

26 NOV . 340

LINA FABIOLA RUIZ GALVIS
ABOGADA
T.P. No. 147.014 del C.S.J.

Socorro, Noviembre 26 de 2.021.

Señores
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIMACOTA
E.S.D.

REF: Presentación de Avalúo del predio ubicado en la calle 6 #4-26 en el Proceso Ejecutivo Singular de Menor Cuantía. Rad. 2021-00002-00

LINA FABIOLA RUIZ GALVIS, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi calidad de apoderada de la parte actora dentro del proceso de la referencia, ante su Despacho me permito presentar para su respectiva aprobación, el avalúo realizado al predio ubicado en la calle 6 No. 6-24, con número de matrícula 321-47680 y que es de propiedad del señor WILSON OVALLE ARCHILA.

Sírvase proceder de conformidad.

Cordialmente,



LINA FABIOLA RUIZ GALVIS
C.C. No. 37.943.245 de Socorro
T.P. No. 147.014 del C.S.J.

Oficina Pasaje Popular Interior 6, teléfono 7276273, celular 3153631013-219978579
Socorro- Santander

26/00/ 1150 au.

INFORME TECNICO

TIPO DE INMUEBLE

URBANO

TIPO DE AVALUO

COMERCIAL

SOLICITANTE DEL ESTUDIO

WILSON OVALLE ARCHILA

PROPIETARIOS

WILSON OVALLE ARCHILA

DEPARTAMENTO

SANTANDER

MUNICIPIO

SIMACOTA

DIRECCION DEL PREDIO

CALLE 6 #4-26 HOY CALLE 6 #4-PAR

"SUJETO AL CÓDIGO DE ETICA Y A LOS ESTÁNDARES DE CONSULTA PROFESIONAL, CERTIFICO QUE NO TENGO INTERÉS PRESENTE NI FUTURO SOBRE LA PROPIEDAD EN CUESTION."

GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA
CALLE 14 No 2-63
CEL 321 408 26 39 a-mail: germanquintero@gmail.com
PERITO AVALUADOR - AVAL 91498563

INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS URBANOS

INFORMACION BASICA

NOMBRE CLIENTE: WILSON OVALLE ARCHILLA		NUMERO DE IDENTIFICACION: CC 5.758.954
NOMBRE DEL PREDIO: PREDIO URBANO CALLE 6 # 4-26 HOY CALLE 6 # 4 PAR		ESCRITURA No: 276
FECHA DE LA ESCRITURA: 16 DE MARZO DE 2017	NOTARIA No: SEGUNDA	CIUDAD DE LA NOTARIA: SOCORRO
REGISTRO CATASTRAL NRO: 0100001100017000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 321-43385	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: BODEGA INDUSTRIAL	TIPO DE INMUEBLE: URBANO	ESTRATO SOCIOECONOMICO: 2
BARRIO: JERUSALEN	MUNICIPIO: SIMACOTA	DEPARTAMENTO: SANTANDER
NOMBRE(S) DE LOS PROPIETARIO: WILSON OVALLE ARCHILA		NUMEROS DE IDENTIFICACIONES: 5.758.954
DIRECCION Y/O UBICACION DEL PREDIO: CALLE 6 #4-26, HOY CALLE 6 # 4-PAR	TELEFONO DEL CLIENTE: 33163382158	
FECHA VISITA: 13 DE Noviembre DE 2021	FECHA INFORME: 17 Noviembre DE 2021	

2. CARACTERISTICAS

<p>2.1 CARACTERISTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACION: Es un sector residencial consolidado en su estructura urbana y arquitectónica, este barrio está cercano a la zona céntrica de Simacota. Sector que posee todas las redes de infraestructura, sus vías están pavimentadas y empedradas, tiene todos los servicios públicos y redes de comunicación. y sus viviendas son construcciones de uno y dos pisos de altura.</p>		
2.2 DELIMITACION DEL SECTOR CATASTRAL:	2.3 SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS	
Calle 6	Carrera 4 Carrera 5	
2.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:	2.5 TIPOS DE EDIFICACION DEL SECTOR	
Residencial	Construcciones de uno y dos pisos de altura	
2.6 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:	2.7 VIAS DE ACCESO:	2.8 TRANSPORTE PUBLICO
Plaza de toros	En concreto rígido y se encuentran en buen estado de conservación	Bueno
2.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA		
En este sector no existe actividad constructora, se observan reformas a predios independientes		
2.9.1 MERCADO DE SOLUCIONES HABITACIONALES: Existe una moderada oferta de soluciones de vivienda.		

GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA
CALLE 14 No 2-63
CEL 321 406 26 39 e-mail: gquinteroru@corred.com
PERITO AVALUADOR - AVAL 91498363

2.9.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora y el mercado inmobiliario del sector, la normatividad urbanística vigente, se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector y el predio en estudio son moderadas en mediano y corto plazo.

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

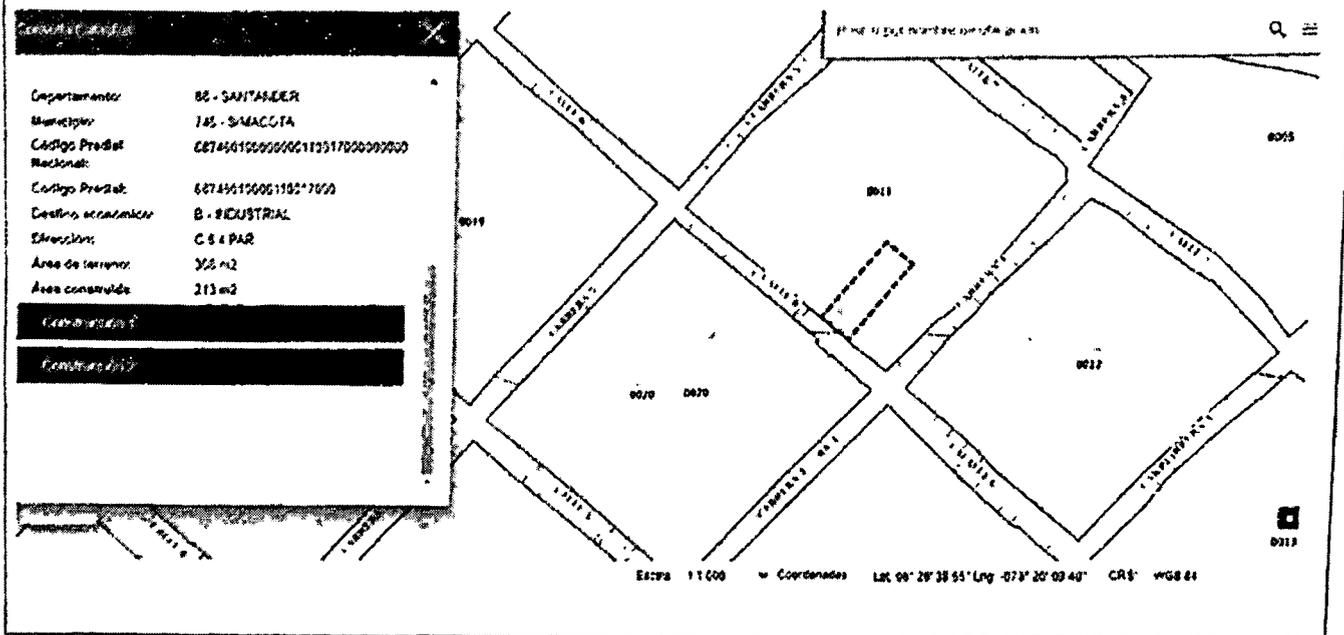
3.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA: El lote donde se construyó es medianero, de topografía plana, no se observaron problemas sanitarios, erosivos, de aguas residuales, filtraciones ni humedad, existen todas las redes de servicios públicos.	FUENTE: Verificado en el sitio.
3.2 CABIDA SUPERFICIARIA: El área del terreno es de 308 m2 y el área construida es de 308 m2 según medida de campo realizada	FUENTE: Medida de campo realizada
3.3 LINDEROS: COMO LO ESPECIFICA LA ESCRITURA PUBLICA 276 DEL 17/03/2021 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL	
3.3.1 FUENTE: Documentos suministrados.	Escritura Pública, Certificado de Tradición, recibo del impuesto predial.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

4.1 GENERALIDADES: Se trata de una bodega de uso industrial donde se encuentra un taller de ebanisteria
FACHADA: En pafete y pintura.
CUBIERTA: En carpintería metálica y madera rolliza, placa aligerada y entablado
MUROS INTERIORES: en bloque H-10, columnas y vigas en concreto
PISOS: En concreto ciclópedo
BAÑOS: Aparatos sanitarios línea económica media, con enchape en muros,
PUERTAS Y VENTANAS: En Carpintería metálica
4.2 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 308 m2
4.3 DISTRIBUCIÓN GENERAL: Se encuentra una bodega en dos niveles y un attillo.
4.4 EDAD DE LA EDIFICACIÓN: 20 años
4.5 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS: Estructura pórticos y mampostería estructural y tradicional
4.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN: regular
4.7 EQUIPAMIENTO ESPECIAL: No.
4.8 TIPO DE SERVICIOS PÚBLICOS: Acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA
 CALLE 14 No 2-63
 CEL 321 408 26 39 e-mail: germanquintero@gmail.com
 PERITO AVALUADOR – AVAL 91498563

4.10 ESQUEMA UBICACIÓN DEL PREDIO :



5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS (TERRENO)

Nombre del Encuestado o fuente indirecta Con Datos Telefónicos		Valor por M ²
NOMBRE ENCUESTADO	TELEFONOS	VALOR
CARRERA 7 No 3-21	3193667962	\$424.242
JORGE JIMENEZ		\$468.750
CARLOS VILLARREAL	3163910968	\$416.667
CARLOS VILLARREAL	3163910968	\$416.667
Media Aritmética: $X = x / N$		\$431.581
Desviación estándar: $S = \text{Raíz Cuadrada } (x - X)^2 / N$		\$ 25.035
Coefficiente de variación: $V = (S/X) \times 100$		5.80%
VALOR ADOPTADO POR M²		\$410.000

Área	Valor por \$ M ²	Valor Total \$
308 M2	\$ 410.000	\$126.280.000
		SUBTOTAL 1
		\$126.280.000
VALOR CONSTRUCCIONES		
Valor de reposición: 350.000		
Depreciación: 80.60%		
Valor depreciado: \$282.090	VALOR ADOPTADO: \$68.000	\$20.944.000
		SUBTOTAL 2
		\$20.944.000

GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA
 CALLE 14 No 2-63
 CEL 321 408 26 39 a-mail: germanquinteror@gmail.com
 PERITO AVALUADOR -- AVAL 91498563

6 AVALUO COMERCIAL

6.1 TERRENO	VALOR	VALOR TOTAL
AREA LOTE		
308	\$418.800	\$125.290.800
6.2 AREA CONSTRUIDA		
308	\$68.000	\$29.944.000
TOTAL AVALUO		\$147.224.800
VALOR EN LETRAS: CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VENTICUATRO MIL PESOS M/CTE.		

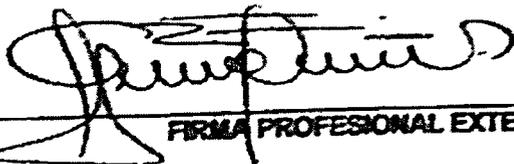
7. METODOLOGÍA EMPLEADA.

Para la fijación de los precios, se empleó una combinación de metodologías de aceptación universal, estas fueron: Reposición y Renta. Se complementó este proceso con investigaciones directas e indirectas, que dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector.

8. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.

Se analizaron factores como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del precio, pues el valor de las propiedades se derivan del uso que se les someta.

Se consideró también el vecindario, los servicios públicos, la infraestructura vial, la geometría del predio según croquis del inmueble y el entorno.



FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA
NUMERO DE IDENTIFICACION: 91.498.563 Expedida en Bucaramanga
NRO DE MATRICULA: R.A.A. AVAL 91498563

GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA
CALLE 14 No 2-63
CEL 321 408 25 39 e-mail: germanquintero@bucaramanga.gov.co
PERITO AVALUADOR - AVAL 91498563

ANEXO FOTOGRAFICO



FACHADA

ENTORNO CALLE 5

OTRA VISTA DEL SECTOR



INGRESO A LA BODEGA

INTERIOR BODEGA

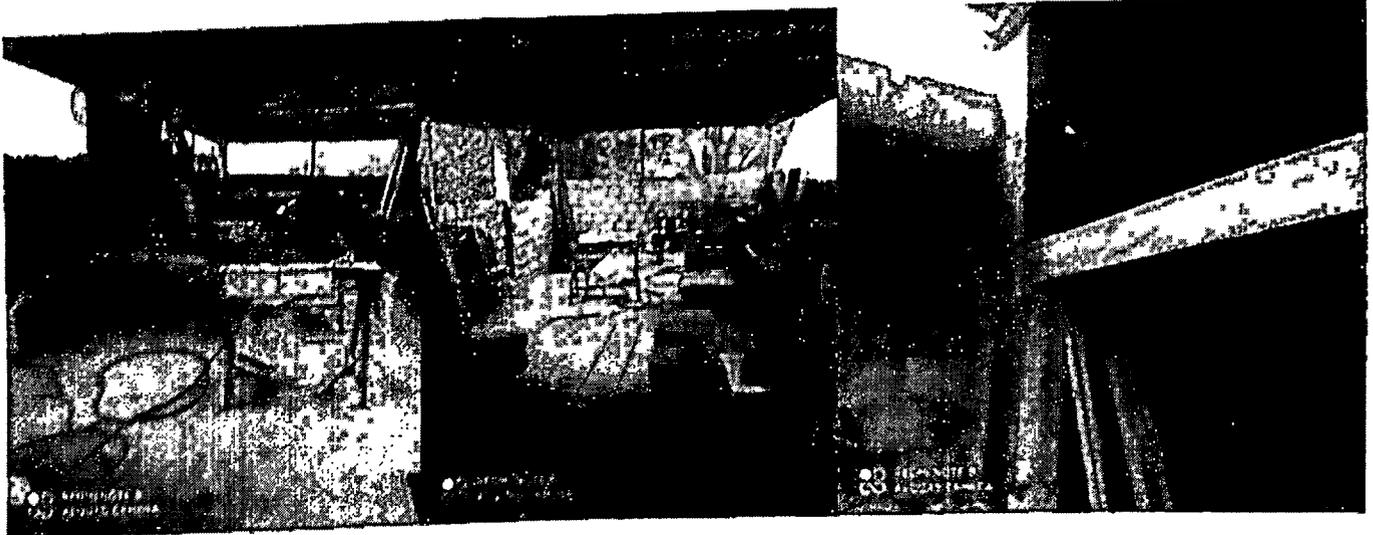
INTERIOR BODEGA



SEGUNDO NIVEL DEL TALLER

VISTA POSTERIOR DEL TALLER

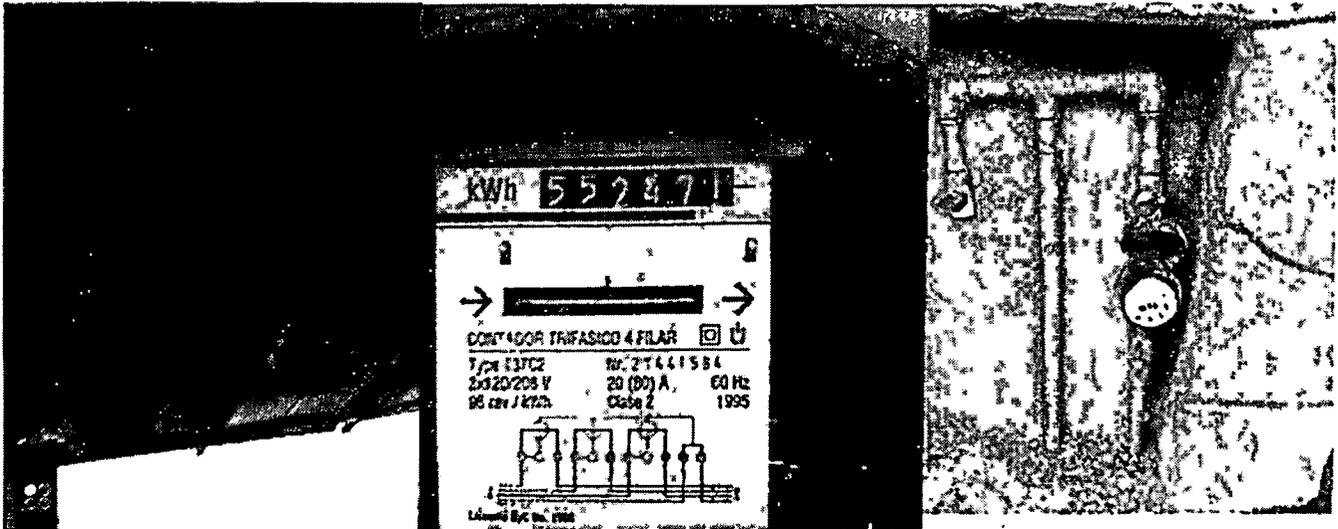
GRADAS DE ACCESO AL ALTILLO



VISTA DEL ALTILLO

ALTILLO

SISTEMA ESTRUCTURAL



ESTRUCTURA DEL TECHO

REGISTRO DE ENERGIA

REGISTRO DE AGUA

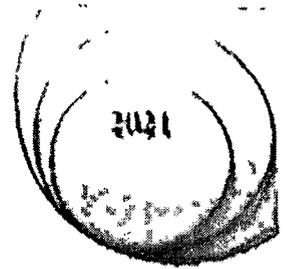
CALLE 6 # 4-26, HOY CALLE 6 # 4 PAR



IMAGEN DE GOOGLE MAPS CON ESPECIFICANDO LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE

MAPA DE LOCALIZACIÓN GENERAL

ESTADO DE LA UNIÓN REPUBLICANA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE DEFENSA Y FUERZAS ARMADAS
REG. N.º 487 26 98
1977



REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **91498563**

QUINTERO RUEDA

APELLIDOS

GERMAN ENRIQUE

NOMBRES

German Enrique Quintero Rueda



INDICE GENICO

FECHA DE NACIMIENTO

02-MAR-1978

SOCORRO

(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.80

ESTATURA

O+

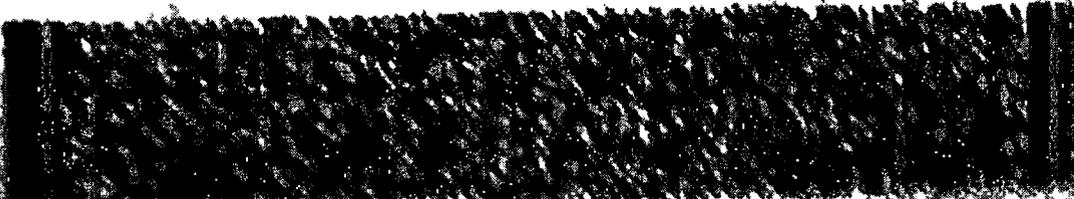
GRUPO SANG

M

SEXO

17-SEP-1988 BUCARAMANGA

FECHA Y LUGAR DE EXPIRACION





Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91498563, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91498563.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bocagües situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	26 Mayo 2018	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.	08 Nov 2021	Régimen Académico
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.	08 Nov 2021	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	08 Nov 2021	Régimen Académico



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha
08 Nov 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
08 Nov 2021

Regimen
Régimen
Académico

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
08 Nov 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha
08 Nov 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha
08 Nov 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha
08 Nov 2021

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
08 Nov 2021

Regimen
Regimen
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
08 Nov 2021

Regimen
Regimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha
08 Nov 2021

Regimen
Regimen
Académico

Adicionalmente ha cursado 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 08 de Mayo 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 ACA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Regimen de Transición Art 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOCORRO, SANTANDER

Dirección: CALLE 14 # 2 - 63

Teléfono: 3214082639

Correo Electrónico: germanquintero@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91498563.

El(la) señor(a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b9550b14

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 nueve (09) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal