



*Claudia Patricia Barrera Gelvez*  
*Abogada*

Señores

**JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE VILLA DEL ROSARIO-  
ORALIDAD**

Ciudad

<b>Referencia:</b> <b>PROCESO EJECUTIVO SINGULAR</b>
--

**Demandante:**           **OSCAR LEONARDO TORRES**

**Demandado:**           **NEIRA SOCORRO GOMEZ**

**Radicado:**              **2021-00199**

**ASUNTO: MEMORIAL ALLEGANDO DICTAMEN AVALUO COMERCIAL**

**CLAUDIA PATRICIA BARRERA GELVEZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en la Ciudad de Cúcuta, identificado con la C.C. N° 30.051.488 de Cúcuta, portador de la tarjeta profesional N° 241691 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada del señor **OSCAR LEONARDO TORRES**, por medio de la presente escrito, de manera atenta y respetuosa, me permito allegar en formato PDF **DICTAMEN DE AVALÚO COMERCIAL** por valor de **SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA MIL PESOS MCTE (\$64.190.000)**, certificado por **CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA** del bien inmueble objeto del proceso de la referencia.

Sírvase proceder de conformidad.

Atentamente,

**CLAUDIA PATRICIA BARRERA GELVEZ**

**CC. 30.051.488 de Cúcuta**

**T.P. 241.691 del C.S. de la J.**

**CLiNS**

**CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA  
DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA**

• AVALUOS  
• ASESORÍAS  
• CONSULTORÍAS  
• CAPACITACIÓN  
• CONSTRUCCIÓN  
• PROYECTOS



## **AVALUO COMERCIAL**

**PRESENTADO POR  
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE  
SANTANDER Y ARAUCA  
ING. JOSE LUIS BAEZ FUENTES  
AVALUADOR PROFESIONAL  
ASOLONJAS**

**SOLICITADO POR  
OSCAR LEONARDO TORRES GELVEZ**

**SAN JOSE DE CUCUTA, JUNIO 21 DEL 2.022**



**CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA  
DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA**

AVALUOS  
INVESTIGACIONES  
CONSULTORIAS  
CAPACITACION  
CONSTRUCCION  
PROYECTOS



## AVALUO COMERCIAL

### 1. INFORMACIÓN BASICA

- 1.1 TIPO DE AVALUO : Avalúo Comercial
- 1.2 SOLICITANTE : Oscar Leonardo Torres Gelvez.
- 1.3 PROPIETARIO : Neira Socorro Gómez.
- 1.4 TIPO O CLASE DE INMUEBLE : Casa de un Piso.
- 1.5 DIRECCION : Casa 11 Manzana D  
Calle 7 No.12-119  
Urbanización Santa María del  
Rosario.
- 5.1 MUNICIPIO : Villa del Rosario.
- 1.5.2 DEPARTAMENTO : Norte de Santander
- 1.6 DESTINACION DEL INMUEBLE : Vivienda Unifamiliar.
- 1.6.1 SITUACIÓN ACTUAL : Ocupado
- 1.7 INSPECCION OCULAR : 10 de Junio del 2.022.
- 1.8 PERITO AVALUADOR : Ing. José Luis Báez Fuentes

## 2. TITULACION - ASPECTO JURÍDICO.

### 2.1. PROPIETARIO:

### 2.2. TITULOS OBSERVADOS:

- ◆ Escritura No. 7204 del 19 de Noviembre del año 2019 de la Notaria Segunda de Cúcuta.
- ◆ Carta Catastral de la Manzana 0305, del sector 01 de la Cartografía Urbana de Villa del Rosario.
- ◆ Folio de Matrícula Inmobiliaria.
- ◆ Plan de Ordenamiento Territorial de Villa del Rosario.

2.3. **MATRICULA INMOBILIARIA ANTERIOR** : 260-192771.com  
coeficiente del 0.2993%

2.4. **CÉDULA O REGISTRO CATASTRAL** : 01-01-0305-0048-801.  
Tomado del recibo Predial Vigencia 2022.

## 3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

3.1. **GENERALIDADES** : El sector tiene influencia  
de carácter Residencial, Comercial.

3.2. **ACTIVIDADES PREDOMINANTES** : En el Sector predomina  
la construcción y renovación de Casas de Uno y Dos Pisos, Locales  
Comerciales.

3.3. **ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO** : Dos (2).



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA  
DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVILUCOS  
ANEXOS  
CONSULTORIAS  
CAPACITACION  
CONSTRUCCIÓN  
PROYECTOS



**3.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA** : Red de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Telefónica, Vías Pavimentadas, Andenes y Sardineles.

**3.4.1. Vías de acceso y/o comunicación** : Por la Autopista internacional que va desde Cucuta hacia Villa del Rosario-Margen Derecha.

**3.4.2. Transporte Urbano** : Por la Autopista Internacional Hay Transporte Urbano de Buses, Busetas y Taxis.

### **3.5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.**

**3.5.1. Normas aplicables** : Las Contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villa del Rosario.

#### **ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL ZR-2.**

## **4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE.**

### **4.1. LINDEROS:**

- ◆ Los Contenidos en la Escritura No. 7204 del 19 de Noviembre del año 2019 de la Notaria Segunda de Cúcuta.

### **4.2. TOPOGRAFÍA:**

**Forma del lote** : Regular.  
**Relieve** : Plano.  
**Ubicación en la manzana** : Predio Medianero.



AVALUOS  
ASESORIAS  
CONSULTORIAS  
CAPACITACION  
CONSTRUCCION  
PROYECTOS



**4.3. AREA PRIVADA : 98 M2**

## **5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.**

### **5.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE :**

Una construcción de Un Piso distribuida de la siguiente manera:  
Antejardín, Garaje, Sala, Comedor, Cocina, Tres Habitaciones, Un Baño y Patio de Ropas.

### **DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN:**

- 5.2.1. Fachada** : Pañete, Pintura.
- 5.2.2. Pisos** : Son en Cerámica -Tableta.
- 5.2.3. Estructura** : Es en columnas de concreto con confinamiento de Muros.
- 5.2.4. Cubierta** : Es en Machimbre -Teja.
- 5.2.5. Muros** : En Bloque de Arcilla N° 5, Estucados y Pintados.
- 5.2.6. Baños** : Con todos sus accesorios.
- 5.2.7. Cocina** : Enchapada.
- 5.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN** : Bueno.

**5.4 VETUSTEZ:** 20 Años.

### **5.5. SERVICIOS PÚBLICOS:**

- Acueducto por la Empresa : Si.
- Alcantarillado por la Empresa : Si.
- Energía eléctrica por la Empresa : CENS
- Telefono : MOVISTAR



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA  
DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS  
INVESTIGACIONES  
CONSULTORIAS  
CAPACITACION  
CONSTRUCCION  
PROYECTOS



## 6. OTROS FACTORES

### 6.1. CONSIDERACIONES IMPORTANTES EN LA VALORACIÓN

#### 6.1.1. Intrínsecos:

◆ **Positivos** : La Ubicación del Predio dentro del sector de la Urbanización Santa María del Rosario.

◆ **Negativos** : No Presenta.

#### 6.1.2. Extrínsecos:

◆ **Positivos** : Sector con Buen entorno en la Actualidad y Buena Tendencia a Valorizarse.

◆ **Negativos** : No presenta.

## 7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. **UTILIZACIÓN ECONÓMICA** : Actualmente el inmueble No genera renta.

7.2. **ACTUALIDAD CONSTRUCTIVA EN LA ZONA** : En el momento existe la remodelación de Casas cerca a este predio generando una mayor Valorización y Comercialización.

7.3. **OFERTA Y DEMANDA EN LA ZONA** : En consecuencia, que la zona es de carácter Comercial la oferta y demanda ha empezado moderadamente a activarse.



**CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA  
DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA**

AVALUOS  
ANEXOS  
CONSULTORIAS  
CAPACITACION  
CONSTRUCCION  
PROYECTOS



## 8. METODOS VALUATORIOS.

### 8.1. AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN :

El método utilizado para realizar la valuación de la construcción, es el de COSTO DE REPOSICIÓN, aplicando una depreciación mediante las tablas De Fitto y Corvini, las cuales combinan la edad del inmueble (vetustez), Con su estado de conservación, definiendo un porcentaje de DEPRECIACIÓN, que se aplica al valor del costo de reposición y se obtiene El valor por metro cuadrado depreciado.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
AREA CONSTRUIDA	30	100	30.00%	1	19.50%	\$ 815,000	\$158,892	\$656,108	\$ 655,000

NOTA: SE ADOPTA EL VALOR DE \$655. 000.00

## 9. AVALÚO COMERCIAL.

DESCRIPCION	AREA (M2)	VAL. M2	V/R PARCIAL
AREA PRIVADA	98.00	655,000.00	64,190,000.00
			<b>64,190,000.00</b>

**SON: SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA MIL  
PESOS M/CTE (\$ 64.190. 000.00)**

**CORPORACION LONJA  
INMOBILIARIA DEL NORTE  
DE SANTANDER Y ARAUCA**

**ING. JOSE LUIS BAEZ FUENTES  
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV**



· AVALUOS  
· ASESORIAS  
· CONSULTORIAS  
· CAPACITACIÓN  
· CONSTRUCCIÓN  
· PROYECTOS



### CONSIDERACIONES ADICIONALES.

- Para la elaboración del presente avalúo se tomó información de documentos tales como: Escrituras públicas protocolizadas, folio de matrícula expedidos por la oficina de instrumentos públicos, cartas e información catastral suministrada por el IGAC ; los cuales se asume de buena fe que contienen una información verídica y ajustada a los actos legales a que ellas conllevan, por lo cual no se asume ninguna responsabilidad por parte del Avaluador en el caso de que hallan o existan imprecisiones o errores de tipo legal o técnicos contenidos en ellos.
- Durante la inspección ocular se observaron las construcciones en su parte visible, por lo cual no se asume responsabilidad sobre factores exógenos que afecten al bien y que solo podrían ser detectados mediante estudios técnicos y sobre acontecimientos fortuitos o impredecibles que pudiesen afectar el bien avaluado.
- El avalúo se realizó teniendo en cuenta que una posible negociación se desarrolle en condiciones normales de mercado, dentro de un lapso prudente de tiempo que no altere las conclusiones del presente informe.

CORPORACION LONJA  
INMOBILIARIA DEL NORTE  
DE SANTANDER Y ARAUCA

  
ING. JOSE LUIS BAEZ FUENTES  
RAA-AVAL 13505975 DE ANAV

# CLiNS

CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA  
DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ANALISIS  
INFORMES  
CONSULTORIAS  
CAPACITACION  
CONSTRUCCION  
PROYECTOS



HABITACION



HABITACION



MEDIDOR DE GAS



BAÑO



COCINA



HABITACION

# CLiNS

CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA  
DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

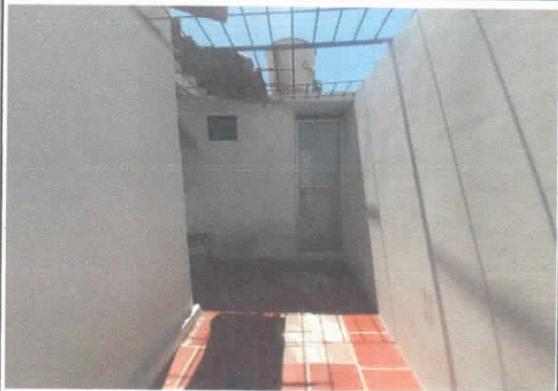
AVALUOS  
DESCORIAS  
CONSULTORIAS  
CAPACITACION  
CONSTRUCCION  
PROTEGOS



SALA



VIA DE ACCESO



PATIO DE ROPAS



MEDIDOR DE LUZ



FACHADA



NOMENCLATURA

CORPORACION LONJA  
INMOBILIARIA DEL NORTE  
DE SANTANDER Y ARAUCA



PIN de Validación: b3d40a79



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13505975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13505975.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Ene 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3d40a79



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción  
**22 Ene 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Feb 2019**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: b3d40a79



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
15 Feb 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
15 Feb 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
22 Ene 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 12 Intangibles

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
22 Ene 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
22 Ene 2021

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3d40a79



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
 Dirección: AVENIDA 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH  
 Teléfono: 3174388775  
 Correo Electrónico: josbaezf@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Techni-Incas.  
 Técnico en Avalúos - Incatec

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	24 Ene 2019

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13505975.**

**El(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: b3d40a79



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b3d40a79**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los trece (13) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

**COLOMBIA**

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

REPUBLICA DE COLOMBIA

NUMERO **13.505.975**

**BAEZ FUENTES**

APELLIDOS  
**JOSE LUIS**

NOMBRES

*Jose Luis Baez Fuentes*  
FIRMA



REPUBLICA DE COLOMBIA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **31-MAR-1971**

**CUCUTA**  
(NORTE DE SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

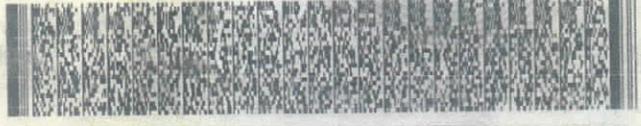
**1.70**      **O+**      **M**

ESTATURA      G.S. RH      SEXO

**12-MAY-1989 CUCUTA**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Abel Sanchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ABEL SANCHEZ TORRES



A-2510000-00202703-M-0013505975-20091210      0018862768A 1      26298269