



DOCTORA
NEYLA CLEMENCIA RODRÍGUEZ ACEVEDO
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL
CERRITO – SANTANDER
E. S.D

RADICADO: 2018-00105-00
PROCESO: EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: LUIS VENANCIO CALDERON SUAREZ
DEMANDADO: JAIME BAUTISTA SILVA

ERIKA PAOLA SALINAS REYES, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía número 1.092.355.808 expedida en Villa del Rosario, Norte de Santander, abogada en ejercicio y portadora de la Tarjeta Profesional número 281.888 del Consejo Superior de la Judicatura en representación del señor **LUIS VENANCIO CALDERON SUAREZ** identificado con cédula ciudadanía numero 5.612.385 expedida en Cerrito, Santander mediante poder conferido; por medio del presente escrito acudo a su despacho con el fin de aportar **AVALUÓ COMERCIAL** sobre el bien inmueble lote numero 2 ubicado en el perímetro urbano del municipio de Cerrito, Santander; Folio de Matricula Inmobiliaria N°308-10820, mediante el cual se actualiza el avaluó del bien objeto del presente proceso y el cual resulta idóneo para establecer el precio real.

Adicionalmente, solicito al despacho oficiar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que expida el avaluó catastral del bien inmueble en cuestión, en razón de que el mismo solo es entregado al propietario del predio o en su defecto por orden judicial.

Agradezco al despacho proceder de conformidad con la presente solicitud.

Anexo lo enunciado en nueve (09) folios.

De la señora Juez,

Atentamente,

ERIKA PAOLA SALINAS REYES
C.C.N° 1.092.3355.808 de Villa del Rosario, Norte de Santander
T.P.N° 281.888 del CSJ.



Cerrito, noviembre 23 de 2020

Doctora:

ERIKA PAOLA SALINAS REYES

CERRITO SANTANDER

REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL URBANO

Atendiendo su solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el avalúo comercial practicado al bien inmueble del predio ubicado en el área urbana de Cerrito Santander, identificado como Lote 2, Barrio Pinos de Cerrito, código catastral 68 162 01 00 0060 0033 000 y matrícula inmobiliaria 308-10820.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, y todas las normas actuales referentes a los avalúos comerciales, por medio de las cuales se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997, por un valor de **Veintiséis millones quinientos veinte mil pesos m/cte. (\$26.520.000,00)**

El Presente informe valuatorio se refiere a las condiciones normales de mercado del predio en estudio y se aclara que por parte del Avaluador que interviene en este avalúo comercial, que no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia.

LUIS JAIME PEREZ CARRILLO

AVALUADOR LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

R.A.A AVAL-13921708

ALIANZA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA "TECNIPROYECTOS"

CARRERA 8 No. 13-37 OFC. 304 CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL PANORAMA

MALAGA SANTANDER - CEL. 312-5829474 email. tecniproyectos1@yahoo.com

AVALUO COMERCIAL URBANO EN CERRITO SANTANDER PREDIO LOTE 2 Barrio Pinos	098 - 2020	
	FECHA	23/11/2020

1. INFORMACION GENERAL	<p>OBJETO DEL AVALUO: Calcular el valor comercial de la propiedad. Esta valuación se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto.</p> <p>Valor de venta de mercado: Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.</p>
	<p>FECHA DE INSPECCION DEL PREDIO: 20 de noviembre de 2020 FECHA DEL INFORME: 23 de noviembre de 2020</p>
	<p>SOLICITANTE: DRA ERIKA PAOLA SALINAS REYES</p>
	<p>VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.</p>
	<p>ASPECTOS JURIDICOS: El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</p>

2. LOCALIZACION	<p>Departamento: Santander</p>
	<p>Ciudad: Cerrito</p>
	<p>Barrio: Pinos</p>
	<p>Nomenclatura: CALLE 5 SUR CON CARRERA 8</p>

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

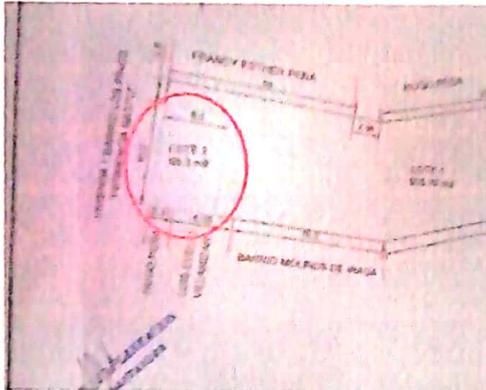
Escritura	Matricula Inmobiliaria	Numero Predial	Propletario
Escritura No. 12 del 2-2-2017 Notaria Única de Concepción	308 – 10820	68 162 01 00 0060 00033 000	JAIME BAUTISTA SILVA C.C. 1.094.240.481

4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

DESCRIPCION: El inmueble a avaluar es un predio urbano con uso residencial. El inmueble a avaluar es un Lote localizado en el costado oriente de la Urbanización Pinos, con la cual colinda. Se encuentra inicios de construcción para una vivienda. .

LINDEROS: AL NORTE: CON EL LOTE NÚMERO UNO (1), POR EL ORIENTE, CON EL LOTE NÚMERO UNO (1), POR EL SUR, CON PREDIOS DE MERIO VILLAMIZAR, HUGO PEÑA PEÑA, POR EL OCCIDENTE, CON EL BARRIO LOS PINOS. (Aparecen relacionados en la Escritura 12 del 2-2-2017 Notaria Única de Concepción.)

PLANO TOPOGRAFICO DE CREACION DEL PREDIO.
ESCRITURA 158 DEL 16/7/2015 NOTARIA UNICA DE
CONCEPCION.



localización: (GOOGLE MAPS)

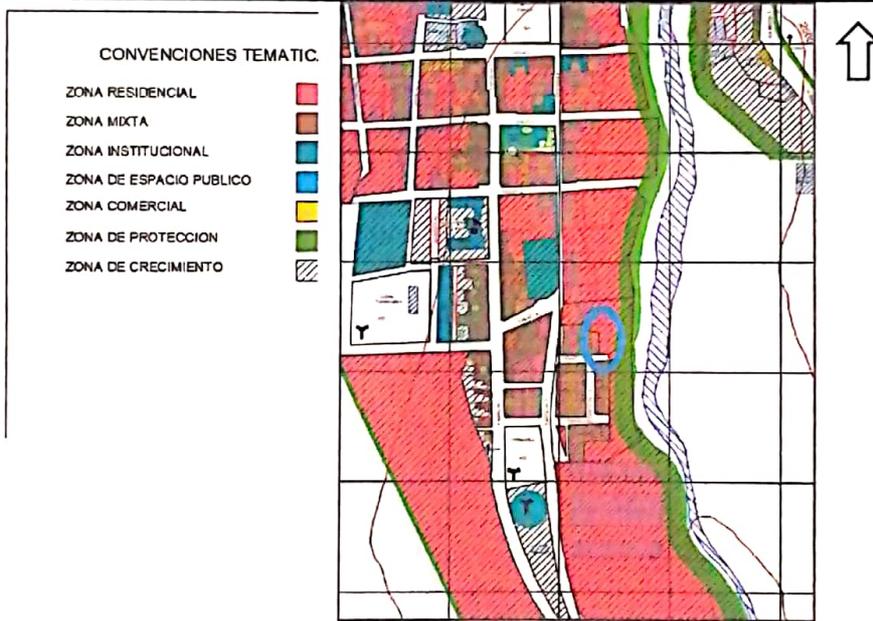


LOCALIZADO EN EL SUR ORIENTE DEL AREA MUNICIPAL, A 100 METROS AL ORIENTE DEL COLISEO DE FERIAS Y 700 MTS APROX AL SUR DEL PARQUE PRINCIPAL MUNICIPAL

4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	TERRENO	Topografía	Plana	CONSTRUCCIONES	ESTE PREDIO NO TIENE CONSTRUCCIONES
		Ubicación	Medianero		
		Manzana	Medianero		
		Forma	REGULAR		
		Área Lote.	66,30 m2		
Área Construida	0,00 m2				

EXISTE EVIDENCIA DEL INICIO DE UNA CONSTRUCCION EN CIMENTACION EN CICLOPEO, VIGA DE ARRASTRE Y AMMARRE DE COLUMNETAS QUE NO SON CONTABILIZADAS COMO AREA CONSTRUIDA, YA QUE NO ESTA RECONOCIDA NINGUNA CONSTRUCCION EN EL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION.

5. NORMATIVA	Barrio	Uso y Actividades	
	Pinos	Urbano- Residencial	
	Zonificación Geoeconómica	Valorización	Tratamiento
	ZONA 1 ZH DESARROLLADA	Alta	Consolidación con densidad moderada



E.O.T. CERRITO. ARTICULO 77. ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. Es aquella prevista para uso predominantemente residencial. De acuerdo a sus características, estratificación, tamaño de los lotes, volumetría existente, intensidad de usos y densidad habitacional.

6. DESCRIPCION DEL SECTOR

El predio se encuentra localizado en el sector Barrio Pinos, se encuentra localizada al oriente de la vía central y del coliseo de ferias. Área en consolidación donde existe construcciones de uno y dos pisos con uso de vivienda. Sector con vías pavimentadas en concreto y servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y alcantarillado.

7. ASPECTO ECONOMICO

El predio objeto del presente avalúo se encuentra en sector de uso residencial, donde se vienen desarrollando en los últimos años un área consolidada de servicios, que dan al sector y a los predios una buena valorización.

8. METODOLOGIA

1. Método comparativo de mercados en evaluación.

La metodología usada para avaluar el terreno en el presente Avalúo, es a través del Método comparativo de mercados en evaluación, estableciendo las características y cualidades determinantes del valor de un inmueble, analizando un segmento del mercado inmobiliario relativo al objeto del inmueble del estudio homogenizando los valores y sometiendo la muestra a análisis estadísticos para determinar un valor final.

9. VALORES DE MERCADO

Se adelanta una investigación de mercado inmobiliario desarrollado en el sector, se hace una proyección de desarrollo de acuerdo al EOT de Cerrito lo cual estadísticamente nos dan estos resultados:

ANÁLISIS DEL METODO COMPARATIVO DE MERCADO PARA PREDIOS URBANOS

LOTES AREA URBANA CERRITO SANTANDER

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		NOMBRE FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2	
1	LOTES URBANIZACION ALTAMIRA	BARRIO BELEN	\$ 28 000 000	0%	\$ 28 000 000	66,00	\$ 424 242,42	OFC PLANEACION
2	LOTE URBANIZACION EL GIRASOL	CARRERA 6 A CALLE 7 SUR	\$ 25 000 000	0%	\$ 25 000 000	72,00	\$ 347 222,22	CERAFICO CALDERON
3	LOTE LA CAMPIÑA	CARRERA 6C SALIDA A JURADO	\$ 27 000 000	0%	\$ 27 000 000	70,00	\$ 385 714,29	JUNTA DE VIVIENDA LA CAMPIÑA
4	LOTE PROYECTO URB VILLA DE PADUA	CALLE 2 CARRERA 1	\$ 28 000 000	0%	\$ 28 000 000	72,00	\$ 388 888,89	WILLIAM SANCHEZ
5	LOTES URBANIZADOS	AREA URBANA	\$ 28 000 000	0%	\$ 28 000 000	70,00	\$ 371 428,57	WILLIAM ORTIZ

Promedio	\$ 383 499,28
Desviación estándar	\$ 28 087,74
Coefficiente de variación	7,32%
Máximo	\$ 411 587,02
Mínimo	\$ 355 411,54

Para determinar el valor de los metros cuadrados de terreno del predio objeto del avalúo se consideró la ubicación del predio, la buena valorización, la ubicación en la manzana; adoptamos un valor de cuatrocientos mil pesos (\$ 400. 000.00) m2 para el terreno.

9.2 Datos estadísticos.

Los datos aportados nos permiten calcular la media aritmética, desviación estándar y coeficiente de variación para al final hallar el valor más acertado al valor reflejado en el mercado inmobiliario actual o justiprecio que se ha de aplicar en el avalúo.

10. RESULTADOS DEL AVALUO

Hechas las anteriores consideraciones especificadas, dan como resultado, que el siguiente es el valor comercial del inmueble así:

VALORACIÓN COMERCIAL DEL TERRENO DEL PREDIO DENOMINADO LOTE DOS (2) Barrio Pinos CERRITO-SANTANDER

TERRENO	AREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
LOTE NUMERO DOS (2)	66,30	\$ 400.000,00	\$ 26.520.000,00
TOTAL TERRENO	66,30		\$ 26.520.000,00
CONSTRUCCIÓN	AREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
NO HAY CONSTRUCCION	0,00	\$ 380.000,00	\$ 0,00
TOTAL CONSTRUCCIONES	0,00		\$ 0,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 26.520.000,00

El valor total del predio es la suma de Veintiséis millones quinientos veinte mil pesos m/cte. (\$26.520.000,00)

Cordialmente,



LUIS JAIME PEREZ CARRILLO

R.A.A AVAL-13921708

11. REGISTRO FOTOGRAFICO

VISTA DESDE LA VIA (CALLE 5 SUR)



VISTA ENTORNO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA DESDE EL COSTADO ORIENTAL





PIN de Validación: ac830a94



<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) LUIS JAIME PEREZ CARRILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13921708, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13921708.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Jun 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Jun 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	20 Jun 2018	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	20 Jun 2018	Régimen Académico



PIN de Validación: ac830a94



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MÁLAGA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 8 NO. 13-37 OF. 304 ED. PANORAMA

Teléfono: 3125829474

Correo Electrónico: tecniproyectos1@yahoo.com

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

Técnico por Competencias Laborales en Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles Urbanos y Rurales -Tecni-Incas.

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) LUIS JAIME PEREZ CARRILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13921708.

El(la) señor(a) LUIS JAIME PEREZ CARRILLO 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

ac830a94

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal