

AVALÚO COMERCIAL No. 589

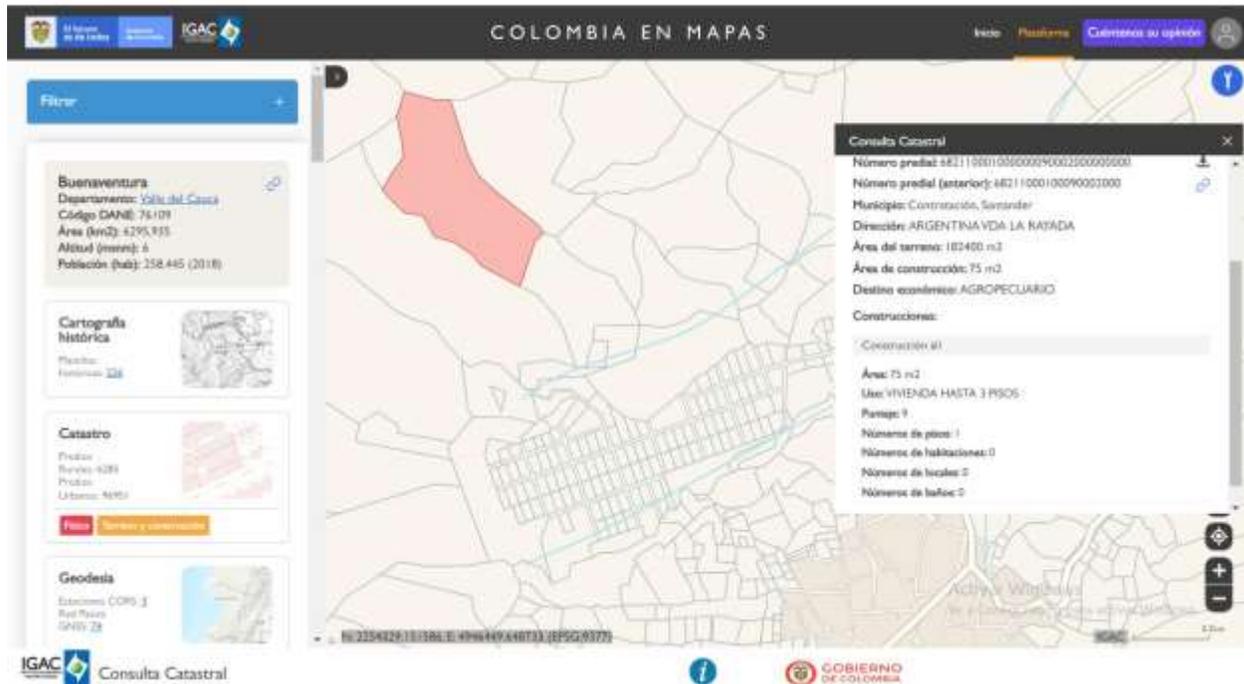
Matricula Inmobiliaria: 161-1501

AVALUADORES: ROBINSON SANCHEZ PARRA



INMUEBLE RURAL
CONTRATACION / SANTANDER

TIPO DE INMUEBLE: Rural- Finca
PROPIETARIOS: Juan de Dios Prada Suarez - Mérida Polania Yaima
CIUDAD / MUNICIPIO: Contratación
DIRECCIÓN: Vereda los Balcones "La Argentina"
FECHA DE INSPECCIÓN: marzo 18 de2022
FECHA DE EMISIÓN: Abril 18 de2022
LOCALIZACIÓN: 6°18'05.9"N 73°29'04.5"W



*Ficha catastral modificada con datos obtenidos del Geo portal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el valor comercial o de mercado del predio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento de realizar el avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.2. DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DEL MERCADO:

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



2. LIMITACIÓN DEL AVALÚO:

Las características técnicas son tomadas de la observación personal del valuador.

El referido avalúo se realizó siguiendo el procedimiento y normatividad legal, es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo, no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no puede ser utilizado inadecuadamente. Las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el valuador lo alcanza a conocer, está basado este informe en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

El valuador no ha exagerado ni ha omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico ni ha condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o valor dirigido que favorezca la causa de una de las partes o a obtener un resultado condicionado en un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

2.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO:

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

Requerimientos establecidos por INCODER mediante decreto 1139 de 1995.

2.2. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

En el momento de la inspección el inmueble se encuentra aprovechado como casa de habitación con una escasa actividad agrícola que no genera algún tipo de beneficio económico para alguno de sus propietarios.

3. SECTOR :



3.1. SERVICIOS:

El sector cuenta con servicios básicos de energía eléctrica y poso séptico.

4. EL INMUEBLE

El predio en cuestión es un área de terreno levemente inclinado una parte del terreno se encuentra aprovechado con una construcción destinada a vivienda, zonas de potreros en estado de abandono y una zona de bosque nativo.

4.1 PROPIETARIOS Y PARTICIPACIÓN:

Juan de Dios Prada Suarez
Mélida Polonia Yaima

4.2. TOPOGRAFÍA:

El área del terreno tiene una forma trapezoidal irregular y una topografía Variada con un área plana destinada a la vivienda y otras áreas con inclinaciones variadas que limitan su aprovechamiento y permiten el drenaje del agua.

4.3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

El inmueble está ubicado en la Vereda Balcones ubicada al Nor Oeste del casco urbano de Contratación.

4.4. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES:

Se trata de una extensión de terreno en aparente estado de abandono, se encuentra una vivienda con pisos en madera y cemento, una zona de jardines, un reservorio de agua seco, cercas que limitan el inmueble en regular estado y acceso exclusivamente peatonal lo que afecta considerablemente su valor comercial.

4.5. ACCESO:

El acceso al inmueble, es partiendo del parque principal de donde se toma la carrera 4 hasta el cruce con la calle 9 de donde se continua en sentido Oeste con destino a la capilla Los Milagros donde se continua por un sendero peatonal por 1,2 km sendero que tiene con una inclinación pronunciada lo que limita considerablemente el acceso al sector y al inmueble.

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:

El sector en cuestión no presenta problema evidente por estabilidad de suelos.

6. TITULO PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura 97 del 25 de junio del 1973 notaria única de Contratación.



6.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

N° 161- 1501 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Contratación Santander.

6.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

POR EL NORTE partiendo de un árbol cauchon medio tendida en una lomita, bajando a dar a una peñita sigue hasta a en contra un vallado, siguen en recta a encontrar una quebrada continua a encontrar. Una peña alta. Sigue una línea recta pasando por un nacimiento de agua, sigue por una lomita a dar a un balcón colorado deslindando con predios de la sucesión del señor LUIS ALARCON hasta dar a predio de propiedad del señor JOSE ROJAS; por el norte sigue por cerca de alambre por una cuchilla arriba a encontrara al filo de la peña balcones baja pasando en línea recta por dos árboles hasta bajar al nombrado árbol el cauchon del primer lindero de propiedad del señor Roberto reyes pineda y encierra.

Del punto 1 al punto 2 en 220 m. al oriente con propiedad de PEDRO ORTIZ del punto 2 al punto 3 en 191 m. al sur con propiedad de JUSTO MONSALVE del punto 3 en punto 4 en 215 m al sur con propiedad de DAMASO MARIN R. del punto 4 al punto 5 en 442m al occidente con propiedad de BALDIOS NACIONALES; del punto 5 al punto 6 en 237m, al occidente con propiedad de JOSE ROJAS; del punto 6 al punto 8 en 487m, al norte con propiedad de TEODORA ALARCON, del punto 8 al punto 1, punto de partida en 460m, al oriente con propiedad de ROSA DE BASTIDAS y encierra.

6.3 ÁREA TOTAL GLOBO DE TERRENO:

182.400 m²

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES:

En el predio en cuestión se observan una construcción de una sola planta, el inmueble se encuentra en obra negra y en aparente estado de abandono.

7.1. DESCRIPCIÓN GENERAL VIVIENDA:

El inmueble consta de una sola planta, se encuentra construida en bloque, teja de Eternit, sus puestas están hechas en madera y algunos de sus pisos son de madera el inmueble se encuentra en obra negra.

7.1.1 FACHADA:

El acceso a las construcciones esta precedido por una escalera en piedra que conduce del acceso al inmueble hasta el acceso a la construcción, en seguida se observa un corredor protegido por una baranda en madera que protege el corredor.

7.1.2. ENTORNO:

El entorno a la vivienda se encuentra despejado con pastos y los restos de lo que fue una zona de cultivo.



7.1.3. PISOS:

Una parte de los pisos de la construcción se encuentran protegidos parcialmente en tableta la parte restante en madera.

7.1.4. PAREDES:

La construcción general se encuentra en bloques de barro y tapia pisada protegidos con carburo.

7.1.5. BAÑO:

Cuenta con un cuarto destinado para esta actividad con batería sanitaria completa en regular estado.

7.1.6. TECHOS O CUBIERTAS:

La construcción cuenta con una cubierta en teja de zinc y teja de barro.

7.1.7. AREA CONSTRUIDA:

75 m².

8. CUADRO COMPARATIVO MERCADO:

CIUDAD	ÁREA	VALOR \$\$	FUENTE	FECHA
Contratación	1 Ha	20.000.000	María Eugenia Triana Perito Rama Judicial – 317 721 6607	22-03-2022
Contratación	1 Ha	20.000.000	Samuel Romero – Vecino Sector Cel. 317 353 3251	22-03-2022
Contratación	1 Ha	15.000.000	Ludwig Andrés - Perito Avaluador - ANA Cel. 318 846 5588	22-03-2022

9. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Tendencias de valorización más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones:

Edificación encontrada.

Vías de acceso y comunicación.

Área de terreno y área construida.

Impacto de valorización generado por el crecimiento del Municipio.

Edad de la construcción.

La valorización de los inmuebles del sector y en términos generales del sector inmobiliario, está condicionado a las circunstancias económicas actuales.

El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente del municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio en dicha estructuración alterara la exactitud del presente avalúo.

Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado.

El estudio de mercado se centró sobre valores de oferta y demanda de valores de la clase de terrenos en el sector, el evaluador no tiene vínculos de naturaleza alguna con el propietario del predio ni con el solicitante.

10. METODOLOGÍA VALUATORIA:

Es utilizada la metodología establecida en el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

ARTICULO 1°. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuadora que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

11. ARTICULO 226 - CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Numeral 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

ROBINSON SÁNCHEZ PARRA identificado con C.C. 91.074.209, el respectivo documento que me acredita como perito evaluador adjunto al presente Informe.

Numeral 2 La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

Para notificaciones en la Carrera 10 No. 9-39 oficina 308 San Gil, Cel. 3172833936 E-mail: robinson_s_p@hotmail.com.

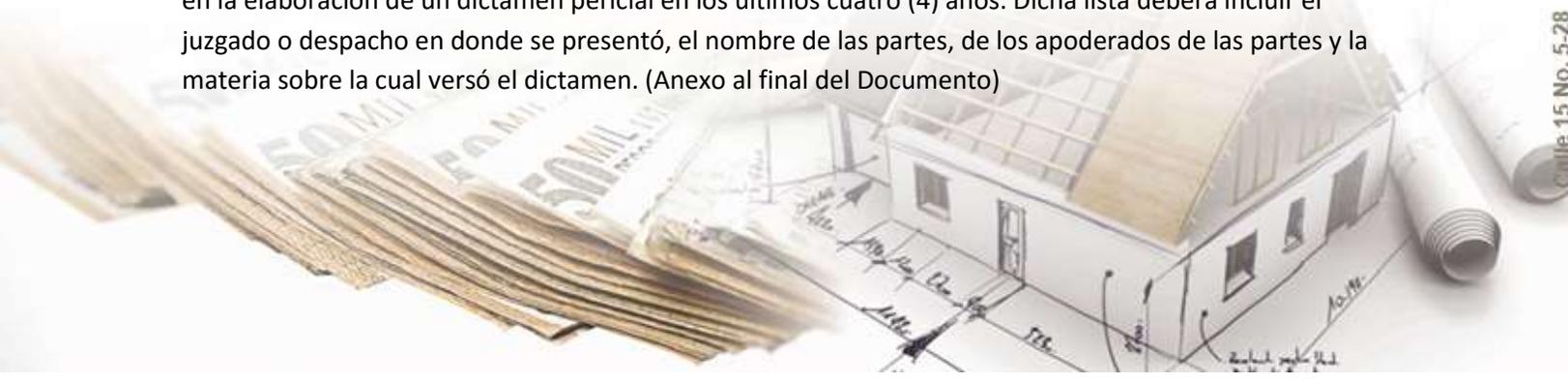
Numeral 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Avaluador Profesional, copia de la documentación y experiencia adjunta al final del peritazgo presentado y anexo al presente documento.

Numeral 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

Hasta el momento declaro no haber participado en ningún tipo de publicación.

Numeral 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. (Anexo al final del Documento)



Numeral 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

He participado con las mismas funciones con una de las partes implicada en el presente proceso entendiendo claramente la responsabilidad de mi labor como perito, lo cual no condiciona mi actividad en el actual proceso.

Numeral 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

En el momento NO me encuentro incurso en ninguna causal contenida en el artículo que se menciona.

Numeral 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. El método aplicado para la ejecución del presente documento es el mismo empleado en casos anteriores mencionado en el numeral 2 del presente informe.

Numeral 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Depende de la naturaleza del proceso se emplean diferentes métodos siguiendo la normatividad exigida en la Resolución 620 proferida por el IGAC.

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

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



12. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Hechas estas consideraciones anteriores se determina el valor comercial del inmueble para lo cual se fracciona debido a que la propiedad se encuentra dividida con diferentes avances de obra.

AVALÚO			
CONCEPTO	ÁREA	VLR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	18.24 Ha	\$ 3.000.000.00	\$ 54.720.000.00
Construcción	75 m2	\$ 350.000.00	\$ 26.250.000.00
Valor total avalúo			\$ 80.970.000.00



ROBINSON SÁNCHEZ PARRA

C.C. 91.074.209

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

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

AVAL-91074209



ANEXO ESTUDIO FOTOGRÁFICO

ACCESO SECTOR



ACCESO INMUEBLE



BAÑO



PATIO



POTRERO EN ABANDONO



CORREDOR



LAVADERO



PAREDES



TECHO



VISTA LATERAL DEL INMUEBLE



PARTE FRONTAL DEL INMUEBLE



CERCAS





EL ORGANISMO DE CERTIFICACION DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:

Robinson Sanchez Parra

C.C. 91074209 / AIU-000649-18

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-002 bajo las normas:
TCL 110302002 VRS 3 – NCL 210302001 VRS 2 – NCL 210302002 VRS 2

AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Verifica la validez de este
certificado aquí



Erika Liliana Cabillos Cadena
Representante Legal

CE-F-026



Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar: registros

Filtrar palabra clave:

	Nombre	Ciudad	Categoría
<input type="radio"/> Sin detalles	ROBINSON SANCHEZ PARRA	SAN GIL	Inmuebles Urbanos
REGISTRO AVALIADOR:		AVAL-91074209	
Nombres y Apellidos:		ROBINSON SANCHEZ PARRA	
E-mail:		robinson_s_p@hotmail.com	
Departamento:		SANTANDER	
Ciudad:		SAN GIL	
Teléfono:		3172833936	
Categorías:		Inmuebles Urbanos	





SEMINARIO INTEGRAL AVALUOS



Corporación Nacional de Lonjas y Registros “**Corpolygonas**”
Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales “**Lonjanap**”

Entidades gremiales Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995, Sentencia de la Corte Constitucional No. C-492 de 1.996, Decreto Reglamentario 1420 de 1.998 y Resolución 0620 de 2008 del I.G.A.C. por el cual se Reglamenta la actividad Valuadora en el país e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, del Libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro.

Certifica que:

ROBINSON SANCHEZ PARRA

C.C. 91.074.209 de San Gil

Asistió al “SEMINARIO INTEGRAL DE AVALUOS”

Urbanos **Rurales** **Plusvalía**
Expropiación **Ordenamiento Territorial** **Especiales e Industriales**

Con una intensidad de 30 horas (Teórico-Práctico)


Carlos Alberto Peranquive Niño
Presidente - Conferencista


Pier Angel Quiroga Cardenas
Conferencista


Gerencia Administrativa

Dado en Bucaramanga ; a los 24 días del mes de Julio de 2015



EXPERIENCIA PERICIAL

Fecha	Juzgado	Radicado	Demandante	Demandado	Proceso
Diciembre 2022	Cuarto Promiscuo Municipal San Gil	2017-00488	CrediKilates S.A.S.	Ángel María Mejía Sandoval	Ejecutivo
Diciembre 2022	Promiscuo municipal Mogotes	2018-0154	Cándida Rosa Jiménez Calderón y Otros	Carolina Dulcey Álvarez	Reivindicatorio
Julio 2021	Promiscuo municipal Hato	2020-0036	María Dolores Ardila Monsalve	Lilia Ardila Monsalve	Divisorio
Mayo 2021	Cuarto Promiscuo Municipal San Gil	2018-00322	Banco Agrario de Colombia S.A.	José Luis Delgado Galeano	Ejecutivo
Julio 2021	Promiscuo municipal Villanueva	2018-0044	Jorge Mauricio y Javier Yesid Solano	Heriberto Vesga Díaz	Reivindicatorio
Febrero 2021	Segundo Promiscuo Municipal Socorro	2018-0299	Rubiela Márquez Plata	Jhon Jairo Zambrano Chávez	Avalúo Comercial
Octubre 2020	Promiscuo Municipal Curití	2018-0068	Ramiro Almeida Gualdrón	Abel Almeida Gualdrón	Deslinde y Amojonamiento
Enero 2020	Promiscuo Municipal Curití	2018-0071	Martha Estupiñán Torres	Juan Ángel Ferreira	Divisorio
Enero 2020	Promiscuo Municipal Curití	2018-0050	Eliseo Aparicio Ayala	Dora Elsa Rodríguez Rincón	Divisorio

