos personales informa que este mensaje puede contener INFORMACIÓN CONFIDENCIAL O LEGALMENTE PROTEGIDA. Si por ERROR lo recibió, rogamos se nos informe inmediatamente, manteniendo su confidencialidad y procediendo a su eliminación. En caso de ser usted el destinatario se ruega mantener la reserva de los datos personales o información de contacto del remitente al igual sobre toda la información del presente mensaje de datos y sus datos adjuntos. Nuestra política de tratamiento de datos personales la puede solicitar a: auxiliar1benitezabogados@hotmail.com.

Señor

JUEZ VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E. S. D.

REFERENCIA: DESCORRO TRASLADO INVENTARIO
ACTUALIZADO_ART 567 C.G.P

CLASE DE PROCESO: INSOLVENCIA - PERSONA NATURAL NO
COMERCIANTE

DEUDOR: CASAER AUGUSTO RUEDA HERRERA

ACREEDORES: LAURA ISABEL VERA RAMÍREZ Y OTROS.

RAD: 6800-14-0030-29-**2021-00059-00**

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO, mayor de edad, vecino de la ciudad San Gil, identificado con C.C. N° 91.076.198 expedida en San Gil, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 122.108 del C.S.J., obrando en nombre y representación de la acreedora señora LAURA ISABEL VERA RAMÍREZ, dentro del proceso citado en la referencia por medio de la presente y de conformidad con lo establecido en el artículo 567 del Código General del Proceso, y estando dentro del término legal me permito descorrer traslado del inventario actualizado allegado por la liquidadora EUGENIA BALAGUERA SERRANO- visible PDF 211 expediente digital, en los siguientes términos:

PRIMERO: Se objeta el valor del avalúo del inmueble de matrícula inmobiliaria N° 319-47841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, por las siguientes razones:

- a. Consta en las páginas 61 a 78 del archivo denominado "211MemorialLiquidadoraInventario.pdf" del expediente digital, el avalúo comercial del inmueble de matrícula inmobiliaria N° 319-47841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, el cual fuera dado en garantía por el deudor a la acreedora LAURA ISABEL VERA RAMÍREZ.
- b. El valor dado al inmueble por el perito evaluador LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO, fue por la suma de SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA/CTE., \$788'450,000, valor que se aleja de la realidad comercial.
- c. Lo anterior tal y como lo sustenta el perito evaluador ROBINSON SANCHEZ PARRA, en el informe anexo al presente memorial.

SOLICITUDES

PRIMERO: de acuerdo con lo anterior, de manera respetuosa solicito a su despacho tener como avalúo del inmueble de matrícula inmobiliaria N° 319-47841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, la suma de QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE. \$587.501.750 valor debidamente sustentado por el perito evaluador ROBINSON SÁNCHEZ PARRA.

AVALÚO			
CONCEPTO	ÁREA (M2)	VLR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Terreno	434.56	\$ 800.000.00	\$ 347.648.000.00
Valor terreno			\$ 347.648.000.00

AVALÚO			
CONCEPTO	ÁREA	VLR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Construcción	383 m2	\$ 626.250.000	\$ 239.853.750.00
Valor total CONSTRUCCIÓN			\$ 239.853.750.00

VALOR TOTAL: QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE. (\$ 587.501.750.00)
--

ANEXOS

- Avalúo comercial confrontado con el presentado por la liquidadora.

Atentamente,

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO
CC N° 91.076.198 de San Gil
T.P N° 122.108 del C.S.J.

CONTROVERSIA AVALUO COMERCIAL

INFORME PERICIAL No. 638

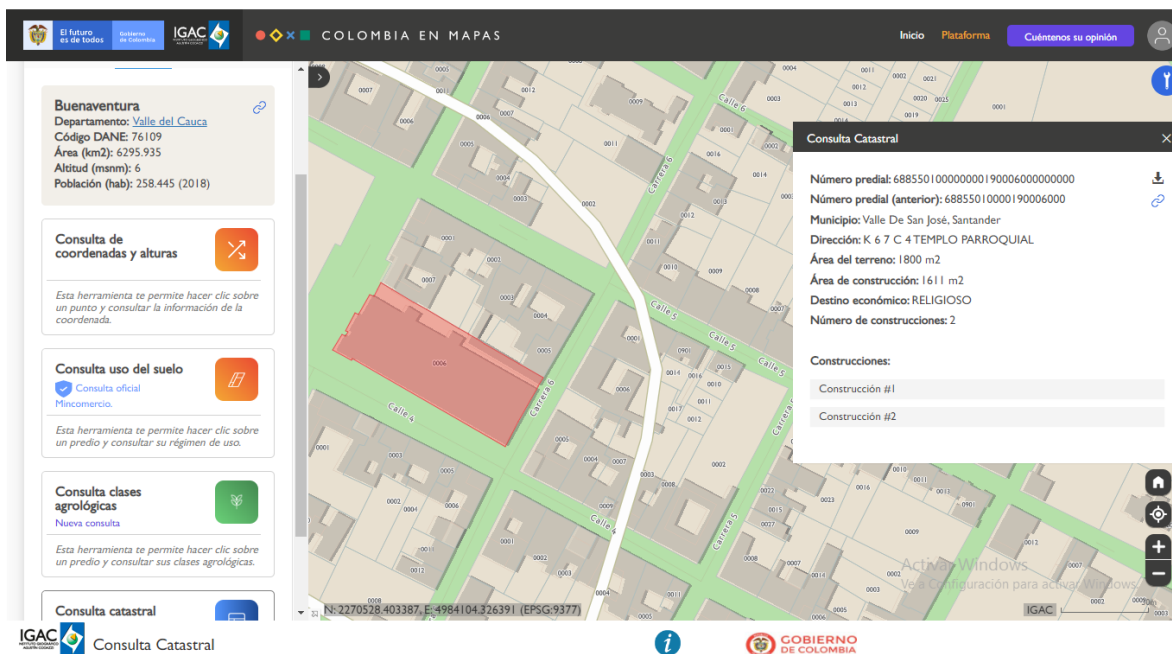
Matricula Inmobiliaria: 319-47841
Carrera 6 No. 4 - 56/58

AVALUADOR: ROBINSON SANCHEZ PARRA

INMUEBLE URBANO
VALLE DE SAN JOSE / SANTANDER



TIPO DE INMUEBLE: Construcción tipo Vivienda
PROPIETARIOS: Cesar Augusto Rueda Herrera
CIUDAD / MUNICIPIO: Valle de San José
DIRECCIÓN: Carrera 6 No. 4 - 56/58
FECHA DE INSPECCIÓN: Junio 10 de 2022
FECHA DE EMISIÓN: Junio 15 de 2022
LOCALIZACIÓN: Latitud: 6°26'51.39"N Longitud: - 73°08'37.84"W



1. INTRODUCCIÓN.

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el valor comercial o de mercado del predio Urbano, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento de realizar el avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

2. LIMITACIÓN DEL AVALÚO:

Las características técnicas son tomadas de la observación personal del valuador.

El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.

El referido avalúo se realizó siguiendo el procedimiento y normatividad legal, es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo, no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no puede ser utilizado inadecuadamente.

Las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el valuador lo alcanza a conocer, está basado este informe en la buena fe del solicitante y de las

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

Para establecer el valor comercial del predio, se maneja la técnica de Método de comparación o de mercado de acuerdo a la normativa vigente establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 de septiembre de 2008.

En el momento de la inspección el inmueble se encuentra desocupado lo que no genera un ingreso a sus propietarios.

El inmueble se encuentra una zona residencial, sin embargo, por las características del inmueble se observan algunos establecimientos de comercio cercanos al inmueble.



3.1. SERVICIOS:

El sector cuenta con todos los servicios básicos necesarios; energía eléctrica suministrada por la electrificadora de Santander, gas domiciliario, acueducto municipal y alcantarillado.

3.2. VÍAS DE ACCESO:

El acceso al inmueble se encuentra en buen estado, calles pavimentadas que lo comunican con el parque principal y con la vía que del valle comunica con la vía Charalá San Gil.

3.3. TRANSPORTE PÚBLICO:

Por las características del municipio no se cuenta con rutas de transporte urbano sin embargo a pocas calles se encuentra el punto de llegada de las busetas intermunicipales.

3.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

Teniendo en cuenta el tamaño del casco urbano, es posible encontrar mezclados viviendas y establecimientos de comercio, sin embargo, por la ubicación estratégica del inmueble en su entorno se observan establecimientos de comercio que dan atención a residentes y foráneos del municipio.

3.5. IMPACTO AMBIENTAL:

Teniendo en cuenta la inspección realizada al sector, no se observa ningún problema de impacto ambiental ni problemas de salubridad.

4. EL INMUEBLE

El inmueble trata de una construcción de un solo nivel, con acceso por la carrera 6, la construcción se encuentra completamente terminada; Corresponde a una casa antigua, remodelada, con muros en tapia pisada, con un patio central y una amplia zona verde en la parte posterior a manera de solar.

4.1 PROPIETARIOS:

Cesar Augusto Rueda Herrera

4.2. TOPOGRAFÍA:

El lote sobre el cual se realizó la construcción es levemente inclinado lo que permitió hacer la construcción con un movimiento mínimo de tierras.



4.3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

El inmueble está ubicado a dos calles del parque principal en el centro del casco urbano del municipio del Valle de San José.

4.4. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES:

Trata de una construcción antigua con remodelaciones en toda su área construida, cuenta con puertas y ventanas en madera que hacen juego con la construcción tipo colonial, en el momento de la inspección, la vivienda se encontraba desocupada, se evidencia que se encuentra en buen estado de mantenimiento.

4.5. ACCESO:

El acceso al inmueble es, partiendo del parque principal, tomando como punto de partida el cruce de la calle 5 con la carrera 7; de ahí se continua en sentido oriente por la calle 5 una calle, hasta llegar al cruce con la carrera 6 donde se observa el acceso al inmueble.

5. CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:

El sector en cuestión no presenta problemas visibles por inestabilidad de suelos. La construcción se encuentra en buen estado estructural.

6. TITULO PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura de compraventa número 1534 del 12 de Julio de 2014 proferida por la Notaria Primera del circulo de San Gil.

6.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

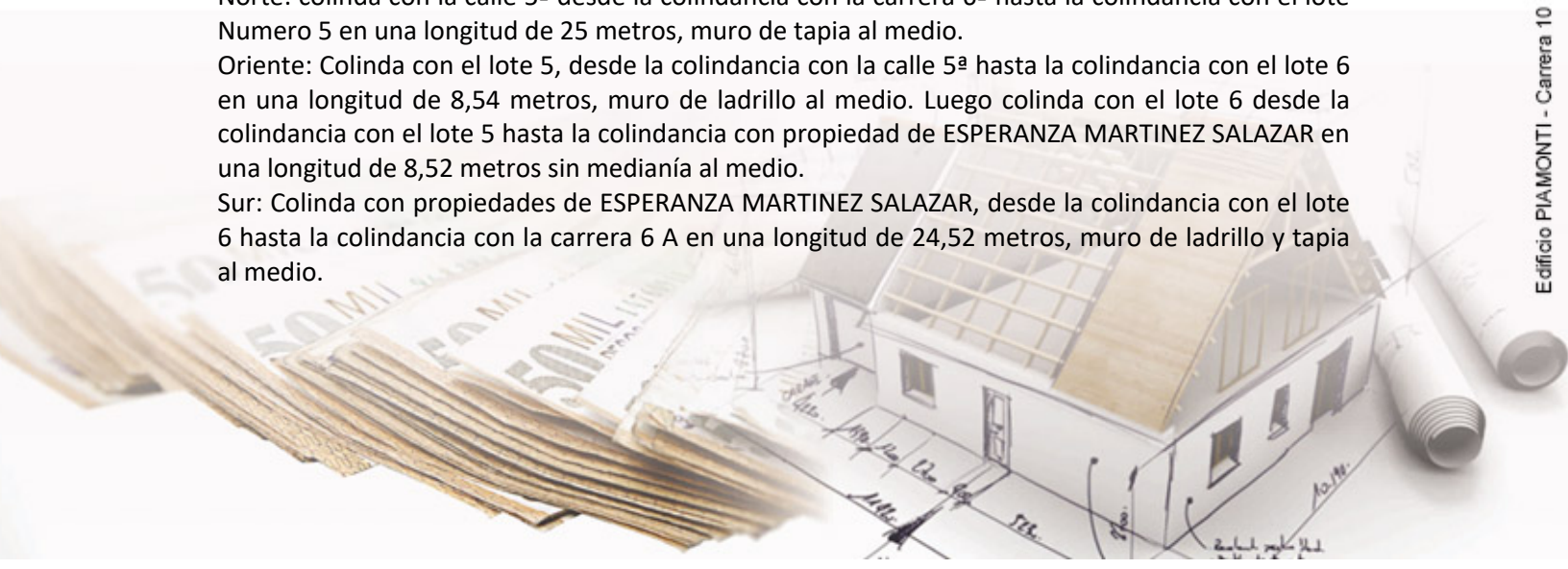
Nº 319 - 47841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil.

6.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Norte: colinda con la calle 5ª desde la colindancia con la carrera 6ª hasta la colindancia con el lote Numero 5 en una longitud de 25 metros, muro de tapia al medio.

Oriente: Colinda con el lote 5, desde la colindancia con la calle 5ª hasta la colindancia con el lote 6 en una longitud de 8,54 metros, muro de ladrillo al medio. Luego colinda con el lote 6 desde la colindancia con el lote 5 hasta la colindancia con propiedad de ESPERANZA MARTINEZ SALAZAR en una longitud de 8,52 metros sin medianía al medio.

Sur: Colinda con propiedades de ESPERANZA MARTINEZ SALAZAR, desde la colindancia con el lote 6 hasta la colindancia con la carrera 6 A en una longitud de 24,52 metros, muro de ladrillo y tapia al medio.



Occidente: colinda con la carrera 6 desde la colindancia con propiedad de ESPERANZA MARTINEZ SALAZAR hasta la colindancia con la calle 5ª en una longitud de 18,80 metros muro de tapia al medio.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA VIVIENDA:

El inmueble se encuentra construido en materiales tradicionales y algunos modernos que garantizan una mayor durabilidad y un aspecto físico mejor, la construcción se encuentra en buen estado de conservación.

7.1. DESCRIPCIÓN GENERAL:

La construcción general cuenta con dos salas separadas por un pasillo, un patio central con una fuente, siete habitaciones con baño, sala comedor y cocina convencional y solar en la parte posterior de la construcción.

7.1.1 FACHADA:

Se toma como fachada dos puertas de acceso, un portón y dos ventanas en madera tipo colonial.

7.1.2. ENTORNO:

En los costados del inmueble y en el sector se observan construcciones antiguas semejantes a los analizados en el presente informe.

7.1.3. PISOS:

El área principal de la vivienda se encuentra cubierto con pisos remodelado en tableta de gres.

7.1.4. PAREDES:

Las paredes se encuentran elaboradas en tapia pisada y algunos en ladrillo cubiertos con pañete y pintura en buen estado.

7.1.5. TECHOS O CUBIERTAS:

Toda el área está cubierta en teja de barro con soporte de madera y esterilla de caña.

7.1.6. COCINA:

Cuenta con un área destinada a este servicio tipo convencional, con lavaplatos en acero inoxidable y mesón en concreto con enchape completo.



7.1.7. BAÑOS:

Cuenta con siete baterías sanitarias completas, con enchape a media altura las cuales se encuentran en buen funcionamiento.

7.1.8. ÁREA TOTAL CONSTRUIDA:

381 m2.

8. CUADRO COMPARATIVO MERCADO:

SECTOR	ÁREA	VALOR \$\$	FUENTE	FECHA
Valle de San José	173 m ²	385.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/valle-de-san-jose/san-gil/7316015	14-06-2022
Valle de San José	240 m ²	420.000.000	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-san-gil-valle-san-jose-5-habitaciones-4-banos-1-garajes/MC2694365?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	14-06-2022
Valle de San José	140 m ²	167.000.000	https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-otros-valle-de-san-jose.8751s9Qqt	14-06-2022
Valle de San José	1 m ²	1.500.000	María Eugenia Triana Perito Judicial https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/s-e-vende-casa-de-dos-pisos-en-san-gil/5517519?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral	14-06-2022
Valle de San José	1 m ²	1.600.000	Ludwig Andrés - Perito Evaluador https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/se-vende-casa-de-dos-pisos-en-san-gil/5517519?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral	14-06-2022

9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Tendencias de valorización más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones:

Edificación encontrada.

Vías de acceso y comunicación.

Área de terreno y área construida.

Impacto de valorización generado por el crecimiento del Municipio.

Edad de la construcción.

La valorización de los inmuebles del sector y en términos generales del sector inmobiliario, está condicionado a las circunstancias económicas actuales.

El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente del municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio en dicha estructuración alterara la exactitud del presente avalúo.

Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado.

El estudio de mercado se centró sobre valores de oferta y demanda de valores de la clase de terrenos en el sector, el Avaluador no tiene vínculos de naturaleza alguna con el propietario del predio ni con el solicitante.

10. METODOLOGÍA VALUATORIA:

Es utilizada la metodología establecida en el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

ARTICULO 1°. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuadora 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.

11. ARTICULO 226 - CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Numeral 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

ROBINSON SÁNCHEZ PARRA identificado con C.C. 91.074.209, el respectivo documento que me acredita como perito evaluador adjunto al presente Informe.

Numeral 2 La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

Para notificaciones en la Carrera 10 No. 9-39 oficina 308 San Gil, Cel. 3172833936 E-mail: robinson_s_p@hotmail.com.

Numeral 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Avaluador Profesional, copia de la documentación y experiencia adjunta al final del peritazgo presentado y anexo al presente documento.

Numeral 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

Hasta el momento declaro no haber participado en ningún tipo de publicación.

Numeral 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. (Anexo al final del Documento)

Numeral 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

He participado con las mismas funciones con una de las partes implicada en el presente proceso entendiendo claramente la responsabilidad de mi labor como perito, lo cual no condiciona mi actividad en el actual proceso.

Numeral 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente. En el momento NO me encuentro incurso en ninguna causal contenida en el artículo que se menciona.

Numeral 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

El método aplicado para la ejecución del presente documento es el mismo empleado en casos anteriores mencionado en el numeral 2 del presente informe.

Numeral 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Depende de la naturaleza del proceso se emplean diferentes métodos siguiendo la normatividad exigida en la Resolución 620 proferida por el IGAC.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

La información requerida se incluye en el respectivo informe pericial, en caso de no requerirse ayuda externa no se incluye.



12. DETERMINACIÓN DEL VALOR VIVIENDA:

Con respecto al cálculo del valor del inmueble, en la comparación de mercado de los elementos que cumplen las características semejantes, tenidas en cuenta para el cálculo de la media del valor del terreno del inmueble por la parte interesada se obtiene:

COMPARACION DE MERCADO								
DIRECCION Y TIPO		AREA TERRENO	AREA CONSTRUC.	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO EN UN 10%	FUENTE Y/O TELEFONO	FECHA	VR M2 TERRENO
LOTE	EL CENTRO	360,00	0,00	\$220.000.000	198.000.000,00	CASAUTOS	6-may-22	\$ 550.000,00
LOTE	LA QUINTA	200,00	0,00	\$110.000.000	99.000.000,00	1 METRO CUADRADO	6-may-22	\$ 495.000,00
LOTE	VALLE REAL	60,00	0,00	\$35.000.000	31.500.000,00	VALLE REAL	6-may-22	\$ 525.000,00
CASA	EL CENTRO	590,00	175,00	\$460.000.000	414.000.000,00	PROPIETARIO	6-may-22	\$ 700.000,00
CASA	EL CENTRO	240,00	185,00	\$420.000.000	378.000.000,00	PROPIETARIO	6-may-22	\$ 1.300.000,00
OBSERVACIONES								
Los valores de las ofertas corresponden a predios ubicados en el sector de localización del inmueble materia de avalúo. Cabe anotar que los anteriores valores están sujetos a negociación con descuentos por pago de contado estimado en el 10%.						MEDIA ARITMÉTICA	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	COEFICIENTE DE VARIACIÓN
						\$527.396,89	30.819,09	5,84%
						VALOR ADOPTADO		\$ 520.000,00

**Datos obtenidos del Folio 68 del informe presentado por la parte demandada.

Basado en la anterior información se tiene que el promedio de la construcción es de un millón de pesos valor que no se tuvo en cuenta en el cálculo de las construcciones en el desarrollo final del informe pericial.

Continuando con los datos contenidos en el informe, se da uso al método de costo de reposición se aplicó de manera subjetiva alejado de la realidad pues el costo de construcción con acabados arquitectónicos de lujo se encuentra en un valor que no supera un valor de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000). Valor que es fácilmente verificable ya que la compra de Inmueble nuevo está en un valor cercano a los Dos millones de pesos (\$ 2.000.000) esto incluyendo el terreno y los gastos de logística para mover la maquinaria comercial que garantice un ingreso suficiente al constructor.

Teniendo en cuenta la tabla suministrada por la parte Demandante (Folio 69 – Numeral 1 Tabla), se evidencia que los datos contenidos en el informe están basados en supuestos, alejados de la realidad pues no existe evidencia física de las actividades enumeradas las cuales suman un Valor de Dos millones de pesos (\$ 2.000.000), Valor que fue asignado a libre albedrío del ejecutor del informe.



En cuanto al numeral dos de la mencionada tabla (Folio 69 – Numeral 2 Tabla), se habla de la construcción de cajas de inspección, descapote, replanteo excavaciones, instalación de tuberías de aguas servidas y filtros que al igual que en el numeral anterior no cuentan con una evidencia física pues no se allegan planos estructurales que por lo menos garanticen una planeación de un proyecto de tal magnitud como el que es planteado en el informe pericial, que parece más un corte y pega de un presupuesto de obra que lo que en realidad existe en el terreno ya que para este tipo de construcciones no se hace ese tipo de cimentación como lo plantea en el mismo numeral Item 2.5 ya que corresponde a un valor sobredimensionado.

Con respecto al numeral 3 se pone en evidencia que el perito evaluador no actuó de manera imparcial al observarse en campo que la estructura descansa sobre los muros de tapia pisada y columnas en ladrillo tolete, en ninguna parte se ve la presencia de las 48 columnas que se mencionan en ese numeral.

En los numerales 6 y 7 se observa que a pesar de que el inmueble cuenta con los servicios básicos domiciliarios, no se observa la evidencia de un plano eléctrico y/o hidráulico que garantice que las cantidades que se establecen en el informe pericial son correctas y no datos expuestos de manera arbitraria con el fin de favorecer a alguna de las partes.

Analizado el numeral 9 se presume que el autor del referido informe no hizo el respectivo análisis, pues en el ítem 9.1 menciona un estuco y pintura que tanto en las fotos contenidas como en el respectivo inmueble, se puede evidenciar fácilmente que los muros no cuentan con estas características pues no se encuentran estucados y por el contrario la pintura que los protege no corresponde a vinilo sino a carburo que su valor difiere en una elevada proporción al mencionado.

En cuanto al tema de cubierta (Folio 71 – Numeral 12 Tabla), vale la pena aclarar que la cubierta a pesar de encontrarse ondulada y con filtraciones, lo que indica que su vida útil no supera los 5 años se encuentra fabricada en esterilla de caña soportada en madera rustica y protegida con barro, que en la actualidad tienen un valor a todo costo de doscientos ochenta mil pesos (\$280.000) por metro cuadrado lo que daría un valor total de cuarenta y ocho millones setecientos veinte mil pesos (\$48.720.000) que se encuentra bastante alejado del valor propuesto.

En conclusión y teniendo en cuenta que el inmueble presenta un deterioro en su cubierta la cual se transmite a su estructura que por tratarse de tapia pisada que es un elemento que se ve seriamente afectado por la humedad a causa de las evidentes señales de goteras se establece que el inmueble no pertenece a la clase 1 como lo establece el informe en la columna 6 de la tabla presentada a continuación donde se obtiene el cálculo de valor total de la construcción.

N°	TIPO DE INMUEBLE	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	VIVIENDA	50 AÑOS	100 AÑOS	50,00%	1,5	37,50%	\$1.804.356,00	\$676.633,50	\$1.127.722,50	\$1.150.000,00
VALOR TOTAL CONSTRUCCION										\$1.150.000,00



De acuerdo como lo establece la norma y de acuerdo a las características físicas del inmueble, esta construcción corresponde a un estado de conservación que se encuentra entre 3 y 4 ya que su estructura se encuentra amenazada por la presencia de goteras y la ondulación del techo que permita la acumulación de aguas lluvias.

29

Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

- Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
- Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
- Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
- Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
- Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

***RESOLUCIÓN IGAC NÚMERO 620 DE 2008

Por lo anterior se tiene que de acuerdo a la tabla de Fitto Y Corvinni la depreciación que se debe aplicar al valor del inmueble corresponde al 58,25 %.

Aplicando la depreciación del 58,25% al valor del metro cuadrado de construcción dado por el perito LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO, que fue por valor de \$1.804.356 resulta que el valor actual por metro cuadrado de construcción es de SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 757.856) lo que arrojaría un valor total de la construcción de Doscientos noventa millones dscientos cincuenta y ocho mil ochocientos cuarenta y ocho pesos (\$290.258.848) por los 383 M2.

No obstante, teniendo en cuenta que los valores dados a la construcción por el perito LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO, están basados en supuestos, se tiene que el valor real de construcción a todo costo establecido por profesionales de construcción y empresas constructoras es de UN MILLON QUINIETOS MIL PESOS (\$ 1.500.000), valor sobre el cual se realizará el cálculo del valor de la construcción.

Valor m2	Edad	Estado de Conservación	Depreciación	Valor a depreciar	Valor Final x m2
Nuevo					
1.500.000	50 años	3.5	58.25	873.750	626.250

Una vez hecho el cálculo se aplica para obtener el valor real por metro cuadrado de la construcción objeto de inspección. De lo que se obtiene:

AVALÚO			
CONCEPTO	ÁREA (M2)	VLR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Terreno	434.56	\$ 800.000.00	\$ 347.648.000.00
Valor terreno			\$ 347.648.000.00

AVALÚO			
CONCEPTO	ÁREA	VLR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Construcción	383 m2	\$ 626.250.000	\$ 239.853.750.00
Valor total CONSTRUCCIÓN			\$ 239.853.750.00

VALOR TOTAL: QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE. (\$ 587.501.750.00)



ROBINSON SANCHEZ-PARRA
C.C. 91.074.209

Registro actualizado A.N.A. - Registro abierto de Avaluadores

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

AVAL-91074209

EVIDENCIA FOTOGRAFICA



AREA GENERAL



ACCESO AL SECTOR



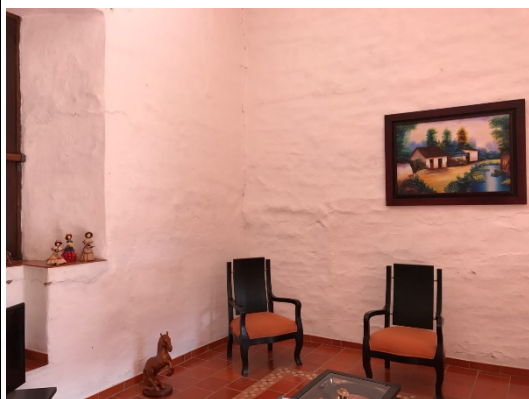
TECHO



ACCESO INMUEBLE



PAREDES



PUERTAS



HABITACION



BAÑO



COCINA



HABITACION



PATIO DE ROPAS



CORREDORES



REGISTRO AVALUADOR

<https://igac.gov.co/es/contenido/lista-de-peritos-auxiliares-de-la-justicia-resolucion-639-de-2020>

Ver detalles	JOSE ANGEL NIÑO MONTAÑEZ	SAN GIL	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales
Ver detalles	NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA	SAN GIL	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales
Sin detalles	ROBINSON SANCHEZ PARRA	SAN GIL	Inmuebles Urbanos
REGISTRO AVALUADOR: Nombres y Apellidos: E-mail: Departamento: Ciudad: Teléfono: Categorías: AVAL-91074209 ROBINSON SANCHEZ PARRA robinson_s_p@hotmail.com SANTANDER SAN GIL 3172833936 Inmuebles Urbanos			
Ver detalles	JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ	SAN GIL	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales
Ver detalles	LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO	SAN GIL	Inmuebles Urbanos
	Nombre	Ciudad	Categoría

Mostrando 1 a 10 de 13 registros (Filtrar por 3,196 total registros)

[Anterior](#) [Inicio](#) [Siguiente](#)
Ve a Configuración para activar Windows.

Última actualización Lun, 08/31/2020 - 12:15





EL ORGANISMO DE CERTIFICACION DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:

Robinson Sanchez Parra

C.C. 91074209 / AIU-000649-18

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-002 bajo las normas:
TCL 110302002 VRS 3 – NCL 210302001 VRS 2 – NCL 210302002 VRS 2

AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de aprobación: 23 - 04 - 2018
Fecha de mantenimiento: 22 - 04 - 2021
Fecha de vencimiento: 22 - 04 - 2022

Verifica la validez de este
certificado aquí.




Erika Liriana Cubillos Cadena
Representante Legal

CE-F-026

Casa en venta

Valle de San Jose - San Gil

Usado

Compartir



Descripción general

CASA CAMPESTRE EN CONJUNTO CERRADO Cuenta con dos pisos, cuatro habitaciones, dos baños, sala, patio central, comedor, zona tv, hall de alcobas, terraza, balcón, garajes hasta para dos vehículos, zona de BBQ, patio de ropas cubierto, con full acabados, Esta lista para habitar, totalmente campestre. NEGOCIO INMEDIATO DE...

Leer más

Habitaciones
4

Baños
3

Parqueaderos
2

Área construida
173 m²

Área privada
217 m²

Estrato
3

Precio total (COP)

\$ 385.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Ver teléfono

Activar Windows

Quiero que me contacten

Reportar anuncio



BUSCAR INMUEBLES

NOTICIAS Y TENDENCIAS

HERRAMIENTAS

INGRESAR

Publica tu Inmueble

Inicio / Casas / Venta / San Gil / Valle san José / Casas en Venta en Valle san José , San Gil

VOLVER A LOS RESULTADOS

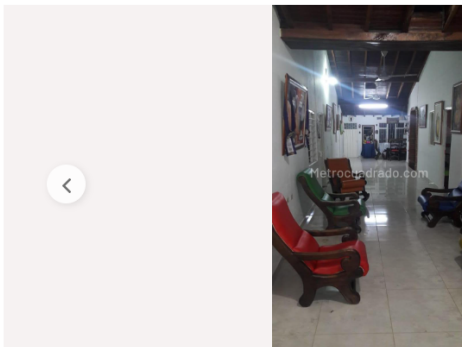
Casa en Venta, Valle San José

San Gil Área 240 m²

Favorito

Precio

\$420.000.000



1/7

Área construida
240 m²

DESCARGAR



NUEVA COLECCIÓN

¡Estoy Interesado!

*Nombre

Ej: Juan Andres

*Teléfono

Ej: 322*****

*Email

Ej: juanandres@email.com

Comentarios

Estoy interesado en Casa en
Venta, Valle San José , San
Gil

☐ No soy un robot

Activar Windows

Ve a Configuración para activar Win

leído y autoriz

Terminos &

🚗 3 Hab. 🚿 3 Baños 📏 140 m²



21 **Venta de apartamento e...**
Cristobal Colón, Cali, De...
\$195M
3 Habitaciones 1 Baños

Avisar de avisos similares

Además, te recomendamos estos otros
criterios de búsqueda:

- ☒ san josé
☐ san jose popayan

Email

Recibir ofertas

Al crear esta alerta de email, aceptas nuestro [aviso legal](#) y la [política de privacidad](#). Podrás cancelar tu suscripción en cualquier momento.

Activar Windows

Ve a Configuración para activar Windows.

Descripción

Casa de 140 mts cuenta con tres habitaciones, tres baños, cocina abierta integral, sala, comedor, estudio, cuarto de servicio, patio, esta de TV, balcón y



Fecha	Juzgado	Radicado	Demandante	Demandado	Tipo de dictamen
Julio 2021	Promiscuo municipal Hato	2020-0036	María Dolores Ardila Monsalve	Lilia Ardila Monsalve	Avalúo Comercial
Mayo 2021	Cuarto Promiscuo Municipal San Gil	2018-00322	Banco Agrario de Colombia S.A.	José Luis Delgado Galeano	Avalúo Comercial
Julio 2021	Promiscuo municipal Villanueva	2018-0044	Jorge Mauricio y Javier Yesid Solano	Heriberto Vesga Díaz	Avalúo Comercial
Febrero 2021	Segundo Promiscuo Municipal Socorro	2018-0299	Rubiela Márquez Plata	Jhon Jairo Zambrano Chávez	Avalúo Comercial
Octubre 2020	Juzgado Promiscuo Municipal Curití	2018-0068	Ramiro Almeida Gualdrón	Abel Almeida Gualdrón	Aclaración Linderos
Enero 2020	Juzgado Promiscuo Municipal Curití	2018-0071	Martha Estupiñán Torres	Juan Ángel Ferreira	Avalúo Comercial
Enero 2020	Juzgado Promiscuo Municipal Curití	2018-0050	Eliseo Aparicio Ayala	Dora Elsa Rodríguez Rincón	Avalúo Comercial

