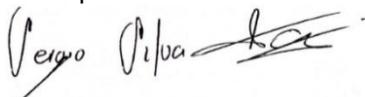


RADICADO N°: 686554089001-2017-00312-00
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: ELECTRIFICADORA DE SANTANDER
DEMANDADO: MELQUISEDEC SANCHEZ HERNANDEZ

Pasa al Despacho de la Señora Juez, informando respetuosamente para resolver lo que en derecho corresponda. Sabana de Torres, veintinueve (29) de enero de dos mil veinticuatro (2024)



SERGIO FERNANDO SILVA DURAN
Secretario

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL

Sabana de Torres, treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Visto el informe secretarial que precede, se evidencia se allega avalúo comercial (034AllegaAvaluocomercial.pdf) suministrado por la parte ejecutante de conformidad con lo ordenado en el auto de seguir adelante la ejecución proferido el once de septiembre de 2018.

Del informe relacionado en precedencia (034AllegaAvaluocomercial.pdf) se **ORDENA CORRER TRASLADO** en la forma prevista en el artículo 444 numeral 2° del CGP, por el término de diez (10) días.

Por lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal de Sabana de Torres;

RESUELVE

PRIMERO: CORRER TRASLADO del avalúo comercial visible en el expediente digital en archivo 034AllegaAvaluocomercial.pdf en la forma prevista en el artículo 444 numeral 2° del CGP, por el término de diez (10) días a la parte ejecutada para lo de su competencia.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,


ANA LUCIA ORTIZ ROMERO
Juez

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
SABANA DE TORRES, SANTANDER**

El auto anterior se notifica a las partes, por ESTADO ELECTRONICO, en el micro sitio web de este juzgado:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-sabana-de-torres> hoy **31 de ENERO de 2024**. Siendo las ocho (08:00 a.m.) de la mañana.



SERGIO FERNANDO SILVA DURÁN
SECRETARIO

**MEMORIAL INCORPORANDO AVALÚO COMERCIAL. RAD. 2017-312-00 ESSA SA ESP
CONTRA: MELQUISEDEC SANCHEZ HERNANDEZ**

OSCAR ALFREDO LOPEZ TORRES <consultores.juridicos@oscal.net>

Lun 22/01/2024 1:56 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - Sabana De Torres <j01prmpalstorres@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
aser.juridico123@gmail.com <aser.juridico123@gmail.com> 1 archivos adjuntos (2 MB)

Memorial incorporando avalúo comercial Ene 22 2024 (2).pdf;

Cordial saludo,

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SABANA DE TORRES**.E. S. D**

REFERENCIA:	EJECUTIVO
DEMANDANTE:	ESSA SA ESP
DEMANDADO:	MELQUISEDEC SANCHEZ HERNANDEZ
RADICADO:	2017-312

OSCAR ALFREDO LOPEZ TORRES, abogado en ejercicio, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad OSCAL CONSULTORES JURÍDICOS S.A.S, persona jurídica que actúa en calidad de apoderada de la parte demandante la **ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A E.S.P**, dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa me permito remitir **MEMORIAL INCORPORANDO AVALÚO COMERCIAL.**

Atentamente,

OSCAR ALFREDO LOPEZ TORRES**Abogado.** consultores.juridicos@oscal.net (7) 6422168- (7) 6525122  3163686689

Calle 34 No. 19-46 Oficina 507-508 Torre Norte

Centro Internacional de Negocios La Triada

Bucaramanga – Santander



OSCAL
CONSULTORES
JURÍDICOS SAS



OSCAL
CONSULTORES
JURÍDICOS SAS

Señores

JUZGADO 01 PROMISCOU MUNICIPAL DE SABANA DE TORRES.

E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO DE **ESSA S.A.** CONTRA **MELQUISEDEC SANCHEZ HERNANDEZ.**

RADICADO: **2017-312**

ASUNTO: MEMORIAL INCORPORANDO AVALÚO COMERCIAL

CUADERNO: MEDIDAS CAUTELARES.

OSCAR ALFREDO LÓPEZ TORRES, abogado en ejercicio, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bucaramanga, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando calidad de Representante Legal de OSCAL CONSULTORES JURIDICOS S.A.S, persona jurídica que ha recibido poder especial, amplio y suficiente de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito de me permito incorporar AVALÚO COMERCIAL.

Atentamente,

OSCAR ALFREDO LOPEZ TORRES

C.C. 91.259.333 DE BUCARAMANGA

T.P. 64.638 DEL C.S.JT

AVALUO COMERCIAL

No. 2401-003



IMAGEN # 1

PREDIO URBANO – CALLE 16 A # 21 - 27
BARRIO EL PROGRESO
COMUNA 1

MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES

DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPUBLICA DE COLOMBIA

ENERO DEL 2024

AVALUO # 2401-003	
CLASE DE INFORME:	AVALUO COMERCIAL
SOLICITANTE:	DR. OSCAR ALFREDO LOPEZ TORRES
DIRECCION DEL PREDIO	CALLE 16 A 21-27
UBICACIÓN DEL PREDIO: Coordenadas Geográficas	7°23'28.04"N -73°30'4.27"O
BARRIO	EL PROGRESO
MUNICIPIO	SABANA DE TORRES
DEPARTAMENTO	SANTANDER
CLASE DE PREDIO	URBANO
IDENTIFICACION JURIDICA DEL PREDIO	
Cedula Catastral:	68 655 01 00 0176 0012 000
Matrícula Inmobiliaria:	303-20834
PROPIETARIOS:	MELQUISEDEC SANCHEZ HERNANDEZ
USO DEL AVALUO:	Proceso Judicial
VALUADOR DESIGNADO:	INGENIERO AGRONOMO OMAR LEON CAÑAS C.C. 91.237.276 T.P. # 12521 - U.P.T.C. RAA: AVAL-91237276
FECHA DE LA VISITA:	viernes, 19 de enero de 2024
FECHA DE ELABORACION DEL INFORME	lunes, 22 de enero de 2024

1. INTRODUCCION

TIPO DE AVALUO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al avalúo comercial de un lote de terreno con su construcción ubicado en un barrio abierto en el municipio de Sabana de Torres, Departamento de Santander.

1.1. DEFINICION

AVALUO COMERCIAL es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por éste, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir **DE CONTADO** respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

DEFINICIÓN TIPO DE VALOR

El Avalúo Comercial se refiere al **valor razonable** (*Fair Value*), concepto clave de medición bajo IFRS, el cual está presente en todos los estándares de normatividad emitida por IASB, y citado recurrentemente en USGAAP; pilar fundamental en el entendimiento de medición de las normas internacionales.

Se entiende por **Valor Razonable**: "El precio que podría ser recibido al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada; Ordenada se refiere a una transacción sin presiones, en condiciones normales e independientes.

1.2. LIMITACIONES DEL AVALUO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado.

- ✓ Las características técnicas se tomaron de la observación personal del perito.
- ✓ De acuerdo con el conocimiento y la opinión del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
- ✓ El presente informe es propiedad intelectual del perito evaluador y por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en él, sin la aprobación escrita del perito.
- ✓ Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el perito y para el (los) usuarios a quién (es) se dirige y que el perito no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
- ✓ El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
- ✓ La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
- ✓ La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a un lote de terreno con su construcción identificado con el número 21-27 de la Calle 16 A, el cual hace parte del barrio El Progreso, ubicado en el Municipio de Sabana de Torres, Departamento de Santander.

3. NOMENCLATURA

El predio se identifica con la siguiente nomenclatura:

Calle 16 A # 21 - 27 Barrio El Progreso, municipio de Sabana de Torres, Departamento de Santander.

4. PROPIETARIO

El propietario del inmueble es Melquisedec Sánchez Hernández por Compra venta a Noris Zambrano Flórez, según consta en la Escritura # 2.480 del 2 de noviembre de 2010 otorgada por la Notaría Novena del Círculo de Bucaramanga.

5. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACION ACTUAL

Corresponde el inmueble a un lote de terreno con su construcción de la casa ubicada en un lote medianero que hace parte del barrio El Progreso. Actualmente la casa se encuentra ocupada por arrendatarios.

6. EL SECTOR

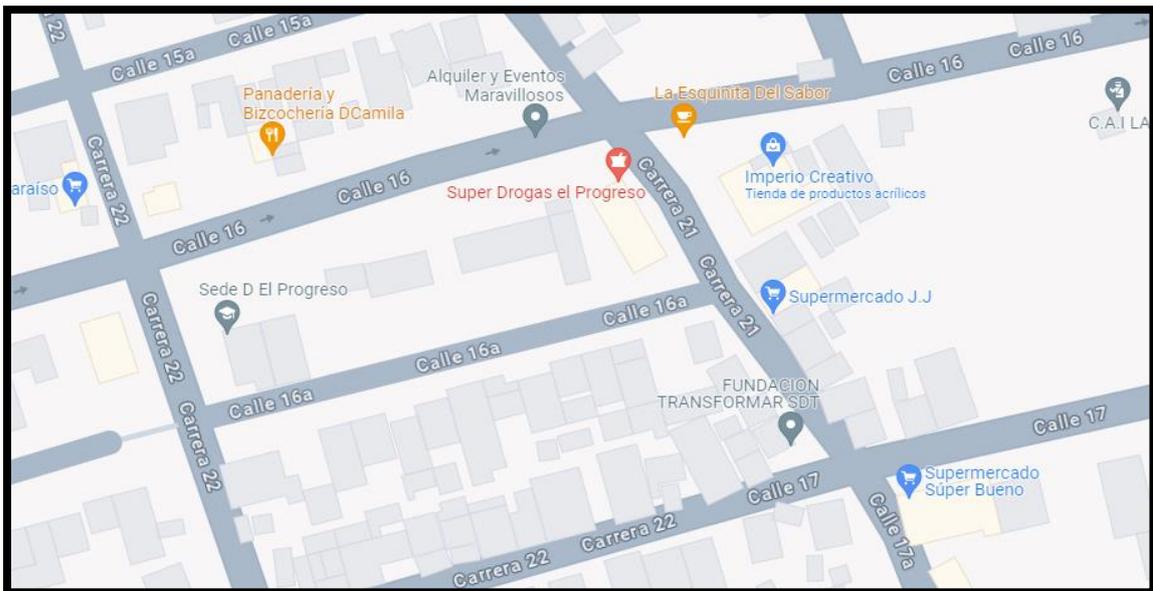


IMAGEN # 2

El barrio El Progreso está comprendido por el norte, con el barrio Comuneros; por el sur, con el barrio Aeropuerto; por el oriente, con el barrio Comuneros y por el occidente, con el barrio El Unidos.

El barrio El Progreso se encuentra ubicado en un sector netamente residencial sobre la entrada de la Calle 16 donde se ubica un comercio local de distinta índole, y se han venido ubicando varios supermercados y establecimientos de comercio menor; siendo para vivienda tradicional, compatible con comercio local y comercio zonal grupo 1, dotacional local, dotacional zonal e industrias de bajo impacto ambiental y físico; de acuerdo a lo contemplado en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Sabana de Torres.

En el sector se destacan los desarrollos de casas unifamiliares de una y dos plantas y en la actualidad existen algunos edificios hasta de cinco pisos multifamiliares de apartamentos de reciente construcción.

Cuenta con un fácil acceso por vía vehicular, viniendo de la entrada de La Gómez y donde se inicia la doble calzada a llegar a la carrera 21 se dobla a la derecha y por la primera calle (16 A) a mano izquierda se ubica el inmueble objeto del avalúo. En cuanto a servicios de transporte es el Transporte informal de motos, que los conduce rápidamente al centro de Sabana de Torres.

Cuenta con servicios básicos comunales como son La Iglesia Nuestra Señora del Carmen, el colegio Adventista Libertad de Sabana de Torres, el CAI de Policía, el Estadio Rafael Jiménez Carrizosa, el Parque Pavas y cerca de la sede recreacional de Cajasán.

6.1. PRINCIPALES VIAS DE ACCESO.

La principal vía de entrada es la Calle 16 que atraviesa todo el barrio, la Carrera 21 y varias vías arterias que comunican con otros barrios y llegan al predio objeto del avalúo.

6.2. VECINDARIO.

Es residencial, los barrios adyacentes son Aeropuerto, Comuneros, Unidos y Argelia.

7. EL BARRIO

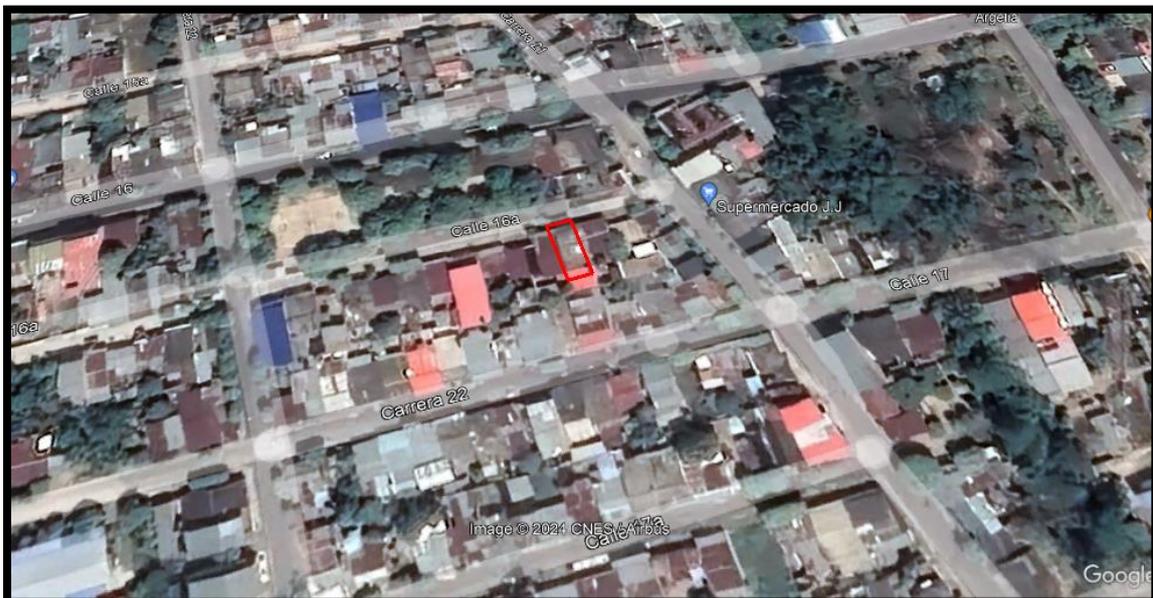


IMAGEN # 3

7.1. CARACTERISTICAS GENERALES.

Calle 16 A # 21 – 27 Barrio El Progreso, municipio de Sabana de Torres, departamento de Santander.

Número Catastral: 68-655-01-00-0176-0012-000

Matrícula Inmobiliaria: 303 - 20834

10. LINDEROS

El predio se encuentra alinderado así:

Por el Oriente: Con segundo Cabezas en una extensión de 20.60 metros; Por el Occidente: con Georgina Pinzón en una extensión de 20.60 metros; Por el Norte: Con la calle 16 A en una extensión de 7.70 metros; Por el Sur: Con Cleotilde Pinzón en una extensión de 7.45 metros.

11. ÁREAS

De acuerdo a la escritura suministrada, certificado de tradición, el cuadro de áreas es el siguiente:

ITEM	AREA
AREA LOTE DE TERRENO SEGÚN CTL	155.02 m2
AREA CONSTRUIDA CASA SEGÚN IGAC	114 m2

12. SERVICIOS

El sector cuenta con todas las obras básicas de urbanismo tales como alcantarillado y sus respectivas conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario y telefónicas, además cuenta con vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público.

Particularmente el predio cuenta con servicios de agua, luz, gas natural.

13. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION.

Para la elaboración del avalúo se consultó la información de las siguientes fuentes:

- ✓ Folio de Matrícula Inmobiliaria de la Oficina de Registro de Barrancabermeja No. 303-20834 con fecha 17 de agosto de 2022.
- ✓ Copia de la diligencia de secuestro del bien inmueble.
- ✓ Copia del Esquema de Ordenamiento Territorial de Sabana de Torres.
- ✓ Mapas del Esquema de Ordenamiento Territorial de Sabana de Torres.
- ✓ Se efectuó la visita al predio el día 19 de enero de 2024 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.

14. CONSIDERACIONES

Además de las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se tienen en cuenta las siguientes consideraciones de orden general:

- ✓ Ubicación en un sector urbano Residencial de Desarrollo Tipo 2, con comercio y servicio localizado según el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabana de Torres.

- ✓ Factores de área, forma, ubicación topografía, vecindades, materiales de construcción y acabados.
- ✓ Vías de acceso y comunicación, siendo la principal la Calle 16 y la Carrera 21.
- ✓ Área construida.
- ✓ Análisis del comportamiento del mercado inmobiliario del sector con base en la oferta y demanda, lo mismo que valoraciones recientemente efectuadas en predios similares.
- ✓ El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico para la determinación del valor.
- ✓ No se incluyen en el presente avalúo ningún tipo de maquinaria ni equipo existente en el predio, ni good will.
- ✓ No se consideran factores de orden jurídico que afecten el predio.
- ✓ La vigencia del avalúo será de un año a partir de la fecha del mismo.
- ✓ El presente avalúo se efectuó de acuerdo con la más reciente metodología establecida por el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 y la Resolución 0768 del 23 de Octubre de 1999 y 620 del 28 de Septiembre de 2008 del IGAC.

15. METODOLOGIA VALUATORIA

15.1. VALORACION DEL TERRENO POR ESTUDIO DE MERCADO.

En el sector se tienen para la venta varias casas y se les hizo el estudio estadístico de acuerdo a la edad, estado de conservación y la oferta dando lo siguiente:

MEMORIA DE CALCULO																						
INVESTIGACION DE MERCADO																						
Item	Tipo - Dirección	Valor Venta	Valor M2	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Valor construcción	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultado												
1	Venta casa en Sabana de Tarror	\$ 130.000.000,00	\$ 290.909,09	3219338056 https://directorioinmobiliaria.do	275,00 M2	1,00	\$0.000.000	1,00	1,00	\$ 290.909,09												
2	Venta casa en Sabana de Tarror	\$ 150.000.000,00	\$ 300.000,00	3012349910 https://directorioinmobiliaria.do	190,00 M2	1,00	\$20.000.000	1,00	1,00	\$ 300.000,00												
3	Venta casa en Sabana de Tarror	\$ 160.000.000,00	\$ 277.777,78	3219338056 https://directorioinmobiliaria.do	190,00 M2	1,00	\$10.000.000	1,00	1,00	\$ 277.777,78												
4									1,00	\$ -												
5									1,00	\$ -												
										<table border="1"> <tr> <td>Promedio</td> <td>\$ 289.962,29</td> </tr> <tr> <td>Desv. Standar</td> <td>\$ 11.172,16</td> </tr> <tr> <td>Coeff. De Variación</td> <td>3,86%</td> </tr> </table>	Promedio	\$ 289.962,29	Desv. Standar	\$ 11.172,16	Coeff. De Variación	3,86%						
Promedio	\$ 289.962,29																					
Desv. Standar	\$ 11.172,16																					
Coeff. De Variación	3,86%																					
		VALORADOPTADO POR M ²				ÁREA DEL PREDIO				155,02 M2												
<table border="1"> <tr> <td>FOTO ITEM 1</td> <td>FOTO ITEM 2</td> <td>FOTO ITEM 3</td> <td>FOTO ITEM 4</td> <td>FOTO ITEM 5</td> <td>FOTO ITEM 6</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>											FOTO ITEM 1	FOTO ITEM 2	FOTO ITEM 3	FOTO ITEM 4	FOTO ITEM 5	FOTO ITEM 6						
FOTO ITEM 1	FOTO ITEM 2	FOTO ITEM 3	FOTO ITEM 4	FOTO ITEM 5	FOTO ITEM 6																	
																						

IMAGEN # 5

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 3,86%, por lo tanto se encuentra en el rango inferior al $r < 7.5\%$ y puedo afirmar que la muestra estadística es aceptable.

El valor a tomar es de **\$ 290.000 m²** por el área del lote.

15.2. VALORACION DE LA CONSTRUCCIÓN.

Para este caso, una construcción con sistema tradicional, con una vida útil estimada de 70 años, una vida actual de 40 años aproximadamente, un porcentaje de vida actual de 68,57% y un estado de conservación en el rango de 2,0 (estado de conservación Bueno, necesita reparaciones en sus acabados). El factor de depreciación es de un 57.14% y un costo de reposición de \$ 1.300.000 para la casa.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado.	Vr. Adoptado Final
\$ 1.300.000	70	40	57,14%	2,0	0,4632	\$ 697.868	\$ 697.900

16. DETERMINACION DEL VALOR

Con base en las anteriores consideraciones el valor comercial del predio es el siguiente:

DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/PARCIAL
Area Lote	m2	155,02	\$290.000,00	\$ 44.955.800
Area Construida casa	m2	114	\$697.900,00	\$ 79.560.600
VALOR TOTAL				\$ 124.516.400

SON: CIENTO VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL.



OMAR LEON CAÑAS
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
MATRICULA 3086 FEDELONJAS.
CERTIFICADO R.A.A. AVAL-91237276

REGISTRO FOTOGRAFICO.

<p>VISTA FACHADA DE LA CASA</p>	<p>VISTA DE LA NOMENCLATURA GENERAL</p>
	
<p>VISTA DE LA SALA COMEDOR</p>	<p>VISTA DE OTRA PARTE DEL GARAJE</p>
	
<p>VISTA DEL GARAJE</p>	<p>VISTA DE LA COCINA TRADICIONAL</p>
	

REGISTRO FOTOGRAFICO.

<p>VISTA DE ALCOBA</p>	<p>VISTA DE ALCOBA</p>
	
<p>VISTA DE LA COCINA</p>	<p>VISTA DEL BAÑO SOCIAL</p>
	
<p>VISTA DEL BAÑO SOCIAL 2 LAVADERO</p>	<p>VISTA DEL ÁREA DE ROPAS</p>
	

REGISTRO FOTOGRAFICO.

<p>VISTA DEL PATIO INTERIOR</p>	<p>VISTA DEL PATIO EN MAL ESTADO</p>
	
<p>VISTA DEL GARAJE EN EL ANTEJARDIN</p>	<p>VISTA DEL ENTORNO DEL SECTOR</p>
	