

INFORME SECRETARIAL: Al Despacho de la señora juez el proceso Ejecutivo Hipotecario # 54 874 40 89 001 – 2004 - 00045-00, seguido por **JUSTO ORELLANOS URIBE** contra **RAMON ELI PÉREZ CARRILLO**, informándole que el Juzgado Segundo Homologo no acepto la perdida de competencia decretada en ato de fecha 29 de julio de 2022. Disponga lo pertinente.

Villa del Rosario, septiembre 23 de 2022.

El secretario,
MARIO DULCEY GÓMEZ

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL ORALIDAD

Villa del Rosario, veintiséis de septiembre de dos Mil veintidós.

Visto y constatado el informe secretarial que antecede, y examinado nuevamente el paginario, advierte esta operadora judicial que se encuentra pendiente de dar trámite al memorial poder otorgado por el demandado RAMON ELI PEREZ CARRILLO, y allegado al correo institucional del despacho el pasado (27/10/2021 1:05pm).

Por lo anterior, entrara este Desancho judicial a determinar el procedimiento a seguir dentro del presente proceso ejecutivo hipotecario, para cual nos remitimos al Numeral 4 del Art. 625 del Código General del Proceso que dispone: “Los procesos en curso al entrar a regir este código, se someterán a las siguientes reglas de tránsito de legislación: 4. Para los procesos ejecutivos: Los procesos ejecutivos en curso, se tramitarán hasta el vencimiento del término para proponer excepciones con base en la legislación anterior. Vencido dicho término el proceso continuará su trámite conforme a las reglas establecidas en el Código General del Proceso. En aquellos procesos ejecutivos en curso en los que, a la entrada en vigencia de este código, hubiese precluido el traslado para proponer excepciones, el trámite se adelantará con base en la legislación anterior hasta proferir la sentencia o auto que ordene seguir adelante la ejecución. Dictada alguna de estas providencias, el proceso se seguirá conforme a las reglas establecidas en el Código General del Proceso.”

Así las cosas, y como quiera que en el presente tramite no se había notificado al demandado, tendremos que someternos al procedimiento anterior (Código de Procedimiento Civil) hasta el vencimiento del término para proponer excepciones.

Ahora bien, el Art. 330 del Código de Procedimiento Civil Dispone, (Notificación por conducta concluyente) y en su inciso tercero reza “Cuando el escrito en que se otorgue poder a un abogado se presente en el juzgado de conocimiento se entenderá surtida la notificación por conducta concluyente de todas las providencias que se hayan dictado, inclusive el auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el día en que se notifique el auto que reconoce personería, a menos que la notificación se haya surtido con anterioridad.”

Como consecuencia de lo anterior, se reconoce personería jurídica al abogado DR. MARIO ENRIQUE BERBESSI HERNÁNDEZ, identificado con cédula # 88.210.806 y tarjeta profesional # 112.504 del C. S. de la J., para actuar en el presente proceso, como apoderado judicial del demandado RAMON ELI PÉREZ CARRILLO, en los términos y para los efectos del poder conferido. Advirtiéndosele que cuenta con el termino de cinco (5) días hábiles para hacer uso del derecho de defensa y proponer excepciones si lo estima pertinente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La juez,


MALBIS LEONOR RAMIREZ SARMIENTO
Juez

**JUZGADO -PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL ORALIDAD
VILLA DEL ROSARIO-NORTE DE SANTANDER.**

El anterior auto se notifica por **ESTADO ELECTRÓNICO**, hoy veintisiete (27) de septiembre de **Dos Mil veintidós (2022)**, a **las 8:00 a.m. y se desfija a las 6:00 p.m.**

El secretario,

MARIO DULCEY GÓMEZ

INFORME SECRETARIAL:

Al Despacho de la señora juez el proceso Ejecutivo hipotecario radicado # 54 874 40 89 001 – 2016 - 00444-00 seguido por **OTONIEL BAYONA PACHECO** contra **MARTHA LUCIA ZAMBRANO PINILLA**, informándole que no se observa la práctica de la diligencia de secuestro, para que disponga lo que estime pertinente.

Villa del Rosario, septiembre 23 de 2022.

El secretario,

MARIO DULCEY GÓMEZ

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL ORALIDAD
Villa del Rosario, septiembre veintiséis de Dos Mil Veintidós.

Se encuentra al Despacho el proceso Ejecutivo Hipotecario radicado # 2016-00444, promovido por el **OTONIEL BAYONA PACHECO** contra **MARTHA LUCIA ZAMBRANO PINILLA**, para decidir el trámite a seguir teniendo en cuenta el informe secretarial que antecede.

Haciendo el control de legalidad para sanear irregularidades que puedan acarrear nulidades conforme lo prevé el Art. 132 del C.G.P. tenemos que dentro del plenario de la referencia no se observa la practica de la diligencia de secuestro del bien objeto del litigio, así las cosas y acorde a lo establecido en el numeral 3 del Art. 468, déjese sin efecto el auto de fecha 12 de septiembre de 2022 y requiérase al apoderado judicial de la parte demandante para que, allegue copia de la diligencia de secuestro practicada de conformidad con el despacho comisorio #030-/17 visto a folio 38. Ofíciense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MALBIS LEONOR RAMIREZ SARMIENTO
Juez

JGRR

JUZGADO -PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL ORALIDAD VILLA DEL ROSARIO-NORTE DE SANTANDER.

El anterior auto se notifica por **ESTADO ELECTRÓNICO**, hoy veintisiete (27) de septiembre de **Dos Mil veintidós (2022)**, a las **8:00 a.m.** y se desfija a las **6:00 p.m.**

El secretario,

MARIO DULCEY GÓMEZ

INFORME SECRETARIAL:

Al Despacho de la señora juez el proceso Ejecutivo Hipotecario radicado # 54 874 40 89 001 – 2016 - 00646-00 seguido por **JOSÉ MARÍA ORDOÑEZ DIAZ**, contra **VETERBINA BONILLA DE TELLEZ**. para que disponga lo que estime pertinente.

Villa del Rosario, 23 septiembre de 2.022.

El secretario,
MARIO DULCEY GÓMEZ

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL ORALIDAD
Villa del Rosario, veintiséis de septiembre de Dos Mil Veintidós.

Revisada la actuación adelantada se observa que se encuentra vencido el término de traslado de la LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO que allego el apoderado judicial de la parte ejecutante (08 de marzo de 2022), al presente proceso ejecutivo, sin que la demandada VETERBINA BONILLA DE TELLEZ, la OBJETARA, el Despacho le imparte APROBACIÓN por encontrarla ajustada a derecho, por la suma de VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (\$23.627.541.67), hasta el 28 de febrero de 2022, conforme al numeral 3º. Artículo 446 del C.G.P.

De otra parte, y como en el presente proceso se encuentra pendiente por efectuar la liquidación de costas, teniendo en cuenta las agencias en derecho ordenadas en auto del 10 de marzo de 2021, a esto se procede:

CONCEPTO	VALOR
Notificación demandado	\$ 15.500,00
Agencias en Derecho (Fl.43 Cuad. 1)	\$ 480.000.00
Registro embargo y certificado actualizado	\$ 34.700,00
VALOR TOTAL COSTAS	\$ 530.200.00

Así las cosas, y en armonía con el artículo 366 del C. G. del P., por encontrarse ajustada a derecho la anterior liquidación de costas procesales, el Despacho le imparte **APROBACIÓN**, advirtiendo que la ejecutoria de la anterior liquidación de costas, se causa una vez transcurridos **tres (3) días**, contabilizados a partir del siguiente a la notificación de este auto, siempre y cuando las partes no propongan objeción alguna.

Finalmente, y conforme lo dispuesto en el artículo 444 del C. G del P., del AVALUÓ COMERCIAL allegado al expediente por la parte ejecutante **CÓRRASELE TRASLADO** al ejecutado por el término de diez (10) días, para que los interesados presenten sus inconformidades.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La juez,


MALBIS LEONOR RAMIREZ SARMIENTO
Juez

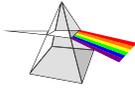
JGRR

JUZGADO -PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL ORALIDAD VILLA DEL ROSARIO-NORTE DE SANTANDER.

El anterior auto se notifica por **ESTADO ELECTRÓNICO**, veintisiete (27) de septiembre de Dos Mil veintidós (2022), a las 8:00 a.m.
El secretario,

MARIO DULCEY GÓMEZ

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)**

Villa del Rosario, 5 de septiembre de 2022

**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD
VILLA DEL ROSARIO
L.C.**

RADICADO: 54874-40-89-001-2016-00646-00
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: JOSE MARIA ORDOÑEZ DIAZ C.C.13.820.569
DEMANDADO: VETERBINA BONILLA DE TELLEZ C.C. 28.418.866

Honorable Juez:

La presente es con el fin de hacer llegar a Ud. Dictamen pericial del proceso de la referencia, de la siguiente manera

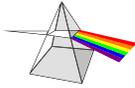
1 – MEMORIA DESCRIPTIVA

Propósito del avalúo: Establecer el valor comercial de un Inmueble.

Dirección: Carrera 6 No 3-23 según catastro Manzana H Lote 17 y 18-1 Barrio La Parada del Municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander.

Vecindario: Zona residencial y Comercial

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)**

Vías de acceso: La vía de acceso principal con Pavimento de Asfalto, en Buenas condiciones de conservación. Desde la iglesia del humilladero

Trasporte: Buen Servicio de trasporte Urbano y Colectivo, vía principal pavimentada

Servicios Públicos: Cuenta con Acueducto, Alcantarillado, energía eléctrica. el sector cuenta con una buena infraestructura urbanística, representada en vías debidamente pavimentadas, andenes, sardineles, alumbrado público, zonas verdes y señalización vial, las cuales presentan buen estado de conservación y mantenimiento. el sector cuenta con todas las redes de servicios públicos.

2- TITULOS DEL INMUEBLE

Matricula inmobiliaria: 260-87819

Cedula Catastral: 01-01-0228-0021-000

Estrato: Mixto residencial y el sector Comercial y residencial.

Escritura Pública No 339 del 25/06/2010 Notaria Única de Villa del Rosario.

Propietaria: VETERBINA BONILLA DE TELLEZ C.C.28418866

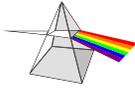
3- DETERMINACION FISICA:

Linderos según Escritura Pública No 339 del 25/06/2010 Notaria Única de Villa del Rosario.

LINDEROS PARTICULARES DEL INMUEBLE

NORTE: Colinda con predio de Veterbina Bonilla Téllez

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

SUR: Colinda con predio de Rafael Téllez Bonilla predio de

ORIENTE: Colinda con la Carrera 6a

OCCIDENTE: Colinda con predio de Eliodoro Blanco

Ubicación Geográfica: 7° 49'0.34" N 72° 27' 03.08" O

TOPOGRAFIA: El inmueble está construido sobre un lote de terreno plano de forma casi rectangular.

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 (Arbitrajes), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 2737-751705-18856-0
FECHA: 7/12/2022

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: BONILLA TELLEZ VITERBINA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 28418866 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA	INFORMACIÓN ECONÓMICA
DEPARTAMENTO:54-NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO:574-VILLA DEL ROSARIO NÚMERO PREDIAL:01-01-00-00-0228-0021-0-00-00-0000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-01-0228-0021-000 DIRECCIÓN:K 6 3 23 MZ H # 17 BR ALFONSO LOPE MATRÍCULA:280-57819 ÁREA TERRENO:0 Ha 87.00m ² ÁREA CONSTRUIDA:71.0 m ²	AVALUO:\$ 4,823,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	BONILLA TELLEZ VITERBINA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000028418866
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

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

Maria Alejandra Ferrera Inzunza
Jefa Oficina de Registro del Catastro

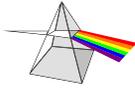
CUADRO DE AREAS:

Área de lote según medidas en el sitio (IGAC) = 6.00 X 14.50 mts = 87.00 Metros²

Área construida 1 piso (IGAC)

71.00 Metros cuadrados

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

Área construida 2 piso 71.00 Metros cuadrados

Área total construida 142.00 Metros cuadrados

LIQUIDACIÓN OFICIAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO POR CONCEPTOS			
PAGUE EN: BANCOLOMBIA - BANCO DE BOGOTA			
Fecha Emisión:	06/09/2022	Fecha Vencimiento:	30/09/2022
Código Catastral:	01-01-0228-0021-000	Tarifa:	5.00
Propietario:	VITERBINA BONILLA TELLEZ	Impreso por:	WEB
Dirección:	K 6 3 23 MZ H # 17 BR ALFONSO LOPE	Periodo:	2014 - 2022
Estrato:	1	Documento:	28418866
		Interes Mora:	.00
		Tipo Predio:	URBANO - HAB
		Área Construida:	71.00
		Área Terreno:	0 Htas 87.00 m2
		Ávaluo:	4,823,000.00
		Último Pago:	0

4- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

DETALLES DE LA CONSTRUCCION:

El inmueble es de dos pisos, Barrio La Parada, La construcción está en cimientos, muros de bloque # 5 pañetadas estucados y Pintados en segundo piso en el primer muro sin pañetar y pisos en cemento con columnas y vigas de amarre en hierro y concreto fundidas, en el segundo, pisos en cerámica puertas y ventanas externas metálicas. Internamente sin puertas Placa reforzada de entrepiso y cubierta Eternit, fachada pañetada y pintada, Utilizada para Vivienda y el sector es mixto residencial y comercial, Anexo fotos

DISTRIBUCION

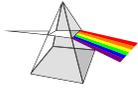
Primer Piso: Sala, comedor, cocina, dos habitaciones, un baño y patio de ropas escalera en concreto enchapada, como entrada independiente al segundo piso

Segundo Piso: escalera y entrada independiente, balcón, Sala. Comedor cocina, dos habitaciones baño y patio de ropas.

5-ASPECTO ECONOMICO

Utilización Económica Actual: Vivienda

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

Actualidad edificadora de la Zona: No se observo

Oferta y Demanda: la demanda por los inmuebles de este tipo y la oferta es Buena por ser un sector residencial y comercial una cuadra de la vía principal de la parada y cerca al puente internacional con Venezuela.

6- CONSIDERACIONES PARA DETERMINACION DEL AVALUO

Ubicación del inmueble : Bueno

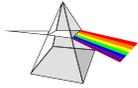
Calidad de la Construcción: regular 1 piso, buena segundo piso

Valorización de la Zona : Buena

Estado de Conservación y mantenimiento: Regular primer piso
REGISTRO FOTOGRAFICO- PRIMER PISO -FACHADA DEL INMUEBLE- COMEDOR ALCOBA



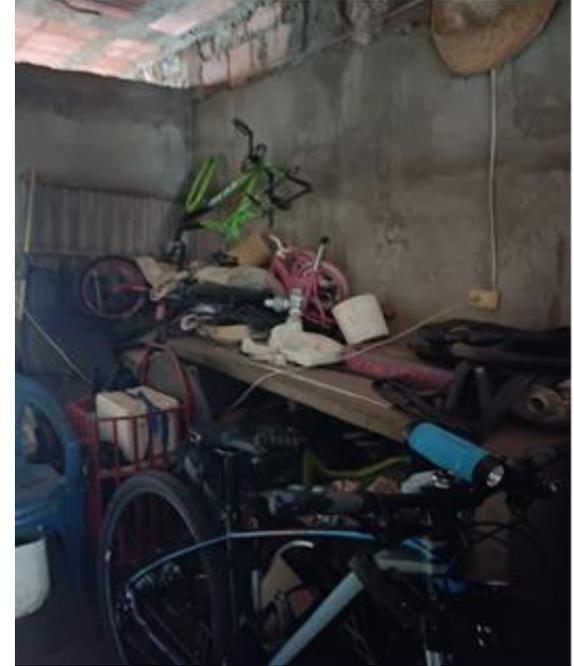
LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

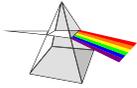
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)



BAÑO PATIO TRASERO

COCINA

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



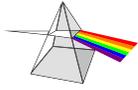
INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS

AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



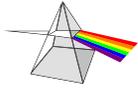
INGENIERO CIVIL

**DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)**

LAVADERO- PATIO DE ROPAS- COCINA PROVINCIONAL PASILLO COMEDOR



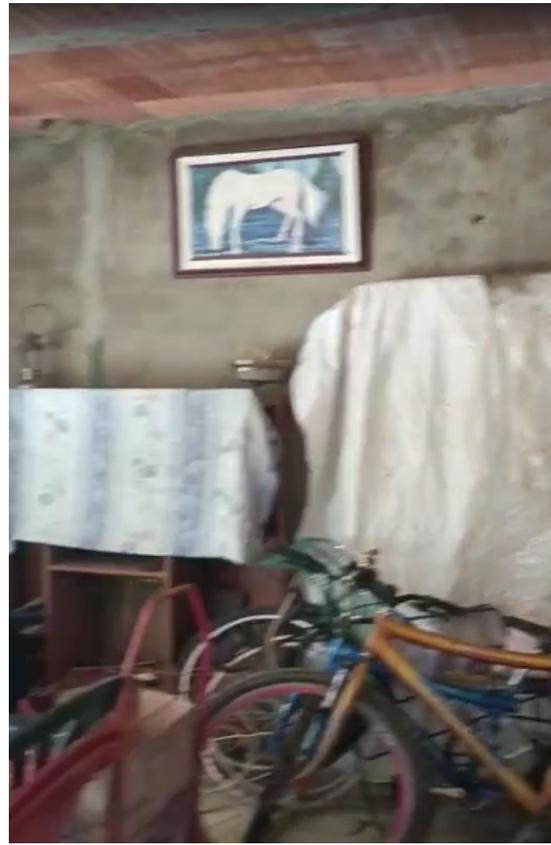
LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



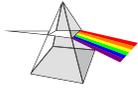
INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



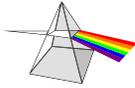
INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

Segundo Piso: escalera y entrada independiente, balcón, Sala. Comedor cocina, dos habitaciones baño y patio de ropas.



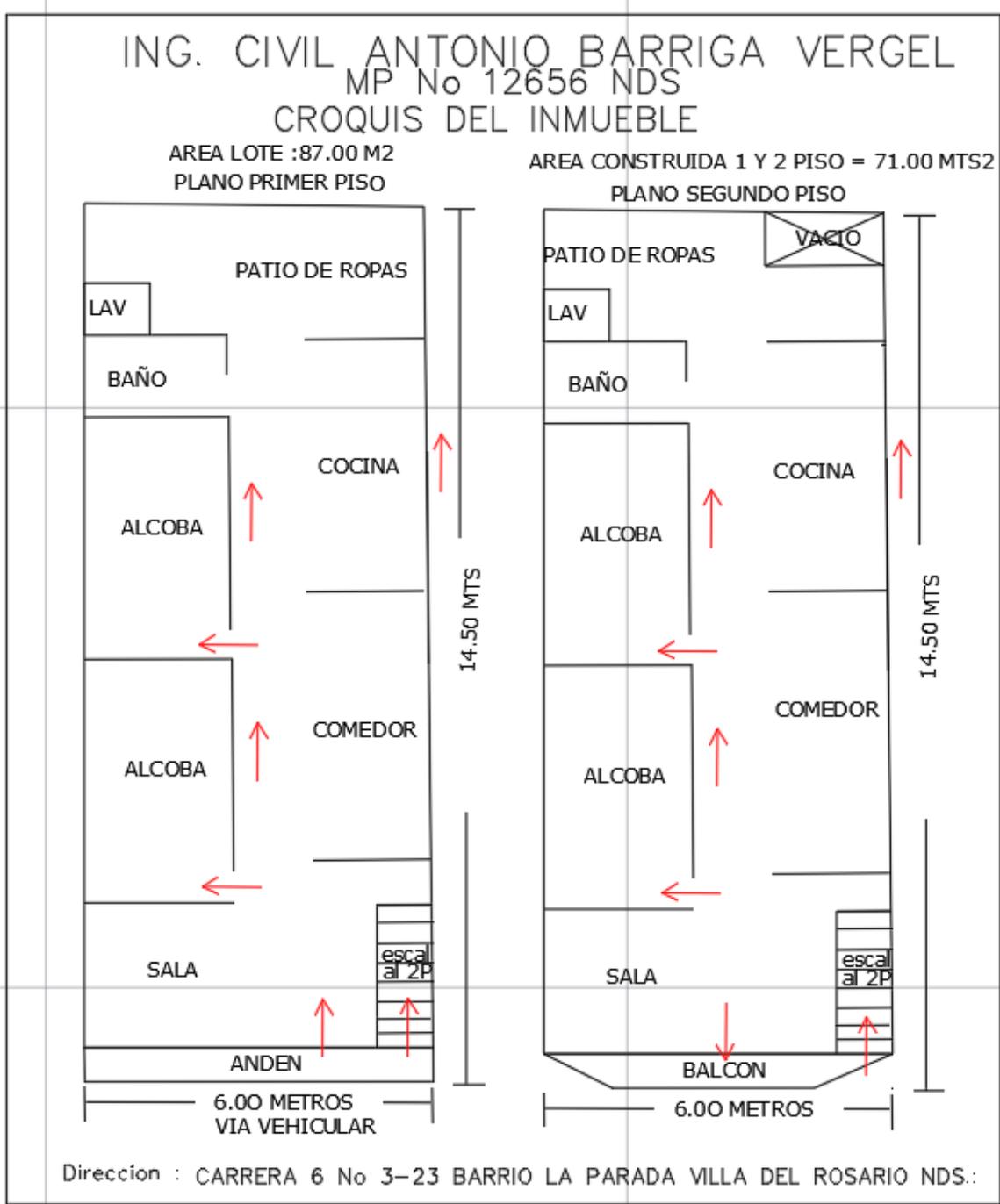
LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



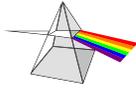
INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

- PLANO DE DISTRIBUCION



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

7- METODOS Y CRITERIOS APLICADOS

SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares sobre todo de lotes para la venta.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. **(Potencial de Desarrollo)**.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación **(estado de habitabilidad)**. Validez del avalúo por un año.
- No se realizaron estudios de títulos, se pide el valor del inmueble

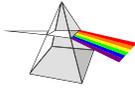
Técnica de avalúo o método valuatorio según el IGAC

Para el avalúo comercial del predio se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la resolución No 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Agustín Codazzi (IGAC).

Artículo 1 **Método Comparación o de mercado**

Es la Técnica valuatorio que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas inmobiliarias o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo en el sector.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

Artículo 4 **Método residual**

Es la técnica para determinar el Valor Comercial del terreno residualmente, teniendo en cuenta o considerando **el mayor y mejor uso aplicable al lote.**

INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Método de Comparación o de Mercado.

Se utilizó para determinar el valor del terreno y en el informe se analizó la información de ofertas obtenidas en el sector, así:

En la zona se ubicaron tres (2) ofertas de inmuebles en el sector de Villa del Rosario, objeto de avalúo y un lote de terreno:

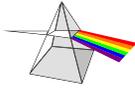
Las muestras son predios con construcciones en Buen estado de conservación.

A continuación se relaciona el análisis estadístico realizado y se adoptó un valor cercano al límite inferior, dada el área del predio a valorar.

A continuación se relaciona el análisis estadístico realizado para establecer el valor del metro cuadrado de terreno en la zona:

Dentro del Estudio de mercado se anexa fotos de varias **ofertas inmobiliarias** en Viviendas y Valores, Renta bien, Tonchala, al final del informe, son casas con servicios como el del avalúo y que están para la venta dentro del área o sector de Villa del Rosario cerca de la avenida principal, para corroborar lo siguiente en relación a ofertas de las casas así: Encuesta inmobiliaria con los soportes se dan en el anexo de este informe.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

CASAS EN EL SECTOR VILLA DEL ROSARIO (ver anexo)

CASA	AREA EN MTS2	\$ VALOR DE LA CASA	VALOR M2
1	125.00	\$ 140.000.000 =	\$ 1.120.000 =
2	193.00	270.000.000 =	1.400.000 =
	Total		\$ 2.520.000 =
promedio			\$ 1.250.000 =
Lote VR.	2.640 M2	\$ \$ 890.000.000 =	\$ 337.000 =

DOCUMENTOS CONSULTADOS POR EL PERITO:

- a) Plan de Ordenamiento Territorial.
- b) Zonas homogéneas Físicas y Geoeconómica.

ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

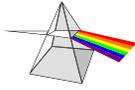
Según Acuerdos Nos. 024 del 2.000, 017 y 032 del 2.002 y 048 de diciembre de 2.006 y el plano de Estratificación Socioeconómica a escala 1:20.000, el sector se encuentra clasificado por la oficina de Planeación, en general, dentro del estrato socioeconómico, para predios con uso residencial.

INVESTIGACIÓN DIRECTA:

En investigación personal realizada para el terreno con perito del Registro Nacional de Avaluadores RAA- ANA conocedor del mercado en la ciudad, en donde se determinó un valor teniendo en cuenta la ubicación, consolidación, desarrollo de la zona, tamaño del predio, vías y estado de las mismas e infraestructura.

PARA ELLO SE CONSULTO AL INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA ALBERTO VARELA ESCOBAR M.P. 252221719500 CEL. 3008037145 QUIEN ES AVALUADOR DE LA ANA. RAA quien nos colaboró manifestando que en el área donde se ubica el inmueble, el valor comercial se promedia el Lote en \$ 550.000 = en un valor por su influencia comercial, y el metro cuadrado de construcción para

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

este tipo de viviendas de 880.000 = por su ubicación e influencia comercial del sector sin depreciación.

Para determinar el valor del inmueble se aplica el método comparativo, teniendo en cuenta las características del inmueble, en cuanto a tamaño del lote, forma geométrica, frente, fondo (1:2) y perímetro, así mismo, como, ubicación, dotación y entorno arquitectónico y entorno residencial, comercial y urbanístico y expectativa de valorización, el valor del área construida individualmente, teniendo en cuenta el valor de otras construcciones similares.

El inmueble ubicado dentro del perímetro urbano barrio LA PARADA, y clasificado como área desarrollada, el desarrollo del sector se encuentra reglamentado y además clasificado como homogéneo. Se tuvo en cuenta para el avalúo comercial del lote, los lotes en áreas próximas, la comparación directa con otros inmuebles.

EL sector es mixto residencial y comercial, cerca al puente internacional Simón Bolívar, sector con calles pavimentadas, iluminadas, contando con todos los servicios. Ver fotos. El valor de la construcción con precio de reposición, teniendo en cuenta el estado de conservación: su antigüedad es de aproximadamente 20 años y su vida útil de cien años aproximadamente

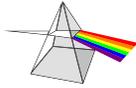
se hace constar que el presente inmueble no cuenta con el régimen de propiedad horizontal por lo que su avalúo se puede individualizar, se asume como un globo total teniendo en cuenta el área total de lote y de construcción, se saca un promedio del valor de la construcción por reposición.

Aplicando la depreciación por la vetustez con las tablas de Fito-corvini, se tiene en cuenta que el sector donde se encuentra el inmueble, es utilizado como residencia tiene influencia comercial por el Sector.

Valores depreciados de acuerdo al estado del inmueble.

Teniendo en cuenta las tablas de fito y corvini en cuanto a vetustez o tiempo de construcción y estado de conservación y mantenimiento del inmueble incluyendo lote y construcción, para el valor depreciado de lote de \$ 550.000 a \$ 500.000 =, Valor del lote y de \$ 880.000 = se deprecia a \$ 800.000 = para el segundo piso del inmueble de acuerdo a sus acabados y mantenimiento, pisos y pañete, pintura, y de \$ 600.000 = el metro cuadrado, por acabados para el primer piso.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

8-VALOR DEL LOTE

Área de lote según medidas en el sitio (IGAC) = 6.00 X 14.50 mts = 87.00 Metros²

Valor metro cuadrado de Lote \$ 500.000 =

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
1- TERRENO	87.00	\$ 500.000 =	\$ 43.500.000 =

Son: cuarenta y tres millones Quinientos mil pesos

9-VALOR DEL AREA CONSTRUIDA

Área construida 1 piso (IGAC) 71.00 Metros cuadrados

Área construida 2 piso 71.00 Metros cuadrados

Área total construida 142.00 Metros cuadrados

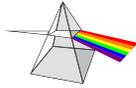
CALCULO DEL VALOR RAZONABLE DE LA CONSTRUCCION

DESCRIPCION	AREAS	VALOR DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	FACTOR VETUSTES FITTO CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION
VALOR,1piso M2 CONSTRUCCION	71.00	\$ 280.000 =	\$ 880.000 =	20.50%	\$ 600.000 =
VALOR,2piso M2 CONSTRUCCION	71.00	\$ 80.000 =	\$ 880.000 =	9.10%	\$ 800.000 =

Valor metro construido primer piso depreciado \$ 600.000 =

Valor metro construido Segundo piso depreciado \$ 800.000 =

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

ITEM	AREA CONSTRUIDA	VALOR CUADRADO METRO construccion	VALOR DE LA CONSTRUCCION
VALOR CONSTRUCCION 1P	71.00	\$ 600.000 =	\$ 42.600.000 =
VALOR CONSTRUCCION 2P	71.00	\$ 800.000 =	\$ 56.800.000 =
VALOR TOTAL CONST.			\$ 99.400.000 =

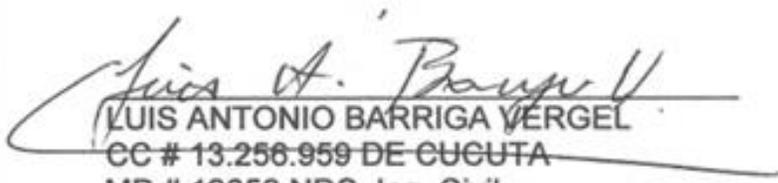
Son: noventa y nueve millones cuatrocientos mil pesos M/C

9- VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

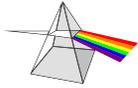
DESCRIPCION	VALOR TOTAL
1- AREA DE LOTE	\$ 43.500.000 =
2- AREA CONS 1 y 2 PISO	\$ 92.400.000 =
VALOR TOTAL	\$ 142.900.000 =

Son: Ciento cuarenta y dos millones novecientos mil pesos m/c.

Atentamente:


LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL
CC # 13.256.959 DE CUCUTA
MP # 12656 NDS. Ing. Civil.
Lic. Auxiliar de la justicia No 0212-2012
Afiliado a CORPOLONJAS DE COLOMBIA-RAA-ANA

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS

AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

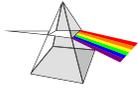


LOCALIZACION CON GPS Y CON ESTOS, PTOS- FOTOS SATELITALES



Cel. 300-5691581 Email: anton.barry@hotmail.com

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)



Ubicación con coordenadas satelitales GPS margas-sirgas y Geográficas

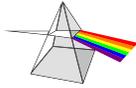
1-E00848045 N01356455 ENTRADA

2-E00848053 N01356446

Ubicación Geográfica: 7° 49'0.34" N 72° 27' 03.08" O



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

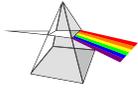
DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)



Ubicación satelital con Google Earth sector barrio la parada cerca puente internaci



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

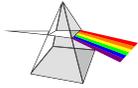


Ubicación Geográfica: 7° 49'0.34" N 72° 27' 03.08" O IMÁGENES AÑO 2013



Cel. 300-5691581 Email: anton.barry@hotmail.com

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL

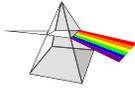


INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)**

ENCUESTA INMOBILIARIA EN VILLA DEL ROSARIO

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

1- OFERTAS DE CASA Y LOTE EN VILLA ROSARIO

Casa en Venta

\$140.000.000

COP

Precio convertido: S/.120,752.31PEN
Dividendo estimado: S/.867.53PEN

3 

Hab.

2 

Baño

M² 125 totales

 1 estacionamiento

 Patio / Áreas verdes comunes

 Año de construcción: 2011

 Baño de servicio



Actualizado el 26/06/2022
Publicado el 23/10/2019

Código de propiedad:
6028750

[Ver en el mapa](#) >



 INMOBILIARIA
TONCHALA SAS

[Ver más propiedades](#)

[Contáctenme](#)

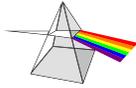
[Ver teléfono](#)

[Escribir mensaje](#)

Casa En Venta En Villa Del Rosario Villa Del Rosario - Villas De Sevilla VTON22615

Valor metro cuadrado \$ 1.120.000 =

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

2-OFERTA DE LOTE DE TERRENO VILLA DEL ROSARIO

Fincaraiz

Buscador

Ingresar

Publica gratis

Lote en venta

villa del Rosario - Otros municipios

Usado Inmobiliaria

Compartir



1 / 13

Descripción general

AMPLIO, EXCELENTE UBICACION..

Precio total (COP)

\$ 890.000.000

Area construida
2.640 m²

Area privada
0 m²

Estrato
3

Estado
Bueno

Antigüedad
16 a 30 años

Administración
No definida

Precio m²
\$ 337.121,21*m²

Precio total (COP)

\$ 890.000.000

¿Te interesó este inmueble?

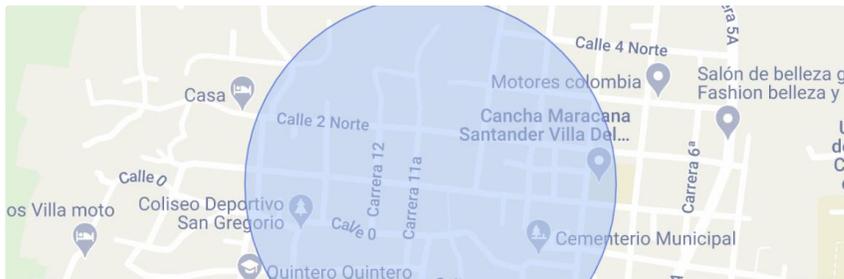
Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

Quiero que me contacten

Reportar anuncio

Ubicación

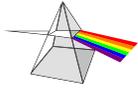


Google ha cerrado el anuncio

Valor metro cuadrado = \$ 337.000 =

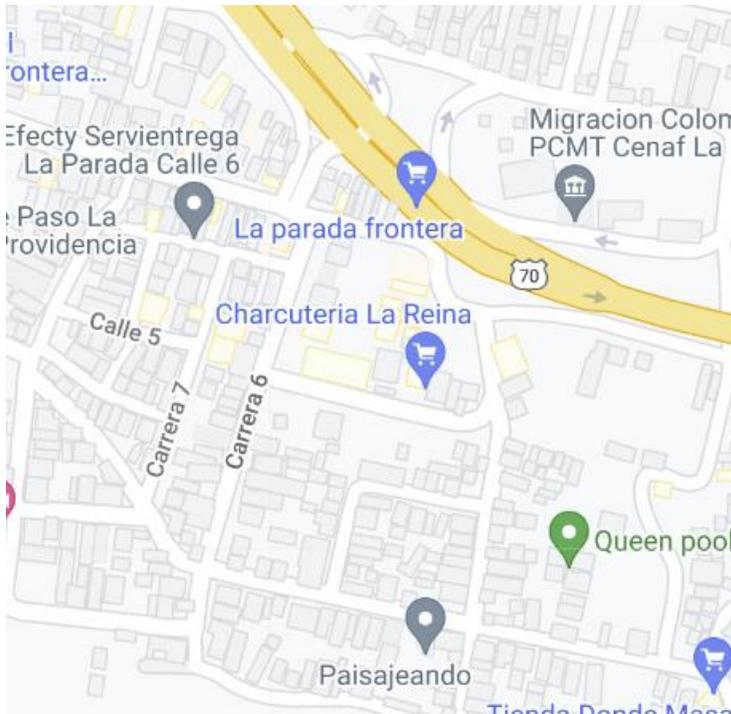
Cel. 300-5691581 Email: anton.barry@hotmail.com

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)**



2- OFERTA CASA PARA LA VENTA EN VILLA DEL ROSARIO

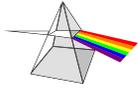


5 Habs.

2 Baños

2 Parq.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)**

Código: 9265

Barrio: VILLA DEL ROSARIO

Estrato: 2

Precio: \$ 270.000.000 **AREA =** 193 m2 **Metro Cuadrado =** 1.400.000 =

Luz Marina Buitrago Vega

auxiliarventas2@rentabien.co

5718371

3176367253



Jairo Hernán rojas Castañeda
ABOGADO TITULADO – UNIVERSIDAD LIBRE

JUZGADO:
PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO
E.S.D.

REFERENCIA: EJECUTIVO HIOTECARIO.
RADICADO: 54874-40-89-001-2016-00646-00
DEMANDADA: VETERMINA BONILLA TELLEZ
DEMANDANTE: JOSE MARIA ORDEÑEZ DIAZ.

Yo, **JAIRO HERNAN ROJAS CASTAÑEDA**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No.106.732 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico perafan0510@hotmail.com, obrando como apoderado judicial dentro del proceso de la referencia demanda de **EJECUTIVO HIPOTECARIO**, me dirijo ante su despacho, para hacer allegar el AVALUO del inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria 260 -87819 con cedula catastral No. 010100002280021000. Dentro del proceso de la referencia.

ANEXO: DICTAMEN DEL AVALUO PERICIAL.

Sin otro particular.

Atentamente,



JAIRO HERNAN ROJAS CASTAÑEDA
C.C. No 13.496.892 de Cúcuta
T.P. No. 106.732 C.S.J.

INFORME SECRETARIAL:

Al Despacho de la señora juez el proceso Ejecutivo Hipotecario radicado # 54 874 40 89 001 – 2016 - 00646-00 seguido por **JOSÉ MARÍA ORDOÑEZ DIAZ**, contra **LUIS JESÚS GÓMEZ DIAZ**. para que disponga lo que estime pertinente.

Villa del Rosario, 23 septiembre de 2.022.

El secretario,
MARIO DULCEY GÓMEZ

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL ORALIDAD

Villa del Rosario, veintiséis de septiembre de Dos Mil Veintidós.

Revisada la actuación adelantada se observa que se encuentra vencido el término de traslado de la LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO que allego el apoderado judicial de la parte ejecutante (08 de marzo de 2022), al presente proceso ejecutivo, sin que el demandado LUIS JESÚS GÓMEZ DIAZ, la OBJETARA, el Despacho le imparte APROBACIÓN por encontrarla ajustada a derecho, por la suma de CINCUENTA Y TRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$53.144.952), hasta el 28 de febrero de 2022, conforme al numeral 3º. Artículo 446 del C.G.P.

De otra parte, y como en el presente proceso se encuentra pendiente por efectuar la liquidación de costas, teniendo en cuenta las agencias en derecho ordenadas en auto del 10 de marzo de 2021, a esto se procede:

CONCEPTO	VALOR
Notificación demandado	\$ 9.000,00
Publicación Emplazamiento	\$ 70.000,00
Agencias en Derecho (Fl.76 Cuad. 1)	\$ 750.000,00
Registro embargo y certificado actualizado	\$ 34.700,00
VALOR TOTAL COSTAS	\$ 863.700,00

Así las cosas, y en armonía con el artículo 366 del C. G. del P., por encontrarse ajustada a derecho la anterior liquidación de costas procesales, el Despacho le imparte **APROBACIÓN**, advirtiendo que la ejecutoria de la anterior liquidación de costas, se causa una vez transcurridos **tres (3) días**, contabilizados a partir del siguiente a la notificación de este auto, siempre y cuando las partes no propongan objeción alguna.

Finalmente, y conforme lo dispuesto en el artículo 444 del C. G del P., del AVALUÓ COMERCIAL allegado al expediente por la parte ejecutante **CÓRRASELE TRASLADO** al ejecutado por el término de diez (10) días, para que los interesados presenten sus inconformidades.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La juez,


MALBIS LEONOR RAMIREZ SARMIENTO
Juez

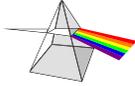
JGRR

JUZGADO -PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL ORALIDAD VILLA DEL ROSARIO-NORTE DE SANTANDER.

El anterior auto se notifica por **ESTADO ELECTRÓNICO**, veintisiete (27) de septiembre de Dos Mil veintidós (2022), a las 8:00 a.m.
El secretario,

MARIO DULCEY GÓMEZ

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)**

Villa del Rosario, 5 de septiembre de 2022

**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD
VILLA DEL ROSARIO
L.C.**

RADICADO: 54874-40-89-001-2016-00646-00
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: JOSE MARIA ORDOÑEZ DIAZ C.C.13.820.569
DEMANDADO: LUIS JESUS GOMEZ DIAZ CC 88186325 VR.

Honorable Juez:

La presente es con el fin de hacer llegar a Ud. Dictamen pericial del proceso de la referencia, de la siguiente manera

1 – MEMORIA DESCRIPTIVA

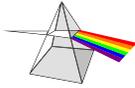
Propósito del avalúo: Establecer el valor comercial de un Inmueble.

Dirección: Carrera 6 entre CALLES 1 Y 2 según catastro k6 #1N-36 (k6 #1N-40)
Manzana H Lote 17 y 18-1 Barrio Santander del Municipio de Villa del Rosario,
Norte de Santander.



Vecindario: Zona residencial

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

Vías de acceso: La vía de acceso principal con Pavimento de Asfalto, en Buenas condiciones de conservación. Desde la iglesia del humilladero

Trasporte: Buen Servicio de trasporte Urbano y Colectivo, vía principal pavimentada

Servicios Públicos: Cuenta con Acueducto, Alcantarillado, energía eléctrica.

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 627 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antilímites), artículo 6, párrafo 3.

CERTIFICADO No.: 2218-274072-13869-0
FECHA: 7/14/2022

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: DIAZ GOMEZ LUCILA Identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 000037226523 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
DEPARTAMENTO:54-NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO:874-VILLA DEL ROSARIO NÚMERO PREDIAL:01-02-00-00-0035-0007-0-00-00-0000 NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-02-0035-0007-000 DIRECCIÓN:K 6 1N 36 (K 6 1N 40) BR SANTANDER MATRÍCULA:260-24275 ÁREA TERRENO:0 Ha 265.00m ² ÁREA CONSTRUIDA:78.0 m ²		AVALUO:\$ 7,393,000	

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	DIAZ GOMEZ LUCILA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000037226523
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para AL JUZGADO.

María Alejandra Ferrera Hernández
María Alejandra Ferrera Hernández
Jefe Oficina de Registro con el Ciudadano

2- TITULOS DEL INMUEBLE

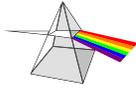
Matricula inmobiliaria: 260-24275

Cedula Catastral: 01-02-0035-0007-000

Estrato: 2

Escritura Pública No 155 del 27 agosto de 2013. Notaria sexta de Cucuta

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

Propietario, escritura y matricula inmobiliaria: LUIS JESUS GOMEZ DIAZ
C.C.88.186.325

3- DETERMINACION FISICA:

Linderos según Escritura Pública

LINDEROS PARTICULARES DEL APARTAMENTO

NORTE: Con Ramon Hernández

SUR: Con Marco Tulio Guarín

ORIENTE: Con Marcelino Noriega

OCCIDENTE: Con la carrera 6a

TOPOGRAFIA:

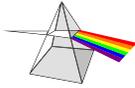
El inmueble está construido sobre un lote de terreno plano de forma rectangular casi cuadrado. Ubicación Geográfica: **7° 50'2.78" N 72° 28' 01.70" O**

TOPOGRAFIA: El inmueble está construido sobre un lote de terreno plano de forma casi rectangular.

RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL VIGENTE

		Recibo Oficial de Impuesto Predial Unificado	
		ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO	
		Ley 44/1990 - DIVISION DE IMPUESTOS MUNICIPALES	
		890503373-0	
		Recibo No. FT00306393	
LIQUIDACIÓN OFICIAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO POR CONCEPTOS			
PAGUE EN: BANCOLOMBIA - BANCO DE BOGOTA			
Fecha Emisión:	06/09/2022	Fecha Vencimiento:	30/09/2022
Código Catastral:	01-02-0035-0007-000	Periodo:	2015 - 2022
Propietario:	LUCILA DIAZ GOMEZ	Documento:	37226523
Dirección:	K 6 1N 36 (K 6 1N 40) BR SANTANDER	Interes Mora:	.00
Estrato:	2	Tipo Predio:	URBANO - HAB
		Impreso por:	WEB
		Área Construida:	78.00
		Área Terreno:	0 Htas 265.00 m2
		Ávaluo:	7,393,000.00
		Último Pago:	0

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

CUADRO DE AREAS:

Área de lote según escritura y matricula inmobiliaria = 300.00 Metros cuadrados

Área construida vivienda (IGAC) = 78.00 Metros cuadrados

Área construida cubierta taller = 100.00 Metros cuadrados

4- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

DETALLES DE LA CONSTRUCCION:

El inmueble es de un piso, Barrio Santander, La construcción está en cimientos, muros de bloque # 5 pañetadas estucados y Pintados pisos en cemento y parte en cerámica con columnas y vigas de amarre en hierro y concreto fundidas puertas y ventanas externas metálicas. y cubierta Eternit, sala con cielorraso fachada pañetada y pintada, Utilizada para Vivienda y el sector es residencial, Anexo fotos

DISTRIBUCION

Sala con división, comedor, cocina, dos habitaciones, un baño y lavadero, patio de ropas escalera en hacia el solar techado en desnivel con escalera metálica, allí un área techada en lamina de zinc y cercha metálica utilizado como taller de soldadura

5-ASPECTO ECONOMICO

Utilización Económica Actual: Vivienda

Actualidad edificadora de la Zona: No se observo

Oferta y Demanda: la demanda por los inmuebles de este tipo y la oferta es Buena por ser un sector residencial y cerca al centro de villa del Rosario.

6- CONSIDERACIONES PARA DETERMINACION DEL AVALUO

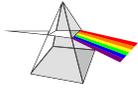
Ubicación del inmueble : Bueno

Calidad de la Construcción: regular, terreno en desnivel

Valorización de la Zona : Buen

Estado de Conservación y mantenimiento: Bueno

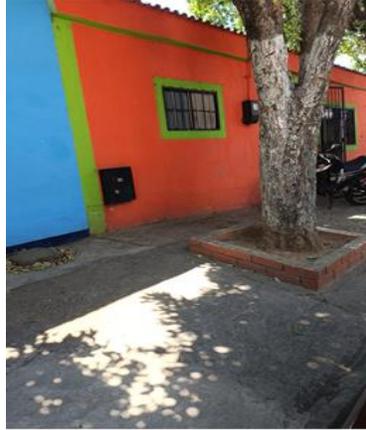
LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



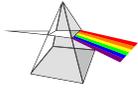
INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

REGISTRO FOTOGRAFICO- PRIMER PISO -FACHADA DEL INMUEBLE- ENTRADA-SALA-DIVISION



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



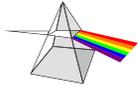
INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS

AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



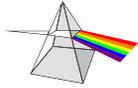
INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS

AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

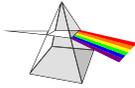
DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS

AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)



Cel. 300-5691581 Email: anton.barry@hotmail.com

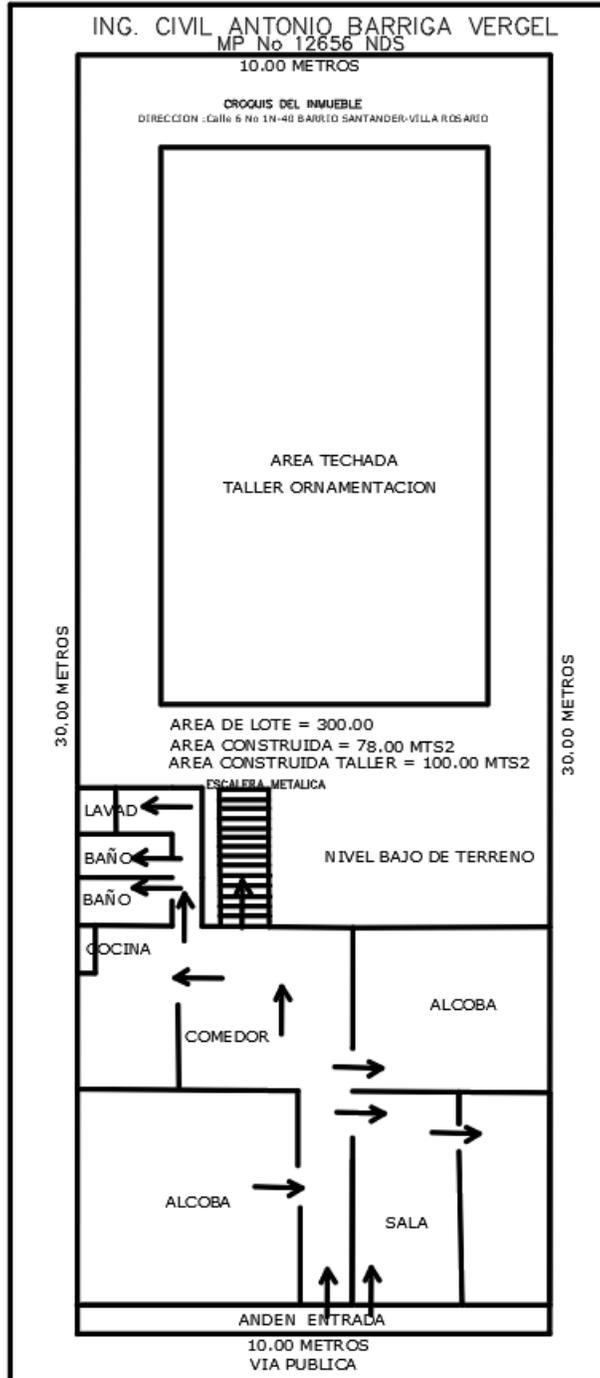
LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL

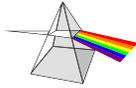


INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

PLANO DE DISTRIBUCION





7- METODOS Y CRITERIOS APLICADOS

SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

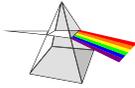
- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares sobre todo de lotes para la venta.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. **(Potencial de Desarrollo).**
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación **(estado de habitabilidad)**. Validez del avalúo por un año.
- No se realizaron estudios de títulos, se pide el valor del inmueble

Técnica de avalúo o método valuatorio según el IGAC

Para el avalúo comercial del predio se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la resolución No 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Agustín Codazzi (IGAC).

Artículo 1 Método Comparación o de mercado

Es la Técnica valuatorio que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas inmobiliarias o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo en el sector.



Articulo 4 **Método residual**

Es la técnica para determinar el Valor Comercial del terreno residualmente, teniendo en cuenta o considerando **el mayor y mejor uso aplicable al lote.**

INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Método de Comparación o de Mercado.

Se utilizó para determinar el valor del terreno y en el informe se analizó la información de ofertas obtenidas en el sector, así:

En la zona se ubicaron tres (2) ofertas de inmuebles en el sector de Villa del Rosario, objeto de avalúo y un lote de terreno:

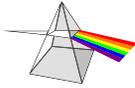
Las muestras son predios con construcciones en Buen estado de conservación.

A continuación se relaciona el análisis estadístico realizado y se adoptó un valor cercano al límite inferior, dada el área del predio a valorar.

A continuación se relaciona el análisis estadístico realizado para establecer el valor del metro cuadrado de terreno en la zona:

Dentro del Estudio de mercado se anexa fotos de varias **ofertas inmobiliarias** en Viviendas y Valores, Renta bien, Tonchala, al final del informe, son casas con servicios como el del avalúo y que están para la venta dentro del área o sector de Villa del Rosario cerca de la avenida principal, para corroborar lo siguiente en relación a ofertas de las casas así: Encuesta inmobiliaria con los soportes se dan en el anexo de este informe.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

CASAS EN EL SECTOR VILLA DEL ROSARIO (ver anexo)

CASA	AREA EN MTS2	\$ VALOR DE LA CASA	VALOR M2
1	125.00	\$ 140.000.000 =	\$ 1.120.000 =
2	193.00	270.000.000 =	1.400.000 =
Total			\$ 2.520.000 =
promedio			\$ 1.250.000 =
Lote VR.	2.640 M2	\$ \$ 890.000.000 =	\$ 337.000 =

**Lote \$ 450.000 = construcción = 800.000 = para un total de \$ 1.250.000 =
Sin depreciar.**

DOCUMENTOS CONSULTADOS POR EL PERITO:

- a) Plan de Ordenamiento Territorial.
- b) Zonas homogéneas Físicas y Geoeconómica.

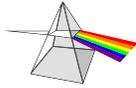
ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

Según Acuerdos Nos. 024 del 2.000, 017 y 032 del 2.002 y 048 de diciembre de 2.006 y el plano de Estratificación Socioeconómica a escala 1:20.000, el sector se encuentra clasificado por la oficina de Planeación, en general, dentro del estrato socioeconómico, para predios con uso residencial.

Para determinar el valor del inmueble se aplica el método comparativo, teniendo en cuenta las características del inmueble, en cuanto a tamaño del lote, forma geométrica, frente, fondo (1:2) y perímetro, así mismo, como, ubicación, dotación y entorno arquitectónico y entorno residencial, comercial y urbanístico y expectativa de valorización, el valor del área construida individualmente, teniendo en cuenta el valor de otras construcciones similares.

El inmueble ubicado dentro del perímetro urbano barrio Santander, y clasificado como área desarrollada, el desarrollo del sector se encuentra reglamentado y además clasificado como homogéneo. Se tuvo en cuenta para el avalúo comercial del lote, los lotes en áreas próximas, la comparación directa con otros inmuebles.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

EL sector es residencial, cerca al centro de villa del rosario, sector con calles pavimentadas, iluminadas, contando con todos los servicios. Ver fotos. El valor de la construcción con precio de reposición, teniendo en cuenta el estado de conservación: su antigüedad es de aproximadamente 20 años y su vida útil de cien años aproximadamente

se hace constar que el presente inmueble no cuenta con el régimen de propiedad horizontal por lo que su avalúo se puede individualizar, se asume como un globo total teniendo en cuenta el área total de lote y de construcción, se saca un promedio del valor de la construcción por reposición.

Aplicando la depreciación por la vetustez con las tablas de Fito-corvini, se tiene en cuenta que el sector donde se encuentra el inmueble, es utilizado como residencia tiene influencia comercial por el Sector.

Valores depreciados de acuerdo al estado del inmueble.

Teniendo en cuenta las tablas de fito y corvini en cuanto a vetustez o tiempo de construcción y estado de conservación y mantenimiento del inmueble incluyendo lote y construcción, para el valor depreciado de lote a \$ 400.000 = Valor del lote y de \$ 800.000 = se deprecia a \$ 600.000 = para el área construida del inmueble y para el área del taller a \$100.000 de acuerdo a la cubierta y pisos

8-VALOR DEL LOTE

Valor metro cuadrado de Lote Depreciado \$ 400.000 =
Área de lote de terreno- escritura y Matricula inmobiliaria 300.00 mts²

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
1- TERRENO	300.00	\$ 400.000 =	\$ 120.000.000 =

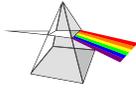
Son: ciento veinte millones de pesos

9-VALOR DEL AREA CONSTRUIDA

Área construida 1 piso (IGAC) 78.00 Metros cuadrados

Área cubierta taller 100.00 Metros cuadrados

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

CALCULO DEL VALOR RAZONABLE DE LA CONSTRUCCION

DESCRIPCION	AREAS	VALOR DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	FACTOR VETUSTES FITTO CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION
VALOR,1piso M2 CONSTRUCCION	78.00	\$ 280.000 =	\$ 880.000 =	20.50%	\$ 600.000 =
VALOR,Taller M2 cubierta	100.00	\$ 80.000 =	\$ 100.000 =	No aplica	\$ 100.000 =

Valor metro cuadrado construido depreciado \$ 600.000 =

Valor metro cuadrado cubierta Taller \$ 100.000 =

ITEM	AREA CONSTRUIDA	VALOR METRO CUADRADO construccion	VALOR DE LA CONSTRUCCION
VALOR CONSTRUCCION 1P	78.00	\$ 600.000 =	\$ 46.800.000 =
VALOR CUBIERTA TALLER	100.00	\$ 100.000 =	\$ 10.000.000 =
VALOR TOTAL CONST.			\$ 56.800.000 =

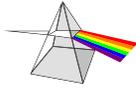
Son: noventa y nueve millones cuatrocientos mil pesos M/C

9- VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCION	VALOR TOTAL
1- AREA DE LOTE	\$ 120.000.000 =
2- AREA CONS 1 y 2 PISO	\$ 56.800.000 =
VALOR TOTAL	\$ 176.800.000 =

Son: Ciento setenta y seis millones ochocientos mil pesos m/c.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS

AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)



LOCALIZACION CON GPS Y CON ESTOS, PTOS- FOTOS SATELITALES

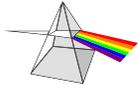
Ubicación con coordenadas satelitales GPS margas-sirgas y Geográficas

1-E00846436 N01358747 ENTRADA

2-E00846435 N01358744

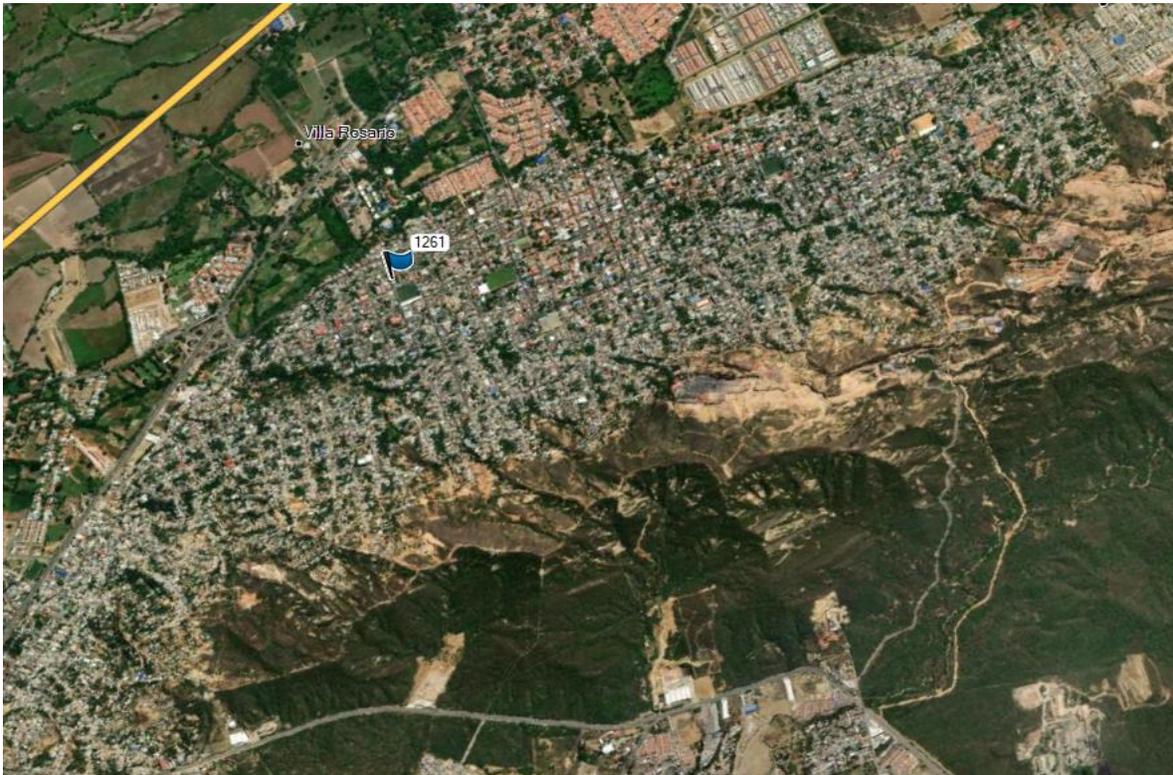
Ubicación Geográfica: 7° 50' 2.76" N 72° 28' 01.70" O

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL

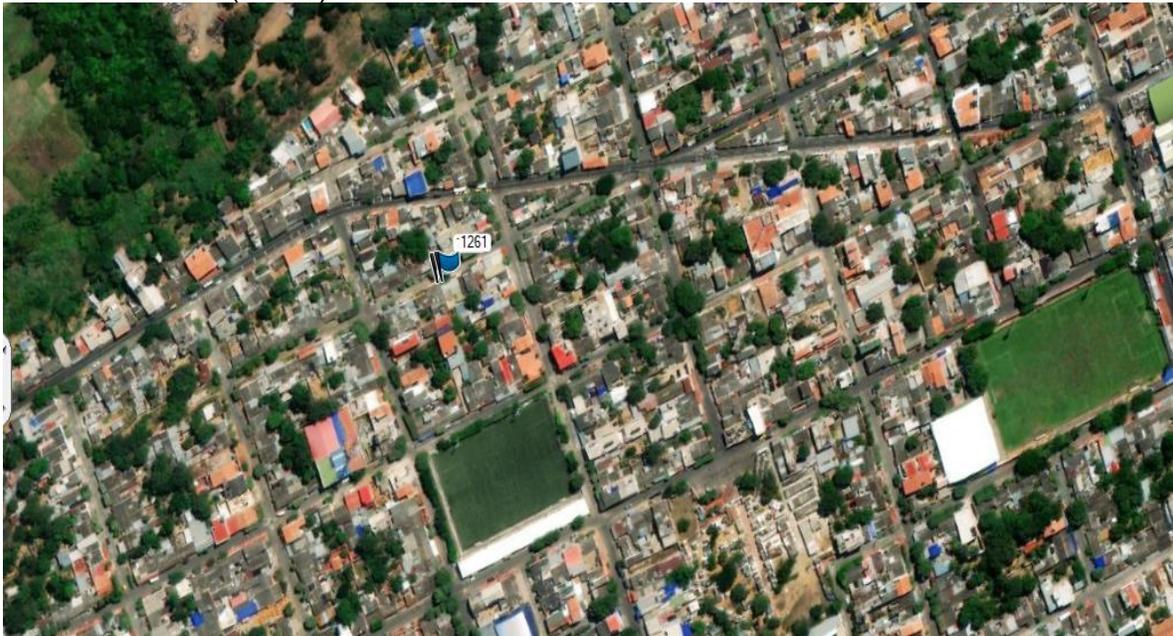


INGENIERO CIVIL

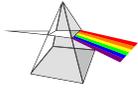
DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)



PTOS DE GPS (1261) MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARI



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO - CONSTRUCCION - INTERVENTORIA - AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)



LOTE DE 30 MTS DE FONDO POR 10 MTS DE FRENTE

AVALUO EJECUTIVO J2...

Propiedades | Notas | Categorías | Referencias

Nombre: AVALUO EJECUTIVO J2VR B|SDER

Pantalla:  Simbolo y nombre

Posición: N7° 50.276' W72° 28.170'

Altura: 397 m

Unidad:

Proximidad:

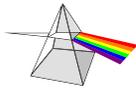
Temperatura:

Calle:

Ciudad:

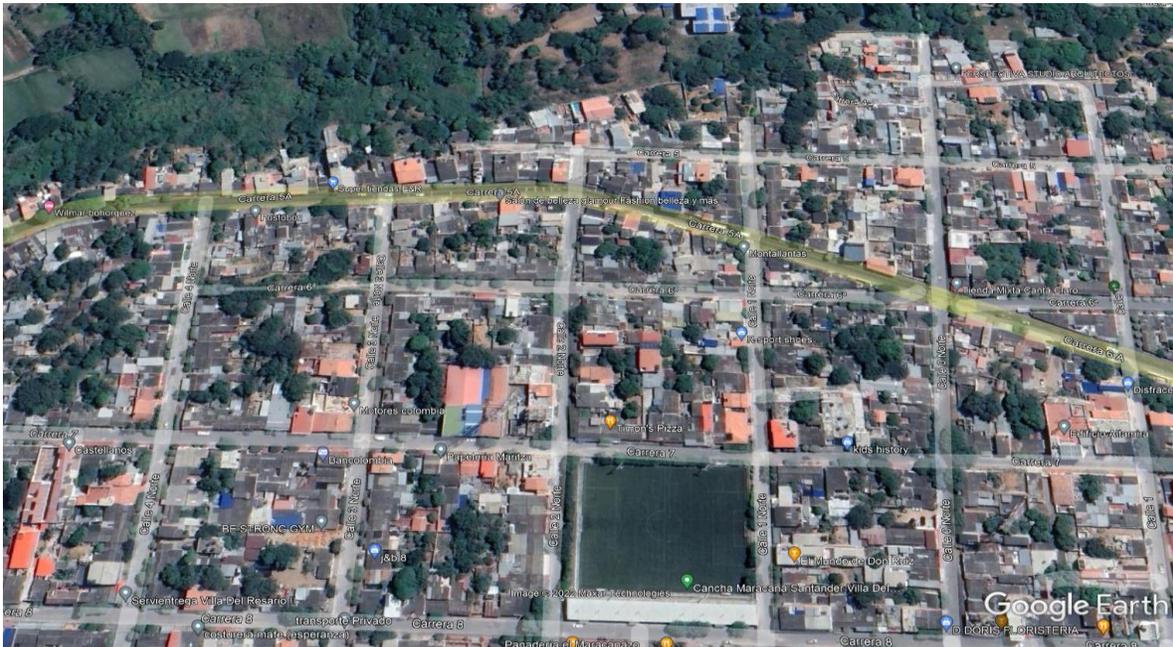


LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

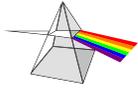


Ubicación satelital con Google Earth, U.Geográfica: 7° 50'2.76" N 72° 28' 03.170" O



Cel. 300-5691581 Email: anton.barry@hotmail.com

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL

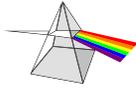


INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)



LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL

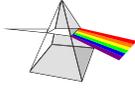


INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)**

ENCUESTA INMOBILIARIA EN VILLA DEL ROSARIO

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

1- OFERTAS DE CASA Y LOTE EN VILLA ROSARIO

Casa en Venta

\$140.000.000

COP

Precio convertido: S/.120,752.31PEN
Dividendo estimado: S/.867.53PEN

3 

Hab.

2 

Baño

M² 125 totales

 1 estacionamiento

 Patio / Áreas verdes comunes

 Año de construcción: 2011

 Baño de servicio



Actualizado el 26/06/2022
Publicado el 23/10/2019

Código de propiedad:
6028750

[Ver en el mapa](#) >



 INMOBILIARIA
TONCHALA SAS

[Ver más propiedades](#)

[Contácteme](#)

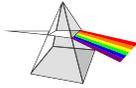
[Ver teléfono](#)

[Escribir mensaje](#)

Casa En Venta En Villa Del Rosario Villa Del Rosario - Villas De Sevilla VTON22615

Valor metro cuadrado \$ 1.120.000 =

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)

2-OFERTA DE LOTE DE TERRENO VILLA DEL ROSARIO

Fincaraiz

Buscador

Ingresar

Publica gratis

Lote en venta

villa del Rosario - Otros municipios

Usado Inmobiliaria

Compartir



1 / 13

Descripción general

AMPLIO, EXCELENTE UBICACION..

Precio total (COP)

\$ 890.000.000

Area construida
2.640 m²

Area privada
0 m²

Estrato
3

Estado
Bueno

Antigüedad
16 a 30 años

Administración
No definida

Precio m²
\$ 337.121,21*m²

Precio total (COP)

\$ 890.000.000

¿Te interesó este inmueble?

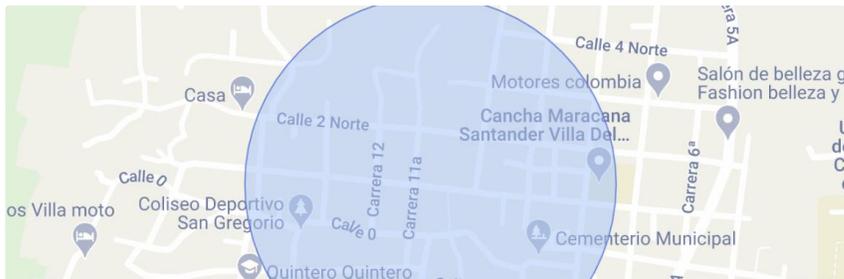
Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

Quiero que me contacten

Reportar anuncio

Ubicación

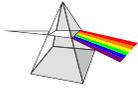


Google ha cerrado el anuncio

Valor metro cuadrado = \$ 337.000 =

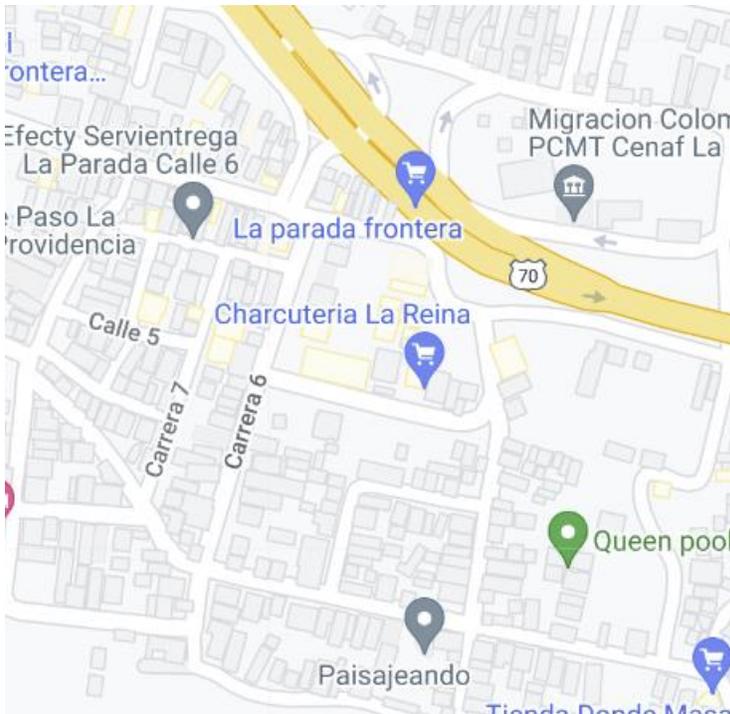
Cel. 300-5691581 Email: anton.barry@hotmail.com

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)**



2- OFERTA CASA PARA LA VENTA EN VILLA DEL ROSARIO

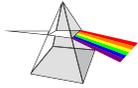


5 Habs.

2 Baños

2 Parq.

LUIS ANTONIO BARRIGA VERGEL



INGENIERO CIVIL

**DISEÑO – CONSTRUCCION – INTERVENTORIA – AVALUOS
AFILIADO AI REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA-ANA (13 CATEGORIAS)**

Código: 9265

Barrio: VILLA DEL ROSARIO

Estrato: 2

Precio: \$ 270.000.000 **AREA = 193 m2 Metro Cuadrado = 1.400.000 =**

Luz Marina Buitrago Vega

auxiliarventas2@rentabien.co

5718371

3176367253



Jairo Hernán rojas Castañeda
ABOGADO TITULADO – UNIVERSIDAD LIBRE

JUZGADO:
PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO
E.S.D.

REFERENCIA: EJECUTIVO HIOTECARIO.
RADICADO: 54874-40-89-001-2016-00646-00
DEMANDADO: LUIS JESUS GOMEZ DIAZ
DEMANDANTE: JOSE MARIA ORDEÑEZ DIAZ.

Yo, **JAIRO HERNAN ROJAS CASTAÑEDA**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No.106.732 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico perafan0510@hotmail.com , obrando como apoderado judicial dentro del proceso de la referencia demanda de **EJECUTIVO HIPOTECARIO**, me dirijo ante su despacho, para hacer allegar el AVALUO del inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria 260 - 24275 con cedula catastral. No.010200350007000. Dentro del proceso de la referencia.

ANEXO: DICTAMEN DEL AVALUO PERICIAL.

Sin otro particular.

Atentamente,



JAIRO HERNAN ROJAS CASTAÑEDA
C.C. No 13.496.892 de Cúcuta
T.P. No. 106.732 C.S.J.