

RV: RAD - 2021-00140-00 - ALLEGA AVALÚO Y CERTIFICADO CATASTRAL - FLA2494

Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 05/08/2022 18:02

Para: Ibeth Maritza Porras Monroy <iporrasm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Raul Fernando Bohorquez Bravo <rbohorqb@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Carlos Javier Mogollon Salas <cmogolls@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

RAD - 2021-00140-00 - ALLEGA AVALÚO Y CERTIFICADO CATASTRAL - FLA2494.pdf;

Sin otro particular

DIANA MILENA PINTO SÁNCHEZ

Citadora grado III



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS
LABORALES**

Palacio de Justicia, Calle 16 N° 14 -21, Piso 1
Socorro, Santander
Tel. 3175839881

Correo electrónico: j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Andres Dario Benitez Castillo <andresdariobenitezc@outlook.com>

Enviado: viernes, 5 de agosto de 2022 5:22 p. m.

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Autos BENITEZ ABOGADOS <autosbenitezabogados@hotmail.com>; vivianabybsas@hotmail.com <vivianabybsas@hotmail.com>; arismeneses@gmail.com <arismeneses@gmail.com>; angelsoc@hotmail.com <angelsoc@hotmail.com>; comuneros2007@gmail.com <comuneros2007@gmail.com>

Asunto: RAD - 2021-00140-00 - ALLEGA AVALÚO Y CERTIFICADO CATASTRAL - FLA2494

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOCORRO

j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: ALLEGA CERTIFICADO CATASTRAL - **ARTÍCULO 444 DEL C.G.P.**

CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: COOMULDESA LTDA.
DEMANDADOS: ÁNGEL ANTONIO ACEVEDO MARTINEZ
COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA Y CIA LTDA.
C. ELECTRÓNICO: angelsoc@hotmail.com - comuneros2007@gmail.com
APODERADO JUDICIAL: Dr. Aristóbulo Meneses Rueda
C. ELECTRÓNICO: arismeneses@gmail.com

RAD: 2021-00140-00

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO, mayor de edad, vecino de 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 calidad de apoderado judicial de la sociedad BENÍTEZ ABOGADOS S.A.S., la cual actúa como apoderada judicial de la parte DEMANDANTE dentro del proceso citado en la referencia, comedidamente:

PRIMERO: Me permito radicar el memorial de la referencia en formato PDF.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 103, 109 inc. 2° y 122 inc. 3° del Código General del Proceso, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 y siguientes de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022.

Atentamente,

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO

CC N° 91.076.198 de San Gil

T.P N° 122.108 del C.S de la J

Representante Legal

BENÍTEZ ABOGADOS SAS

NIT: 901.115.777-7

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.

P/AF

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOCORRO

j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: ALLEGA CERTIFICADO CATASTRAL - **ARTÍCULO 444 DEL C.G.P.**
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: COOMULDESA LTDA.
DEMANDADOS: ÁNGEL ANTONIO ACEVEDO MARTINEZ
COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA Y CIA LTDA.
C. ELECTRÓNICO: angelsoc@hotmail.com - comuneros2007@gmail.com
APODERADO JUDICIAL: Dr. Aristóbulo Meneses Rueda
C. ELECTRÓNICO: arismeneses@gmail.com

RAD: 2021-00140-00

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO, identificado con la cedula de ciudadanía N° 91.076.198 de San Gil, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 122.108 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de representante legal y apoderado judicial de la sociedad BENÍTEZ ABOGADOS S.A.S., la cual actúa como apoderado judicial de la parte DEMANDANTE dentro del proceso citado en la referencia y estando dentro del término legal de manera respetuosa me permito hacer las siguientes manifestaciones y solicitudes:

PRIMERO: Allegar el certificado catastral nacional en donde consta el valor catastral del predio debidamente embargado identificado con la matrícula inmobiliaria N° **321-43650** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, por valor catastral de **CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE.....(\$479.987.000).**

SEGUNDO: Teniendo en cuenta que el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50% NO corresponde al valor idóneo del predio a rematar, me permito allegar el correspondiente avalúo comercial elaborado por el perito evaluador ROBINSON SÁNCHEZ PARRA, identificado con la CC N° 91.074.209, portador del registro abierto de evaluadores AVAL-91074209, por valor de **SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE.....\$640.200.000).**

ANEXOS

1. CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL del inmueble de matrícula inmobiliaria anteriormente mencionada en donde consta su avalúo catastral.
2. AVALÚO COMERCIAL del inmueble de matrícula inmobiliaria anteriormente mencionada.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso.

Atentamente,

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO

C.C N° 91.076.198 de San Gil.

T.P N° 122.108 del C.S.J.

Apoderado Judicial

BENÍTEZ ABOGADOS S.A.S.

P/ANDRÉS FELIPE

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, párrafo 3.

CERTIFICADO No.: 5525-380370-37265-0
FECHA: 3/8/2022

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA Y CIA identificado(a) con NIT No. 90015178160 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:68-SANTANDER
MUNICIPIO:755-SOCORRO
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0427-0801-8-00-00-0020
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0427-0020-801
DIRECCIÓN:C 7B 3 61 INT 20C LO 20 MZ C PORTA
MATRÍCULA:321-43650
ÁREA TERRENO:0 Ha 377.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:246.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 479,987,000

INFORMACIÓN JURÍDICA		TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	NIT	9001517816
1	COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA Y CIA		
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.3 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Aguila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocalma, Venecia, Paime, Pandí, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Riseco, Sasaima, Sesquillé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sulatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, a no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.



ORDEN DE CONSIGNACIÓN 19-020- 153632

FECHA DE SOLICITUD

DIA MES AÑO

03-08-2022

ESTE DOCUMENTO PUEDE SER PAGADO EN EL BANCO AUTORIZADO Y POSTERIORMENTE RECLAME SU FACTURA DE VENTA ORIGINAL.

NIT. 899.999.004-9

CLIENTE: COMUNEROS-2007-CONSTRUCTORA-&-CIA NIT O CC: 90015178160 0
DIRECCION: CIUDAD: NA
TELÉFONO: NA E-MAIL: NA

SEDE TERRITORIAL TERRITORIAL SANTANDER
DEPENDENCIA VENTAS

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

FECHA DE VENCIMIENTO 31-AUG-22

Table with columns: PRODUCTO, NOMBRE, CANT., VR.UNITA, SUBTOTAL, DSCTO, IVA, TOTAL. Row 1: 25, CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL (SE EXPIDE DE MANERA INDIVIDUAL), 1, 12,815.97, 12,816, 0, 2,435, 15,251

TOTALES: 12,816 0 2,435 15,251

SON QUINCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO PESOS MCTE.

DESPUES DE 30 DIAS EL INSTITUTO NO RESPONDE POR EL MATERIAL SOLICITADO

PARA LA ENTREGA DE LA FACTURA ES INDISPENSABLE LA PRESENTACION DE ESTE DOCUMENTO CON EL SELLO DEL BANCO ORIGINAL

OBSERVACIONES: OP:::

ESTABLECIMIENTO PUBLICO IVA REGIMEN COMUN - SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES SEGUN RESOLUCION DIAM 11076/2001 Y AGENTES RETENEDORES DE IVA, NO EFECTUA RETENCION EN LA FUENTE SEGUN ART. 22 DEL E.T. - ACTIVIDAD ECONOMICA COMERCIAL PRINCIPAL 52693.

AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DATOS PERSONALES

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 y demás normas concordantes, particularmente la política de protección de datos personales establecida en Resolución IGAC No. 933 del 10 de agosto de 2017, es responsable del tratamiento de sus datos personales

- Efectuar las gestiones pertinentes para el desarrollo del objeto misional del Instituto.
- Efectuar encuestas de satisfacción respecto de los trámites, productos y servicios ofrecidos por el Instituto.
- Permitir la descarga y compra de bienes y servicios a través de plataformas online y página web del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Si desea presentar una consulta, reclamo o petición de información relacionada con la protección y tratamiento de datos personales, podrá hacerlo a través del correo electrónico protecciondedatos@igac.gov.co, comunicarse al teléfono 3694100 o 3694000 ext. 91331, o en la Sede Principal, Carrera 30 No. 48-51, Oficina Servicio al Ciudadano piso 1, de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 3:45 p.m. jornada continua. Teniendo en cuenta lo anterior, autorizo de manera voluntaria Si () No ()



FIRMA DEL CLIENTE:

RESPONSABLE: LUZ MARINA PALENCIA

CALLE 36 No 22- 16 PISO 2 - TELEFONOS: 76342576 - 6346362 - FAX - bucamanga@igac.gov.co

Transacción: 144149



(415) 7703476000002(8020)190200153632(3900)0000015251(96)20220831

Firma
Nro identificación:
Huella :

*** BANCO GNB SUBAMERIS ***

NIT. 860.050.750-1

Oficina : 401 PARQUE SANTANDER

Fecha : 3/03/2022 Hora : 15:46:30

Cajero : BECAHFC1 Caja : 317

Control : 734076-1

842 IGAC ORDEN DE CONSIGNACION

15.251,00

Ref1: 190200153632

Ref2:

Ref3:

Ref4:

TOTAL 15.251,00

Efectivo. 15.251,00

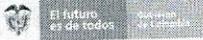
Vlr. Recibido. 16.000,00

Vlr. Cambio. 749,00

Cont. Recaudos. 1,00

Antes de retirarse de la ventanilla por favor revise que el detalle de la transacción registrado en este comprobante, est, correcto.

Para cualquier reclamo debe presentar este recibo y la(s) factura(s) original(es) correspondiente(s) aquí relacionada(s)

**DOCUMENTO EQU. FACTURA**

19-020- 197829

FECHA DE SOLICITUD

DIA MES AÑO

03-08-2022

03:53:35 PM

Este documento es equivalente a la factura.
Decreto Reglamentario 1625/2016 Art. 1.6.1.4.39ESTABLECIMIENTO PUBLICO IVA REGIMEN COMUN - NO SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES.
ACTIVIDAD ECONOMICA COMERCIAL 7020 - EXCENTO DE RETE FUENTE Y RETEIVA

NIT. 899.999.004-9

CLIENTE: COMUNEROS-2007-CONSTRUCTORA-&-CIA

NIT Ó CC: 90015178160 0

SEDE TERRITORIAL
TERRITORIAL SANTANDER

DIRECCION:

CIUDAD: NA

DEPENDENCIA
VENTAS

TELÉFONO: NA

E-MAIL: NA

NUMERO DE ORDEN
153632

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

BANCO: GNB SUDAMERIS

FECHA DE ENTREGA:

PRODUCTO	NOMBRE	CANT.	VR.UNITARIO	SUBTOTAL	DESCTO	IVA	TOTAL
25	CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL (SE EXPIDE DE MANERA INDIVIDUAL)	1	12,815.97	12,816	0	2,435	15,251

entregado

TOTALES:	12,816	0	2,435	15,251
-----------------	--------	---	-------	--------

SON QUINCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO PESOS MCTE.

DESPUES DE 30 DIAS EL INSTITUTO NO
RESPONDE POR EL MATERIAL SOLICITADOPARA LA ENTREGA DEL MATERIAL ES INDISPENSABLE LA
PRESENTACION DE LA FACTURA ORIGINAL

OBSERVACIONES:

OP::

FIRMA DEL CLIENTE:

RESPONSABLE:

LUZ MARINA PALENCIA

NO SE REQUIERE AUTORIZACION DE NUMERACION SEGUN RESOLUCION DIAN 3878/96

FACTURA IMPRESA POR COMPUTADOR

CALLE 36 No 22- 16 PISO 2 - TELEFONOS: 76342576 - 6346362 - FAX - bucaramanga@igac.gov.co

AVALÚO COMERCIAL No. 651-4

Matricula Inmobiliaria: 321-43650

AVALUADOR: ROBINSON SÁNCHEZ PARRA

**INMUEBLE URBANO
SOCORRO**



TIPO DE INMUEBLE: Casa Urbana
FECHA DE EMISIÓN: 27 de julio de 2022
LOCALIZACIÓN: 6°27'48.1"N 73°15'24.2"W
PROPIETARIOS: sociedad comuneros 2007, constructora y compañía LTDA
CIUDAD / MUNICIPIO: Socorro
DIRECCIÓN: calle 7 B # 3-61 lote 20 manzana C (portal de santa María)
FECHA DE INSPECCIÓN: 15 de julio de 2022



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.

1.2. DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DEL MERCADO:

El valor comercial o de mercado, expresado en dinero estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar de contado y un vendedor dispuesto a vender, de acuerdo a sus características generales, área, localización, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.



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 personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

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.

2.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO:

Para establecer el valor comercial del predio, se maneja la técnica de Método de comparación o de mercado.

2.2. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

En el momento de la inspección el inmueble se encuentra habitado por su propietario, lo que indica que no genera ningún tipo de ingreso económico adicional.

3. SECTOR / BARRIO:

La zona de ubicación del inmueble corresponde a un conjunto cerrado en proceso de construcción, ubicado en la zona perimetral del casco urbano municipal, no se observan áreas sociales que le den un valor agregado al lote de terreno.

3.1. SERVICIOS:

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

3.2. VÍAS DE ACCESO:

Las vías aledañas al inmueble se encuentran pavimentadas, la vía que pasa por el frente del inmueble se encuentra en buen estado.



3.3. TRANSPORTE PÚBLICO:

A pocas calles se observan rutas de transporte urbano, además por su fácil acceso se puede observar vehículos tipo taxi rondando por el sector.

3.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

El sector es de tipo mixto, se observan viviendas unifamiliares y establecimientos de comercio en el sector.



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

Corresponde a una casa de 4 niveles ubicada dentro de un conjunto cerrado con diferentes zonas sociales entre las que se observa una piscina a pocos metros de la vivienda.

4.1 PROPIETARIOS:

Sociedad comuneros 2007, constructora y compañía LTDA

4.2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

Calle 7 B # 3-61 lote 20 manzana C (portal de santa María) en el Municipio Socorro Santander.

4.3. ACCESO:

Se toma como punto de partida el parque del Convento de los Capuchinos de donde se toma la carrera 8 hasta llegar al cruce con la calle 9, continuando por esta calle en sentido oriente se continua hasta tomar la carrera 4 la cual conduce directamente al acceso al conjunto donde se ubica el inmueble objeto de inspección.

5. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:

El sector en cuestión no presenta problemas visibles por inestabilidad de suelos.

6. TITULO PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura de número 012 de fecha 14 de enero 2015 de la Notaria primera del círculo de Socorro.

6.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

N.º 321-43650 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro.

6.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE: en doce metros con la calle siete interior conjunto, andén y antejardín al medio; SUR: en doce metros con la quebrada la guacamaya, muro al medio; OCCIDENTE: en treinta punto setenta Metros con el lote número veintiuno de la misma manzana C; ORIENTE: en treinta y uno cincuenta metros con la zona social común del conjunto.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION:

Se trata de un lote de terreno junto con la casa de habitación en el levantada que comprende cuatro sub- niveles, puerta en madera de ingreso, sala habitación con closet, un baño auxiliar, escaleras abajo, donde se encuentra una sal- comedor, cocina integral contiguo a zona de ropas con puerta en aluminio y vidrio deslizante, lavadero, patio solar con zona verde que comunica con el garaje con portón- reja metálica y deposito metálico, escaleras internas hacia los demás niveles (3y 4) encontrando una sala de tv, dos habitaciones con closets y baño un servicio de baño auxiliar, en el cuarto nivel un balcón y una habitación y estudio, pisos en general en cerámica y porcelanato. Paredes en material y terminadas, techo de placa entre piso y cubierta en machimbre con teja de barro.

7.1. FACHADA:

Se toma como fachada el acceso principal al inmueble; se observa ventana, balcón y garaje.

7.1.1. ENTORNO:

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



7.1.2. PISOS:

El área principal de la vivienda se encuentra cubierto con pisos en porcelanato los cuales se encuentran en buen estado de conservación.

7.1.3. PAREDES:

Las paredes se encuentran elaboradas en ladrillo y cubiertas por estuco y pintura, se encuentran en buen estado de conservación.

7.1.4. COCINA:

La vivienda cuenta con un cuarto de cocina semi integral totalmente enchapada la cual se encuentra en excelente estado.

7.1.5. BAÑO:

Cuenta con tres baterías de baño cada una cuenta con su kit sanitario completo, división en vidrio prestando un buen funcionamiento.

7.1.6. TECHOS O CUBIERTAS:

El techo del inmueble se encuentra cubierta con machimbre tejas externas en barro.

7. 1.7. AREA CONSTRUIDA:

CONSTRUCCION: 205 Mts2 // **Área obtenida Escritura Hipoteca.

8. CUADRO COMPARATIVO MERCADO:

SECTOR	ÁREA	VALOR \$\$	FUENTE	FECHA
Socorro	130 m2	332.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/0000006890012646852950545?search_terms=casas+socorro+santander&page=1&os=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=f1a364ee-c49e-4b05-a4a9-9e3220c1728f&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=	15-07-2022
Socorro	164 M2	489.000.000	https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/10029692-en-venta?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referror	15-07-2022
Socorro	1 M2	1.600.000	Ludwing Andrés Velásquez Perito Avaluador RAA	15-07-2022
Socorro	1 M2	1.600.000	María Eugenia Triana Perito Avaluador Rama Judicial	15-07-2022
Socorro	200 M2	380.000.000	https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/9762342-en-venta?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referror	15-07-2022

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 junto con sus afectaciones.

Vías de acceso y comunicación.

Área de terreno y área construida.

Impacto de valorización generado por el crecimiento del Municipio.

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 Evaluador no tiene vínculos de naturaleza alguna con el propietario del predio ni con el solicitante.

**** En el caso en particular, de acuerdo a la documentación suministrada, el inmueble se encuentra afectado por una servidumbre de aguas.**

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. NORMATIVA:

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.

Avaluator 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 los datos suministrados se obtuvieron por evidencia física visual.

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:

Hechas estas consideraciones anteriores se determina el valor comercial del inmueble.

AVALÚO			
CONCEPTO	ÁREA (M2)	VLR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Lote terreno	339	\$ 800.000	\$ 271.200.000.00
Construcción	205	\$ 1.800.000	\$ 369.000.000.00
Valor total avalúo			\$ 640.200.000.00

**VALOR TOTAL: SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS
MCTE. (\$ 640.200.000.00)**



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

ACCESO AL INMUEBLE



ACCESO AL SECTOR



SALA



ACCESO SEGUNDO NIVEL



COCINA



ZONA DE ROPA



JARDIN



BAÑO



HABITACION



ESTUDIO



GARAJE



HABITACION



REGISTRO AVALUADOR

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

	Nombre	Ciudad	Categoría
<input type="radio"/> Ver detalles	JOSE ANGEL NIÑO MONTAÑEZ	SAN GIL	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales
<input type="radio"/> Ver detalles	NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA	SAN GIL	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales
<input type="radio"/> Sin detalles	ROBINSON SANCHEZ PARRA	SAN GIL	Inmuebles Urbanos
REGISTRO AVALUADOR: Nombre y Apellidos: ROBINSON SANCHEZ PARRA E-mail: robinson_s_p@hotmail.com Departamento: SANTANDER Ciudad: SAN GIL Teléfono: 3172833936 Categorías: Inmuebles Urbanos			
<input type="radio"/> Ver detalles	JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ	SAN GIL	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales
<input type="radio"/> Ver detalles	ELIS ARTURO LASPILLA PERICO	SAN GIL	Inmuebles Urbanos

Mostrando 1 a 10 de 13 registros (Filtrar por 3.196 total registros)

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



COMPARACION DE MERCADO



Mitula Casas

VENTA LINDAS CASAS EN LA MEJOR UBICACION DL SOCORRO \$ 332.000.000

Ubicación: Santafé

3 dormitorios 3 baños 130 m²

Tipo de vivienda: Casa Estrato: 4

Tipo de operación: Compra Año de construcción: 2005

Solicita más información

ABICASA

Nombre *

Celular *

Dirección *

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 974583

Enviar

El administrador acepta las condiciones y la Política de Privacidad

WhatsApp Activar WhatsApp

Ver teléfono

\$489.000.000

COP

Precio comercial: 67.431.588.42704

Distribución estrato: 372.912.18701

2 estacionamientos

Actualizado el 10/01/2022

País: 4747914333

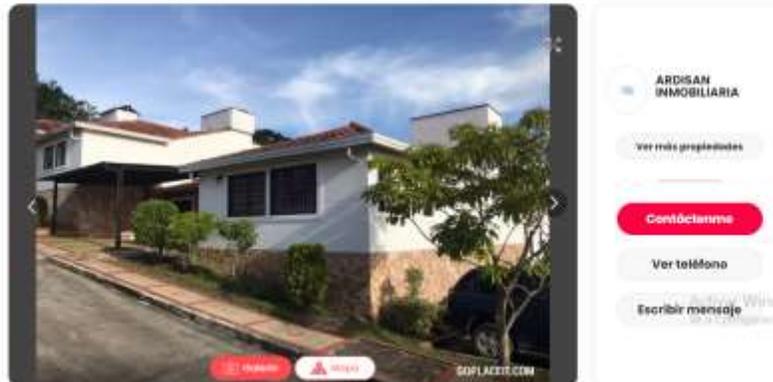
Código de propiedad: 16025602

Ver en el mapa

3 Hdb. 3 Baño

M² 164 totales

M² 164 totales



ARDISAN INMOBILIARIA

Ver más propiedades

Contáctame

Ver teléfono

Escribir mensaje



Casa en Venta

\$380.000.000

COP

Medio con veredas: 5/345,048.21M²
Número de escritura: N/ 2.377.88PEN

5 5 200 200

HOB. Baño

1 Estacionamiento

Actualizado el 09/04/2022
Publicado el 03/01/2022

Código de propiedad: 8762342

Ver en el mapa >



VENTA

ARDISAN INMOBILIARIA

Ver más propiedades

Contactar

Ver teléfono
Actualizar Windows

Escribir mensaje

EXPERIENCIA PERICIAL

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

**RV: RAD - 2021-00140-00 - ALLEGA CERTIFICADO CATASTRAL Y AVALÚOS
COMERCIALES - FLA2494**

Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 05/08/2022 18:03

Para: Ibeth Maritza Porras Monroy <iporrasm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Raul Fernando Bohorquez Bravo <rbohorqb@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Carlos Javier Mogollon Salas <cmogolls@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Sin otro particular

DIANA MILENA PINTO SÁNCHEZ

Citadora grado III



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS
LABORALES**

Palacio de Justicia, Calle 16 N° 14 -21, Piso 1
Socorro, Santander
Tel. 3175839881

Correo electrónico: j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Andres Dario Benitez Castillo <andresdariobenitezc@outlook.com>

Enviado: viernes, 5 de agosto de 2022 5:23 p. m.

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Autos BENITEZ ABOGADOS <autosbenitezabogados@hotmail.com>; vivianabybsas@hotmail.com <vivianabybsas@hotmail.com>; angelsoc@hotmail.com <angelsoc@hotmail.com>; comuneros2007@gmail.com <comuneros2007@gmail.com>; arismeneses@gmail.com <arismeneses@gmail.com>

Asunto: RAD - 2021-00140-00 - ALLEGA CERTIFICADO CATASTRAL Y AVALÚOS COMERCIALES - FLA2494

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOCORRO

j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: AVALÚOS INMUEBLES - ARTÍCULO 444 DEL C.G.P.
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: COOMULDESA LTDA.
DEMANDADOS: ÁNGEL ANTONIO ACEVEDO MARTINEZ
COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA Y CIA LTDA.
C. ELECTRÓNICO: angelsoc@hotmail.com - comuneros2007@gmail.com

APODERADO JUDICIAL: Dr. Aristóbulo Meneses Rueda
C. ELECTRÓNICO: arismeneses@gmail.com

RAD: 2021-00140-00

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO, mayor de edad, vecino de 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 calidad de apoderado judicial de la sociedad BENÍTEZ ABOGADOS S.A.S., la cual actúa como apoderada judicial de la parte DEMANDANTE dentro del proceso citado en la referencia, comedidamente:

PRIMERO: Me permito radicar el memorial de la referencia en formato PDF.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 103, 109 inc. 2° y 122 inc. 3° del Código General del Proceso, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 y siguientes de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022.

Atentamente,

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO

CC N° 91.076.198 de San Gil

T.P N° 122.108 del C.S de la J

Representante Legal

BENÍTEZ ABOGADOS SAS

NIT: 901.115.777-7

Calle 12 N° 12 - 123 Oficina 206

TORRE EMPRESARIAL

CENTRO COMERCIAL EL PUENTE

SAN GIL - Santander

TEL 77244097 - 3017359289 - **WhatsApp: 3208483653**

andresdariobenitezc@outlook.com



BENÍTEZ ABOGADOS S.A.S

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.

P/AF

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOCORRO

j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: AVALÚOS INMUEBLES - **ARTÍCULO 444 DEL C.G.P.**
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: COOMULDESA LTDA.
DEMANDADOS: ÁNGEL ANTONIO ACEVEDO MARTINEZ
COMUNEROS 2007, CONSTRUCTORA Y CIA LTDA.
C. ELECTRÓNICO: angelsoc@hotmail.com - comuneros2007@gmail.com
APODERADO JUDICIAL: Dr. Aristóbulo Meneses Rueda
C. ELECTRÓNICO: arismeneses@gmail.com

RAD: 2021-00140-00

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO, identificado con la cedula de ciudadanía N° 91.076.198 de San Gil, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 122.108 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de representante legal y apoderado judicial de la sociedad BENÍTEZ ABOGADOS S.A.S., la cual actúa como apoderado judicial de la parte DEMANDANTE dentro del proceso citado en la referencia y estando dentro del término legal de manera respetuosa me permito hacer las siguientes manifestaciones y solicitudes:

PRIMERO: Me permito informar que los inmuebles de matrícula inmobiliaria N° **321-51623**, **321-51632** y **321-51640** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, NO han sido desenglobados ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, razón por la cual el certificado catastral nacional expedido por la entidad corresponde al predio sobre el cual el Condominio Campestre La Lorena Propiedad Horizontal de uso Residencial de Socorro, Santander, constituyó reglamento de propiedad horizontal, es decir el de matrícula inmobiliaria N° 321-49239 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro y de este se originaron las matrículas inmobiliarias N° **321-51623**, **321-51632** y **321-51640** de los inmuebles hipotecados, embargados, y debidamente valuados dentro del proceso de la referencia.

SEGUNDO: Me permito indicar que el valor catastral de los predios sobre el cual el Condominio Campestre La Lorena de Socorro, Santander, constituyó reglamento de propiedad horizontal, es decir el de matrícula inmobiliaria N° 321-49239 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, incrementado en un 50% NO es el idóneo para establecer su precio real.

TERCERO: De acuerdo con lo anterior y *de conformidad con lo establecido en numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso* me permito allegar el correspondiente avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° **321-51623** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, Santander.

CUARTO: De acuerdo con lo anterior y *de conformidad con lo establecido en numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso* me permito allegar el correspondiente avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° **321-51632** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, Santander.



QUINTO: De acuerdo con lo anterior y *de conformidad con lo establecido en numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso* me permito allegar el correspondiente avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 321-51640 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, Santander.

ANEXOS

1. Certificado catastral nacional del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria N° 321-49239 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Socorro.
2. Avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 321-51623 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos de Socorro.
3. Avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 321-51632 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos de Socorro.
4. Avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 321-51640 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos de Socorro.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso.

Atentamente,

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO

CC 91.076.198 de San Gil.

T.P. N° 122.108 Del C.S.J.

Apoderado Judicial

BENÍTEZ ABOGADOS S.A.S.

P/ANDRÉS FELIPE

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 2493-188621-29954-0
FECHA: 12/7/2022

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & CIA identificado(a) con NIT No. 90015178160 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:68-SANTANDER
MUNICIPIO:755-SOCORRO
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0220-0004-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0220-0004-000
DIRECCIÓN:C 3 S 8 IMP
MATRÍCULA:321-49238
ÁREA TERRENO:0 Ha 6850.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 1,288,857,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	COMUNEROS 2007 CONSTRUCTORA & CIA	NIT	9001517816
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO**.



María Alejandra Ferreira Hernandez
 Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fômeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandí, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Uñe, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelajo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

		DOCUMENTO EQU. FACTURA 19-020- 197399			FECHA DE SOLICITUD			
		Este documento es equivalente a la factura. Decreto Reglamentario 1625/2016 Art. 1.6.1.4.39 ESTABLECIMIENTO PUBLICO IVA REGIMEN COMUN - NO SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES, ACTIVIDAD ECONOMICA COMERCIAL 7020 - EXCENTO DE RETEFUENTE Y RETEIVA			DIA	MES	AÑO	
NIT. 899.999.004-9 CLIENTE: COMUNEROS-2007-CONSTRUCTORA-&-CIA		NIT Ó CC: 90015178160 0 CIUDAD: NA			13-07-2022 03:40:40 PM			
					SEDE TERRITORIAL TERRITORIAL SANTANDER			
DIRECCION: TELÉFONO: NA		E-MAIL: NA			DEPENDENCIA VENTAS			
FORMA DE PAGO: EFECTIVO BANCO: GNB SUDAMERIS		FECHA DE ENTREGA:			NUMERO DE ORDEN 153027			
PRODUCTO	NOMBRE	CANT.	VR.UNITARIO	SUBTOTAL	DESCTO	IVA	TOTAL	
25	CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL (SE EXPIDE DE MANERA INDIVIDUAL)	1	12,815.97	12,816	0	2,435	15,251	
TOTALES:					12,816	0	2,435	15,251
SON QUINCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO PESOS MCTE.								
DESPUES DE 30 DIAS EL INSTITUTO NO RESPONDE POR EL MATERIAL SOLICITADO				PARA LA ENTREGA DEL MATERIAL ES INDISPENSABLE LA PRESENTACION DE LA FACTURA ORIGINAL				
OBSERVACIONES: OP::								
FIRMA DEL CLIENTE:				RESPONSABLE: JOHANNA ANDREA UMAÑA CONTRERAS				
NO SE REQUIERE AUTORIZACION DE NUMERACION SEGUN RESOLUCION DIAN 3878/96 FACTURA IMPRESA POR COMPUTADOR CALLE 36 No 22- 16 PISO 2 - TELEFONOS: 76342576 - 6346362 - FAX - bucaramanga@igac.gov.co								

AVALÚO COMERCIAL No. 651 - 1

Matricula Inmobiliaria: 321-51623

AVALUADOR: ROBINSON SÁNCHEZ PARRA

INMUEBLE URBANO
SOCORRO



TIPO DE INMUEBLE: Casa Urbana
PROPIETARIOS: sociedad comuneros 2007, constructora y compañía LTDA
CIUDAD / MUNICIPIO: Socorro
DIRECCIÓN: calle 3 sur # 9- 53 lote 04 condominio la Lorena
FECHA DE INSPECCIÓN: 15 de julio de 2022
FECHA DE EMISIÓN: 27 de julio de 2022
LOCALIZACIÓN: 6°27'28.9"N 73°15'48.4"W



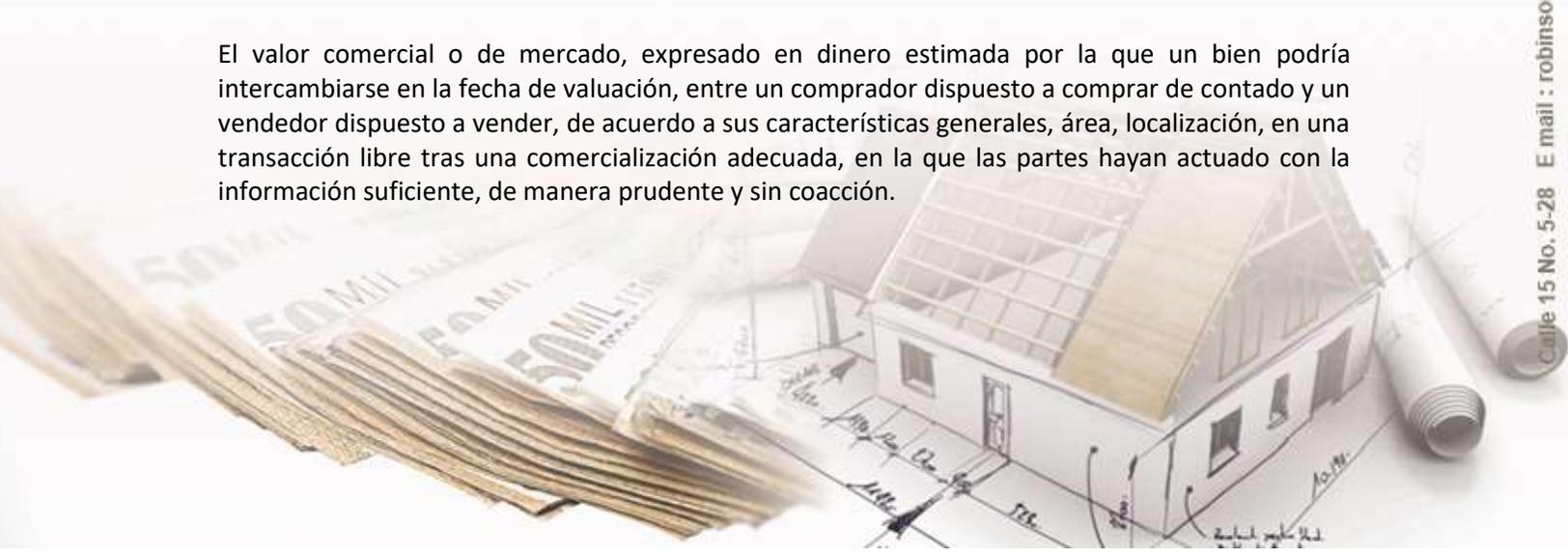
1. INTRODUCCIÓN.

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.

1.2. DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DEL MERCADO:

El valor comercial o de mercado, expresado en dinero estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar de contado y un vendedor dispuesto a vender, de acuerdo a sus características generales, área, localización, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.



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 personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

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.

2.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO:

Para establecer el valor comercial del predio, se maneja la técnica de Método de comparación o de mercado.

2.2. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

En el momento de la inspección el inmueble se encuentra en proceso de construcción suspendida lo que indica que no genera algún tipo de renta que beneficie a sus propietarios.

3. SECTOR / BARRIO:

La zona de ubicación del inmueble corresponde a un conjunto cerrado en proceso de construcción, ubicado en la zona perimetral del casco urbano municipal, no se observan áreas sociales que le den un valor agregado al lote de terreno.

3.1. SERVICIOS:

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

3.2. VÍAS DE ACCESO:

Las vías aledañas al inmueble se encuentran pavimentadas, la vía que pasa por el frente del inmueble se encuentra en buen estado.



3.3. TRANSPORTE PÚBLICO:

A pocas calles se observan rutas de transporte urbano, además por su fácil acceso se puede observar vehículos tipo taxi rondando por el sector.

3.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

El sector como se mencionó con antelación corresponde a un conjunto cerrado, se observan construcciones uniformes de dos niveles destinadas exclusivamente para vivienda.



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

Trata de un lote de terreno con cimientos y algunos muros, el lote se encuentra en proceso de construcción, sin embargo la obra de construcción se encuentra suspendida, cuenta con acceso por la calle 3 sur.

4.1 PROPIETARIOS:

Sociedad comuneros 2007, constructora y compañía LTDA.



4.2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

calle 3 sur # 9- 53 lote 04 condominio la Lorena en el Municipio Socorro Santander.

4.3. ACCESO:

Se toma como punto de partida el parque principal tomando la calle 14 en sentido occidente en una distancia de 181 metros hasta llegar al cruce con la calle 17 (Vía Nacional), se continua en sentido sur vía a Oiba, por una distancia de 1km +500 metros hasta llegar a un desvío en sentido Oriente tomando la circunvalar por una distancia de 260 metros donde se toma el cruce con la carrera 10 en sentido sur por una distancia de 267 metros hasta llegar al acceso al conjunto de ubicación del inmueble.

5. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:

El sector en cuestión no presenta problemas visibles por inestabilidad de suelos.

6. TITULO PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura de número 844 de fecha 11 de octubre 2018 de la Notaria primera del círculo de Socorro.

6.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

N.º 321-51623 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro.

6.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE: en 8,00 mts con lote de propiedad de comuneros 2007, constructora y compañía limitada muro independiente al medio; SUR: en 8,00 mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; OCCIDENTE: en 14,50 mts con el lote número 5 del condominio, muro independiente al medio; ORIENTE: oriente en 14,50 mts con el lote número 3, muro independiente al medio.

6.3. AREA TERRENO:

TERRENO: 116.00 Mts²

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION:

La construcción existente corresponde a una cimentación y algunos muros que no representan un avance de obra significativo.



8. CUADRO COMPARATIVO MERCADO:

SECTOR	ÁREA	VALOR \$\$	FUENTE	FECHA
Socorro	130 m2	332.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/0000006890012646852950545?search_terms=casas+socorro+santander&page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=f1a364ee-c49e-4b05-a4a9-9e3220c1728f&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=	15-07-2022
Socorro	164 M2	489.000.000	https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/10029692-en-venta?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	15-07-2022
Socorro	1 M2	1.600.000	Ludwing Andrés Velásquez Perito Avaluador RAA	15-07-2022
Socorro	1 M2	1.600.000	María Eugenia Triana Perito Avaluador Rama Judicial	15-07-2022
Socorro	200 M2	380.000.000	https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/9762342-en-venta?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	15-07-2022

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 Evaluador 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. NORMATIVA:

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 los datos suministrados se obtuvieron por evidencia física visual.

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

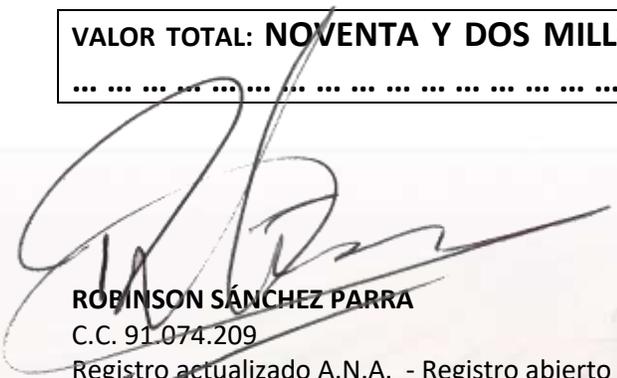
La información requerida se incluye en el respectivo informe pericial, en caso de no requerirse ayuda externa no se incluye.

12. DETERMINACIÓN DEL VALOR VIVIENDA:

Hechas estas consideraciones anteriores se determina el valor comercial del inmueble.

AVALÚO			
CONCEPTO	ÁREA (M2)	VLR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Área terreno	116	600.000	\$ 69.600.000.00
Construcción	116	200.000	\$ 23.200.000.00
Valor total avalúo			\$ 92.800.000.00

VALOR TOTAL: NOVENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE.
 (\$ 92.800.000.00)



ROBINSON SÁNCHEZ PARRA
 C.C. 91.074.209
 Registro actualizado A.N.A. - Registro abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co/>
 AVAL-91074209



EVIDENCIA FOTOGRAFICA

ACCESO AL INMUEBLE



ACCESO AL SECTOR



FACHADA



AREA GENERAL



AREA GENERAL



AREA GENERAL



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

	Nombre	Ciudad	Categoría
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: ROBINSON SANCHEZ PARRA E-mail: robinson_s_p@hotmail.com Departamento: SANTANDER Ciudad: SAN GIL Teléfono: 3172833936 Categorías: Inmuebles Urbanos			
Ver detalles	JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ	SAN GIL	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales
Ver detalles	LUIS ARTURO LASPRILLA PERICO	SAN GIL	Inmuebles Urbanos

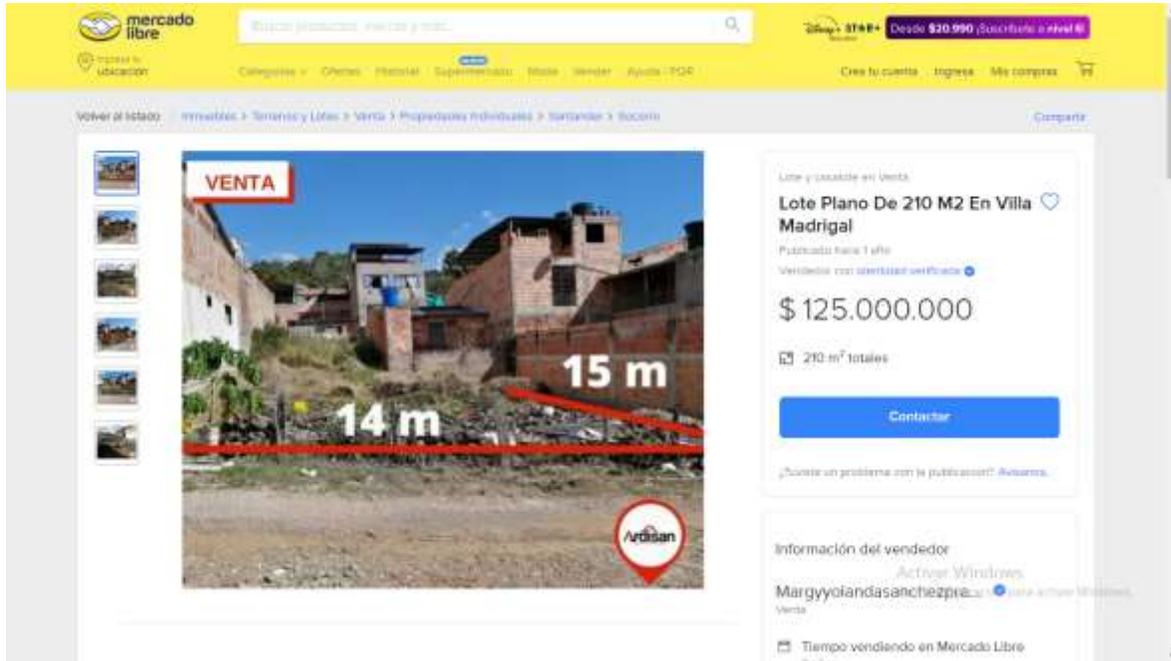
Mostrando 1 a 10 de 13 registros (Filtrar por 3.196 total registros)

Anterior [1](#) [2](#) [3](#) [4](#) [5](#) [6](#) [7](#) [8](#) [9](#) [10](#) [11](#) [12](#) [13](#) Siguiente
 Ver y Configurar para activar widgets.

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



COMPARACION DE MERCADO



mercado libre

Buscar productos, marcas y más.

Desde \$20.990 (Suscríbete a nivel B)

Crear tu cuenta Ingresar Mis compras

Volver al listado Inmuebles > Terrenos y Lotes > Venta > Propiedades Individuales > Terrenos > Bienes

Compartir

VENTA

Lote y parcela en Venta

Lote Plano De 210 M2 En Villa Madrigal

Publicado hace 1 año

Vendedor con verificación verificada

\$125.000.000

210 m² totales

Contactar

¿Encuentra un problema con la publicación? Reportar.

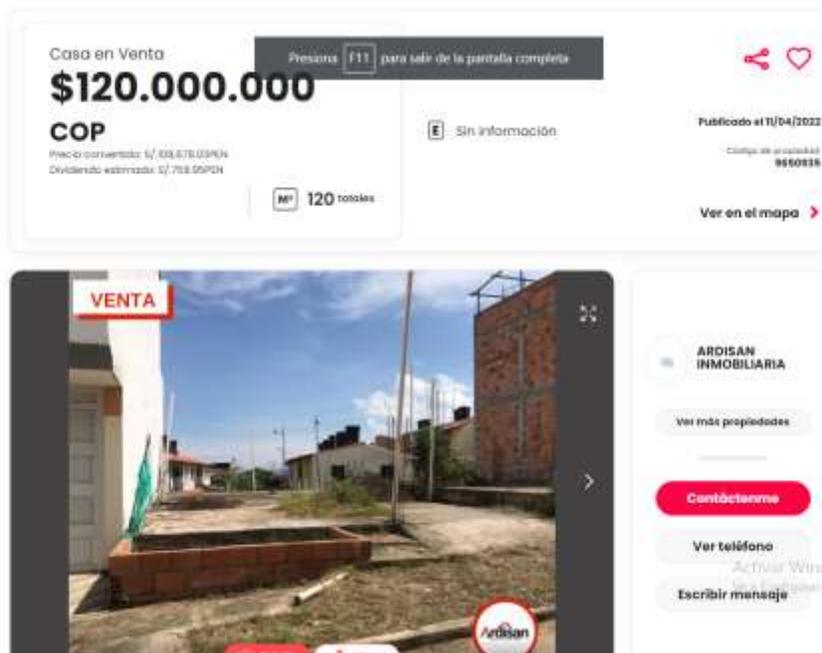
Información del vendedor

Activar Windows

Margyyoiandasanchezpre

Venta

Tiempo vendiendo en Mercado Libre



Casa en Venta

Presiona **F11** para salir de la pantalla completa

\$120.000.000

COP

Precio convertido: \$/100.676.03916

Dividendo estimado: \$/768.05904

Sin información

Publicado el 11/04/2022

Código de propiedad: 956085

Ver en el mapa

VENTA

ARDISAN INMOBILIARIA

Ver más propiedades

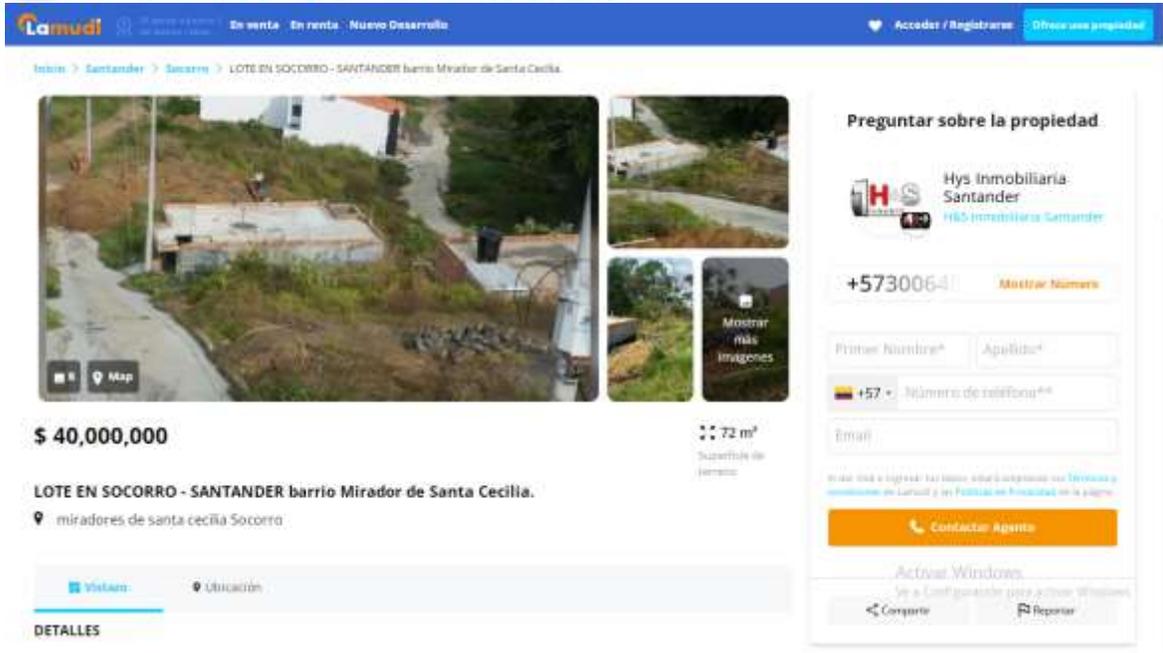
Contactarme

Ver teléfono

Activar Windows

Escribir mensaje





Lamudi Compra y vende tu negocio [En venta](#) [En renta](#) [Nuevo Desarrollo](#) [Acceder / Registrarse](#) [Ofrece una propiedad](#)

[Inicio](#) > [Santander](#) > [Bienes](#) > LOTE EN SOCORRO - SANTANDER barrio Mirador de Santa Cecilia.

\$ 40,000,000 72 m²
Superficie de terreno

LOTE EN SOCORRO - SANTANDER barrio Mirador de Santa Cecilia.
miradores de santa cecilia Socorro

[Ver fotos](#) [Ubicación](#)

DETALLES

Preguntar sobre la propiedad

Hys Inmobiliaria Santander
H65 Inmobiliaria Santander

+57300641 [Mostrar Número](#)

Primer Nombre* Apellido*

+57 • Número de teléfono**

Email

[Contactar Agente](#)

Active Windows
Ve a Configuración para activar Windows

[Compartir](#) [Reportar](#)

EXPERIENCIA PERICIAL

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

AVALÚO COMERCIAL No. 651-2

Matricula Inmobiliaria: 321-51632

AVALUADOR: ROBINSON SÁNCHEZ PARRA

INMUEBLE URBANO
SOCORRO



TIPO DE INMUEBLE: Casa Urbana
PROPIETARIOS: sociedad comuneros 2007, constructora y compañía LTDA
CIUDAD / MUNICIPIO: Socorro
DIRECCIÓN: calle 3 sur # 9- 53 lote 13 condominio la Lorena
FECHA DE INSPECCIÓN: 15 de julio de 2022
FECHA DE EMISIÓN: 27 de julio de 2022
LOCALIZACIÓN: 6°27'29.0"N 73°15'48.7"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.

1.2. DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DEL MERCADO:

El valor comercial o de mercado, expresado en dinero estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar de contado y un vendedor dispuesto a vender, de acuerdo a sus características generales, área, localización, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.



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 personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

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.

2.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO:

Para establecer el valor comercial del predio, se maneja la técnica de Método de comparación o de mercado.

2.2. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

En el momento de la inspección el inmueble se encuentra en obra Gris, no habitable, por lo que no genera algún tipo de renta que beneficie económicamente a sus propietarios.

3. SECTOR / BARRIO:

La zona de ubicación del inmueble corresponde a un conjunto cerrado en proceso de construcción, ubicado en la zona perimetral del casco urbano municipal, no se observan áreas sociales que le den un valor agregado al lote de terreno.

3.1. SERVICIOS:

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

3.2. VÍAS DE ACCESO:

Las vías aledañas al inmueble se encuentran pavimentadas, la vía que pasa por el frente del inmueble se encuentra en buen estado.



3.3. TRANSPORTE PÚBLICO:

A pocas calles se observan rutas de transporte urbano, además por su fácil acceso se puede observar vehículos tipo taxi rondando por el sector.

3.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

El sector como se mencionó con antelación corresponde a un conjunto cerrado, se observan construcciones uniformes de dos niveles destinadas exclusivamente para vivienda.



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

Casa de dos pisos en obra gris ubicada dentro del conjunto cerrado La Lorena Condominio, con acceso por la calle 3 sur.

4.1 PROPIETARIOS:

Sociedad comuneros 2007, constructora y compañía LTDA



4.2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

Calle 3 sur # 9- 53 lote 13 condominio la Lorena en el Municipio Socorro Santander.

4.3. ACCESO:

Se toma como punto de partida el parque principal tomando la calle 14 en sentido occidente en una distancia de 181 metros hasta llegar al cruce con la calle 17 (Vía Nacional), se continúa en sentido sur vía a Oiba, por una distancia de 1km +500 metros hasta llegar a un desvío en sentido Oriente tomando la circunvalar por una distancia de 260 metros donde se toma el cruce con la carrera 10 en sentido sur por una distancia de 267 metros hasta llegar al acceso al conjunto de ubicación del inmueble.

5. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:

El sector en cuestión no presenta problemas visibles por inestabilidad de suelos.

6. TÍTULO PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura de número 844 de fecha 11 de octubre 2018 de la Notaria primera del círculo de Socorro.

6.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

Nº 321-51632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro.

6.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE: en 8,00 mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; SUR: En 8,00 mts con vía interna del condominio, andén y muro independiente al medio; OCCIDENTE: en 14,50 mts con lote número 12 muro independiente al medio; ORIENTE: en 14,50 mts con vía peatonal interna del condominio, antejardín y muro independiente al medio.

6.3. AREA TERRE:

Área: 116.00 Mts²

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION:

Casa de dos pisos sin terminar, consta de garaje, sala, comedor, habitación con espacio para baño, un espacio para baño auxiliar, espacio para cocina, patio, escaleras al segundo piso donde encontramos tres habitaciones dos con espacio para baño, un star de tv, balcón, pisos en cerámica y parte en cemento, paredes en material y terminadas sin pintar y falta de acabados. Todas las dependencias sin puertas ni rejas. Techo de placa entrepiso y cubierta con machimbre tejas externas y drywall.



7.1. FACHADA:

Se toma como fachada el acceso principal al inmueble; se observa ventana, balcón y garaje todas las dependencias se encuentran sin puertas o rejas.

7.1.1. ENTORNO:

En los costados del inmueble y en el sector se observan construcciones semejantes a los analizados en el presente informe pero ya terminadas y habitadas.

7.1.2. PISOS:

El área principal de la vivienda se encuentra cubierto con pisos en cerámica los cuales se encuentran en regular estado de conservación.

7.1.3. PAREDES:

Las paredes se encuentran elaboradas en ladrillo Tipo H y cubiertas por pañete estuco y pintura, se encuentran en regular estado de conservación.

7.1.4. COCINA:

La vivienda cuenta con un cuarto de cocina en construcción sin ningún elemento arquitectónico que lo diferencie de otro cuarto.

7.1.5. BAÑO:

Cuenta con dos espacios para baño los cuales se encuentran en obra negra e sin servicios.

7.1.6. TECHOS O CUBIERTAS:

El techo del inmueble se encuentra cubierta con madera rolliza, machimbre que soporta la teja de barro, cuenta con drywall en la cubierta del primer nivel.

7.1.7. AREA CONSTRUIDA:

Construcción: 176.88 Mts²



8. CUADRO COMPARATIVO MERCADO:

SECTOR	ÁREA	VALOR \$\$	FUENTE	FECHA
Socorro	130 m2	332.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/0000006890012646852950545?search_terms=casas+socorro+santander&page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=f1a364ee-c49e-4b05-a4a9-9e3220c1728f&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=	15-07-2022
Socorro	164 M2	489.000.000	https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/10029692-en-venta?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	15-07-2022
Socorro	1 M2	1.600.000	Ludwing Andrés Velásquez Perito Avaluador RAA	15-07-2022
Socorro	1 M2	1.600.000	María Eugenia Triana Perito Avaluador Rama Judicial	15-07-2022
Socorro	200 M2	380.000.000	https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/9762342-en-venta?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	15-07-2022

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 Evaluador 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. NORMATIVA:

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 los datos suministrados se obtuvieron por evidencia física visual.

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

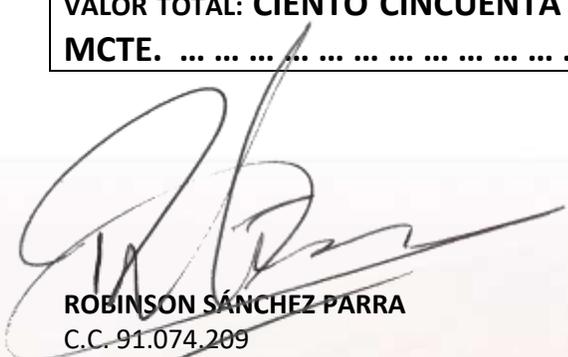
La información requerida se incluye en el respectivo informe pericial, en caso de no requerirse ayuda externa no se incluye.

13. DETERMINACIÓN DEL VALOR VIVIENDA:

Hechas estas consideraciones anteriores se determina el valor comercial del inmueble.

AVALÚO			
CONCEPTO	ÁREA (M2)	VLR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Área terreno	116	600.000	\$ 69.600.000.00
Construcción	176.88	500.000	\$ 88.440.000.00
Valor total avalúo			\$ 158.040.000.00

VALOR TOTAL: CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUARENTA MIL PESOS MCTE. (\$ 158.040.000.00)



ROBINSON SÁNCHEZ PARRA
C.C. 91.074.209
Registro actualizado A.N.A. - Registro abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co/>
AVAL-91074209



ACCESO AL INMUEBLE



ACCESO AL SECTOR



FACHADA



SALA



HABITACION



SEGUNDO PISO



ESCALERAS SEGUNDO PISO



BAÑO



PAREDES



PATIO



PISOS



TECHO



REGISTRO AVALUADOR

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

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

Mostrando 1 a 10 de 13 registros (Filtrar por 3.196 total registros)

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



COMPARACION DE MERCADO

Mitula Casas



Solicita más información

ASBCASA

Nombre *

Celular *

Dirección *

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 974583

Enviar

Si aceptamos enviarle los datos aquí y la Política de Privacidad

[WhatsApp](#) Activar Windows

[Ver teléfono](#)

VENTA LINDAS CASAS EN LA MEJOR UBICACION DL SOCORRO \$ 332.000.000

Soporte: Santafé

3 dormitorios 3 baños 132 m²

Tipo de vivienda: Casa Est. 4

Tipo de operación: Compra Año de construcción: 2022

\$489.000.000

COP

Precio presentado: 07-431588-40704

Divulgado estimado: 373.912.78104

2 estacionamientos

Achucado el 10/07/2022

Plano de 2470/3331

Código de propiedad: 16025602

[Ver en el mapa](#)

3 Hdb. 3 Baño

M² 164 totales

M² 164 totales



ARDISAN INMOBILIARIA

[Ver más propiedades](#)

Contáctame

[Ver teléfono](#)

[Escribir mensaje](#)



Casa en Venta

\$380.000.000

COP

precio con verbiel: 5/3450482/1124
(Valorado estimado: 5/237788PEN)

5 

HOB.

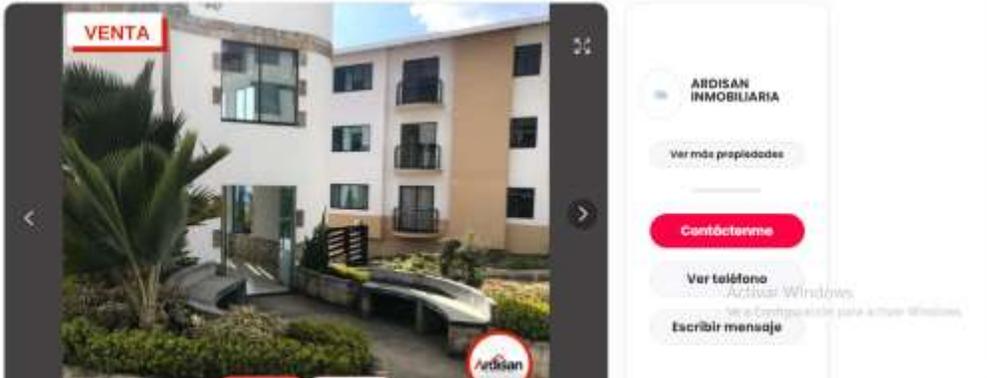
5 

Baño

MP 200 metros

MP 200 totales

[Ver en el mapa](#)



EXPERIENCIA PERICIAL

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

AVALÚO COMERCIAL No. 651-3

Matricula Inmobiliaria: 321-51640

AVALUADOR: ROBINSON SÁNCHEZ PARRA

INMUEBLE URBANO
SOCORRO



TIPO DE INMUEBLE: Casa Urbana
PROPIETARIOS: Sociedad comuneros 2007, constructora y compañía LTDA
CIUDAD / MUNICIPIO: Socorro
DIRECCIÓN: calle 3 sur # 9- 53 lote 21 condominio la Lorena
FECHA DE INSPECCIÓN: 15 de julio de 2022
FECHA DE EMISIÓN: 27 de julio de 2022
LOCALIZACIÓN: 6°27'29.0"N 73°15'48.7"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.

1.2. DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DEL MERCADO:

El valor comercial o de mercado, expresado en dinero estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar de contado y un vendedor dispuesto a vender, de acuerdo a sus características generales, área, localización, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.



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 personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

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.

2.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO:

Para establecer el valor comercial del predio, se maneja la técnica de Método de comparación o de mercado.

2.2. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

En el momento de la inspección el inmueble se encuentra habitado por terceros quienes argumentan haber adquirido el inmueble en un proceso de compraventa, razón por la que no pagan algún tipo de renta que beneficie a sus propietarios.

3. SECTOR / BARRIO:

La zona de ubicación del inmueble corresponde a un conjunto cerrado en proceso de construcción, ubicado en la zona perimetral del casco urbano municipal, no se observan áreas sociales que le den un valor agregado al lote de terreno.

3.1. SERVICIOS:

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

3.2. VÍAS DE ACCESO:

Las vías aledañas al inmueble se encuentran pavimentadas, la vía que pasa por el frente del inmueble se encuentra en buen estado.



3.3. TRANSPORTE PÚBLICO:

A pocas calles se observan rutas de transporte urbano, además por su fácil acceso se puede observar vehículos tipo taxi rondando por el sector.

3.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

El sector es de tipo mixto, se observan viviendas unifamiliares y establecimientos de comercio en el sector.



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

Casa de dos pisos en obra gris ubicada dentro del conjunto cerrado La Lorena Condominio, con acceso por la calle 3 sur.

4.1 PROPIETARIOS:

Sociedad comuneros 2007, constructora y compañía LTDA



4.2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

Calle 3 sur # 9- 53 lote 21 condominio la Lorena en el Municipio Socorro Santander.

4.3. ACCESO:

Se toma como punto de partida el parque principal tomando la calle 14 en sentido occidente en una distancia de 181 metros hasta llegar al cruce con la calle 17 (Vía Nacional), se continua en sentido sur vía a Oiba, por una distancia de 1km +500 metros hasta llegar a un desvío en sentido Oriente tomando la circunvalar por una distancia de 260 metros donde se toma el cruce con la carrera 10 en sentido sur por una distancia de 267 metros hasta llegar al acceso al conjunto de ubicación del inmueble.

5. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:

El sector en cuestión no presenta problemas visibles por inestabilidad de suelos.

6. TITULO PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura de número 844 de fecha 11 de octubre 2018 de la Notaria primera del círculo de Socorro.

6.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

N.º 321-51640 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro.

6.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

NORTE: en 9,00 mts con vía interna del condominio, andén y antejardín al medio; SUR: en 9,00 mts con urbanización portal del virrey, cañada, área de protección de la ronda de la quebrada y encerramiento al medio; ORIENTE: en 28, 89 mts con lote número 22, muro independiente.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION:

Se trata de un lote de terreno junto con la casa de habitación en el construida, comprende un antejardín endurecido, portón en láminas plegable con sistema eléctrico, puerta de madera en su ingreso, sala, comedor, garaje, baño con batería sanitaria y lavamanos, cocina integral, una habitación zona de ropas con lavadero, zona posterior con piso en tierra, escaleras al segundo piso donde encontramos una sala de tv, un baño auxiliar, una terraza ubicada en el tercer piso con baño y un bar con barra con cubierta en machimbre y tejas de barro, pisos en general en porcelanato, paredes en material y terminadas, placa entrepiso, posee los servicios públicos domiciliarios de agua, electricidad y gas, inmueble en muy buen estado de conservación y habitado.

7.1. FACHADA:

Se toma como fachada el acceso principal al inmueble; se observa ventana, balcón y garaje.

7.1.1. ENTORNO:

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

7.1.2. PISOS:

El área principal de la vivienda se encuentra cubierto con pisos en porcelanato los cuales se encuentran en buen estado de conservación.

7.1.3. PAREDES:

Las paredes se encuentran fabricadas en ladrillo protegidas con pañete, estuco y pintura, se encuentran en buen estado de conservación.

7.1.4. COCINA:

La vivienda cuenta con un cuarto de cocina integral totalmente enchapada la cual se encuentra en excelente estado.

7.1.5. BAÑO:

Cuenta con tres baterías de baño cada una cuenta con su kit sanitario completo, división en vidrio prestando un buen funcionamiento.

7.1.6. TECHOS O CUBIERTAS:

El techo del inmueble se encuentra cubierta con machimbre soportado con madera con teja de barro.

7. 1.7. AREA CONSTRUIDA:

AREA CONSTRUIDA: 107 Mts²

** Dato suministrado por los interesados.



8. CUADRO COMPARATIVO MERCADO:

SECTOR	ÁREA	VALOR \$\$	FUENTE	FECHA
Socorro	130 m2	332.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/0000006890012646852950545?search_terms=casas+socorro+santander&page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=f1a364ee-c49e-4b05-a4a9-9e3220c1728f&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=	15-07-2022
Socorro	164 M2	489.000.000	https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/10029692-en-venta?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	15-07-2022
Socorro	1 M2	1.600.000	Ludwing Andrés Velásquez Perito Avaluador RAA	15-07-2022
Socorro	1 M2	1.600.000	María Eugenia Triana Perito Avaluador Rama Judicial	15-07-2022
Socorro	200 M2	380.000.000	https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/9762342-en-venta?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	15-07-2022

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 Evaluador 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. NORMATIVA:

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 los datos suministrados se obtuvieron por evidencia física visual.

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.

13. DETERMINACIÓN DEL VALOR VIVIENDA:

Hechas estas consideraciones anteriores se determina el valor comercial del inmueble.

AVALÚO			
CONCEPTO	ÁREA (M2)	VLR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Área terreno	238,56	600.000	\$ 142.800.000.00
Construcción	107	1.200.000	\$ 192.600.000.00
Valor total avalúo			\$ 335.400.000.00

VALOR TOTAL: TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTÉ. (\$ 335.400.000.00)

ROBINSON SANCHEZ PARRA

C.C. 91.074.209

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

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

AVAL-91074209



ACCESO AL INMUEBLE



ACCESO AL SECTOR



FACHADA



SALA



COCINA



TERCER PISO CON BAR



GARAJE



BAÑO



HABITACION



TECHO



SALA SEGUNDO PISO



ZONA DE ROPAS



REGISTRO AVALUADOR

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

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

Mostrando 1 a 10 de 13 registros (Filtrar por 3.196 total registros)

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



COMPARACION DE MERCADO

Mitula
Casas



Compartir video

VENTA LINDAS CASAS EN LA MEJOR UBICACION DL SOCORRO **\$ 332.000.000**

Soporte: Santafé

3 dormitorios 3 baños 132 m²

Tipo de vivienda: Casa Estrato: 4

Tipo de operación: Compra Año de construcción: 2022

Solicita más información



Nombre *

Celular *

Dirección *

No garantizo recibir más información sobre la propiedad con referencia 974583

Enviar

El administrador acepta las condiciones y la Política de cookies

WhatsApp Activar WhatsApp

Ver teléfono

\$489.000.000

COP

Precio registrado: 0/431888439D6

Divulgado automáticamente el 23/02/2024

3 

Hab.

3 

Baño

 **164** m²

terreno

 **164** m²

total

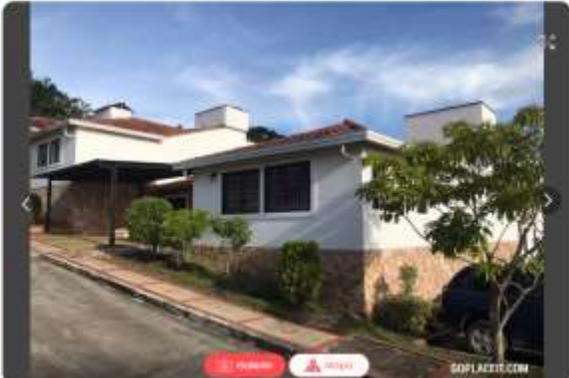
2 estacionamientos

A actualizado el 18/07/2022

Plano de lote 24791/3331

Código de propiedad: 16025602

Ver en el mapa >



ARDISAN INMOBILIARIA

Ver más propiedades

Contáctame

Ver teléfono

Escribir mensaje



Casa en Venta

\$380.000.000

COP

Medio con veredas: 5/345,048.21M²
(Válida estimación: 5/2377,88PEN)

5

HOB.

5

Baño

MP 200

MP 200

E 1 estacionamiento

Actualizado el 09/04/2022
Publicado el 03/02/2022

Código de propiedad: 8762342

[Ver en el mapa](#)



VENTA

ARDISAN INMOBILIARIA

[Ver más propiedades](#)

[Contáctame](#)

[Ver teléfono](#)
Activar Windows

[Escribir mensaje](#)
Se requiere conexión a Internet para activar Windows

EXPERIENCIA PERICIAL

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

