Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE SANTANDER
JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL
SOCORRO- SANTANDER

Socorro S., veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023)
Rad. 2014-00297-00

Dentro del proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA, promovido por BANCO DAVIVIENDA S.A., contra CIRO ANTONIO CASTRO ORTIZ, Radicado: 2014-00297-00, se adelantó la diligencia de remate el 02 de diciembre de 2022, impartiéndole aprobación el 16 de diciembre de esa misma anualidad.

Mediante auto del 16 de marzo de 2017, se tornó procedente la concurrencia de embargo para el Ejecutivo Laboral propuesto por FELIX MIGUEL CASTRO MUÑOZ, contra el aquí demandado, radicado 2017-00027, que se tramita en el Juzgado Primero Civil del Circuito del Socorro, S.

Por otra parte, el Juzgado Segundo Civil del Circuito del Socorro, S., mediante oficio N° 0549 del 21 de junio de 2018, igualmente nos comunicó el embargo dentro del proceso Ejecutivo Laboral adelantado por JESUS CASTRO ORTIZ, en contra del aquí demandado, radicado 2018-00060, solicitando dar aplicación al art. 465 del C.G.P.

Así las cosas, y dando aplicación al art. 465 del C.G.P., se dispone oficiar a los Juzgados Primero y Segundo Civil del Circuito de la localidad, con el fin de solicitar un informe de la liquidación definitiva y en firme, debidamente especificada, del crédito y de las costas de los procesos laborales antes mencionados, que se tramitan en cada uno de esos Despachos judiciales, con el fin de hacer la distribución de los dineros respectivos.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE

El Juez,

EFRAIN FRANCO

Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	**CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE SANTANDER** **JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL** **SOCORRO- SANTANDER**

Socorro S., veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023)
Rad. 2020-00193-00

Previo a resolver la solicitud de nulidad presentada por la demandada ZANDRA LUCIA CARO SEPULVEDA, dentro del proceso que adelanta FINANCIERA COOMULTRASAN, Radicado: 2020-00193, se hace necesario requerir a la Notaría Octava del Círculo de Bucaramanga, con el fin de que se sirva informar el estado actual del proceso de NEGOCIACION DE DEUDAS, promovido por la señora ZANDRA LUCIA CARO SEPULVEDA, identificada con C.C.46.663866 de Duitama, con radicado 2021-038. Ofíciese.

Lo anterior, teniendo en cuenta en cuenta que el auto admisorio es del 22 de abril de 2021 y sólo hasta febrero del presente año, se puso en conocimiento de este Juzgado el proceso de organización de deudas promovido por la aquí demandada.

De igual forma, con fundamento en lo normado en el art. 547, numeral 1 del C.G.P., se insta a la parte Ejecutante para que manifieste si le asiste interés en que el proceso se suspenda tanto para los dos deudores solidarios, o se continúe sólo respecto del demandado DAVID MARTINEZ RINCON.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

EFRAIN FRANCO

CONSTANCIA: Al despacho del señor juez, informando que el apoderado de la parte demandante Dr. MAURICIO CASTILLO CARDENAS solicita el retiro de la presente demanda.

Socorro, 26 de mayo de 2023

YAMILE ROJAS CARDENAS
Secretaria

Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	**CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE SANTANDER** **JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL** **SOCORRO- SANTANDER**

Socorro S., veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023).
Rad. 2021-00060-00

Dentro del proceso EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA propuesto por UNIVERSIDAD LIBRE SECCIONAL SOCORRO contra SABEX MANCERA RODRIGUEZ y ALFONSO LOPEZ SANCHEZ radicado 2021-00060, el extremo ejecutante solicita el retiro de la demanda.

Dentro del proceso, no se han surtido las notificaciones personales a los demandados. Así, el artículo 92 del C.G.P., dispone lo siguiente:

> "..*El demandante podrá retirar la demanda mientras no se haya notificado a ninguno de los demandados. Si hubiere medidas cautelares practicadas, será necesario auto que autorice el retiro, en el cual se ordenará el levantamiento de aquellas y se condenará al demandante al pago de perjuicios, salvo acuerdo de las partes...*".

Conforme a lo expuesto y lo revisado en el diligenciamiento, se torna procedente la petición.

En consecuencia, el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Socorro Santander,

RESUELVE

PRIMERO: AUTORIZAR el retiro de la demanda EJECUTIVA DE MINIMA CUANTIA propuesto por UNIVERSIDAD LIBRE SECCIONAL SOCORRO contra SABEX MANCERA RODRIGUEZ y ALFONSO LOPEZ SANCHEZ radicado 2021-00060.

SEGUNDO: DECRETAR el levantamiento de medidas cautelares practicadas en el proceso. Ofíciese.

TERCERO: No hay lugar a la devolución de anexos como quiera que la demanda fue presentada digitalmente.

CUARTO: ARCHÍVESE el expediente previas las anotaciones de rigor.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

EFRAIN FRANCO GOMEZ

CONSTANCIA: Al despacho del señor juez, informando que el apoderado de la parte demandante Dr. MAURICIO CASTILLO CARDENAS solicita el retiro de la presente demanda.
Socorro, 26 de mayo de 2023

YAMILE ROJAS CARDENAS
Secretaria

Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE SANTANDER JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL SOCORRO- SANTANDER

Socorro S., veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023).
Rad. 2021-00061-00

Dentro del proceso EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA propuesto por UNIVERSIDAD LIBRE SECCIONAL SOCORRO contra JENNY CAROLINA RAMIREZ MORALES y JOSE ORLANDO RAMIREZ radicado 2022-00061, el extremo ejecutante solicita el retiro de la demanda.

Dentro del proceso, no se han surtido las notificaciones personales a los demandados. Así, el artículo 92 del C.G.P., dispone lo siguiente:

> *"...El demandante podrá retirar la demanda mientras no se haya notificado a ninguno de los demandados. Si hubiere medidas cautelares practicadas, será necesario auto que autorice el retiro, en el cual se ordenará el levantamiento de aquellas y se condenará al demandante al pago de perjuicios, salvo acuerdo de las partes...".*

Conforme a lo expuesto y lo revisado en el diligenciamiento, se torna procedente la petición.

En consecuencia, el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Socorro Santander,

RESUELVE

PRIMERO: AUTORIZAR el retiro de la demanda EJECUTIVA DE MINIMA CUANTIA propuesto por UNIVERSIDAD LIBRE SECCIONAL SOCORRO contra JENNY CAROLINA RAMIREZ MORALES y JOSE ORLANDO RAMIREZ radicado 2022-00061.

SEGUNDO: DECRETAR el levantamiento de medidas cautelares practicadas en el proceso. Oficiese.

TERCERO: No hay lugar a la devolución de anexos como quiera que la demanda fue presentada digitalmente.

CUARTO: ARCHÍVESE el expediente previas las anotaciones de rigor.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

EFRAIN FRANCO GOMEZ

Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	**CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE SANTANDER** **JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL** **SOCORRO- SANTANDER**

Socorro S., veintinueve (29) de mayo dos mil veintitrés (2023)
Rad No. 2021-00146-00

Del trabajo de avalúo comercial del bien inmueble ubicado en la carrera 6 #2-01/21., F.M.I. 321-1770, realizado por el perito avaluador JUAN CARLOS CARREÑO PICO, que presenta la parte Ejecutante, dentro del proceso EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA que adelanta MESIAS ACEVEDO SILVA contra MARTHA ACEVEDO SILVA, radicado 2021-00146-00, córrase traslado a la Ejecutada por el término de diez (10) días, conforme lo estipula el numeral 2 del artículo 444 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

El Juez,

EFRAIN FRANCO GOMEZ

JONATHAN ALEXANDER ANGEL BADILLO
Abogado

Señor:
JUEZ TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DEL SOCORRO SANTANDER.
E. S. D.

Ref. PROCESO: EJECUTIVO.
DEMANDANTE: MESÍAS ACEVEDO SILVA
DEMANDADO: MARTHA ACEVEDO SILVA
RADICADO: 2021-00146-00.
ASUNTO: INCORPORACIÓN DE AVALUÓ

JONATHAN ALEXANDER ANGEL BADILLO mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No 1.100.967.938 de San Gil Santander, abogado en ejercicio y portado de la tarjeta profesional No.357.337 del C.S.J., E-mail; jonathanangel1995@gmail.com , en calidad de apoderado judicial de la parte ejecutante en el proceso de la referencia, me permito manifestar al despacho lo siguiente.

1. Me permito adjuntar dictamen pericial del bien inmueble urbano ubicado en la carrea 6 No.2-01/21 del municipio de Simacota Santander, el cual fue objeto de secuestro, sobre la parte que le corresponde a la aquí ejecutada en cincuenta y siete (57) folios.

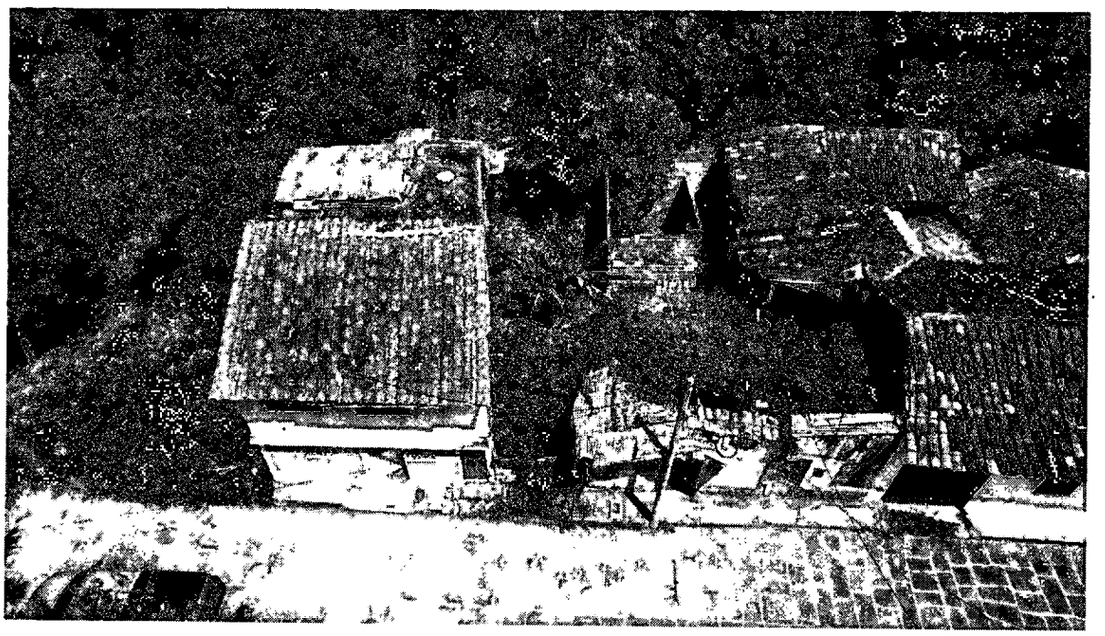
Teniendo en cuenta lo anterior manifestado, solicito a su despacho se incorpore al expediente el dictamen que se adjunta, para los trámites pertinentes conforme al artículo 444 del C.G del Proceso.

Sin otra, en particular;

JONATHAN ALEXANDER ANGEL BADILLO
CC 1.100.967.938 de san Gil.
T.P. 357.337 del C.S de la J.

DICTAMEN PERICIAL DE BIEN INMUEBLE
URBANO CARRERA 6 # 2-01/21

PROCESO EJECUTIVO



AVALÚO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE

PROPIETARIOS

FELIX QUIROGA
JUAN QUIROGA
MARTHA INES ACEVEDO SILVA

JUAN CARLOS CARREÑO PICO
ABOGADO-ESPECIALISTA DERECHO PENAL
TOPOGRAFO
PERITO AVALUADOR
TECNOLOGO EN SISTEMAS
VICEPRESIDENTE SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
SECCIONAL ORIENTE

SOCIEDAD COLOMBIANA
DE AVALUADORES
SECCIONAL ORIENTE

CRA 10. N° 12 - 77 OFIC. 202 SAN GIL
TEL: 311 892 4916 - 723 9161

TABLA DE CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA DE PREDIO URBANO 4
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO 4
2. FUNDAMENTO JURÍDICO. 5
2.1. REQUERIMIENTOS, PROCEDIMIENTOS Y METODOLOGÍA UTILIZADA. 11
3. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN 14
3.1. DOCUMENTOS SUMINSTRADOS 15
4. TRADICION 15
5. OBJETO 15
6. DICTAMEN PERICIAL 16
9. POBLACION MAS CERCANA AL PREDIO OBJETO DE ESTE DICTAMEN: 16
10. DESCRIPCIÓN FUENTE ECONOMICA DEL MUNICIPIO 17
10.1. TOPOGRAFIA DEL MUNICIPIO 17
10.2. LOCALIZACION DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA 18
LOS MUNICIPIOS VECINOS DE SIMACOTA 19
DISTANCIA ENTRE SIMACOTA Y LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS DE COLOMBIA 19
10.3. CARACTERISTICAS DEL MUNICIPIO 20
11. CONDICIONES AGROCLIMÁTICAS DEL MUNICIPIO 20
12. MAPA SUBZONAS HIDROGRAFICAS 22
13. MAPA ZONA PROTEGIDAS 23
14. CONDICIONES DEL SECTOR 24
15. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL PREDIO 24
15.1. LINDEROS SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 321-1770 25
17. SERVICIOS PUBLICOS PRIMARIOS 27
18. SISTEMA DE RIESGO 27
19. VIAS DE ACCESO 28
20. LINDERO 28
21. VETUSTEZ 28
22. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN 29
23. SERVIDUMBRE 29
24. AFECTACIONES JURIDICAS 29
25. AFECTACIONES AMBIENTALES 29
26. ZONA DE PROTECCION 29
27. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS 29
28. OBRAS DE INFRAESTRUCTRA EN EJECUCION 29

30. MEJORAS EN EL TERRENO 30
32. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE 35
33. DESCRIPCIÓN DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 35
34. ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO DE LOS COMUNEROS 35
35. DESTINACION Y USO ACTUAL DEL PREDIO 35
36. APROVECHAMIENTO Y POTENCIALIDADES. 35
37. CONSULTA FUENTE HIDRICA MAS CERCANA DEL PREDIO. 36
38. CONSULTA DE TIPO DE SUELO DEL PREDIO SEGÚN SIG-CAS 37
42. AVALUO COMERCIAL 40
43. NORMATIVIDAD APLICABLE PARA TENER EN CUENTA EN EL AVALUO 40
44. MÉTODO UTILIZADO PARA EL AVALÚO DEL TERRENO 41
45. MÉTODO UTILIZADO PARA CALCULAR EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES OBJETO DE ESTE AVALUO. 41
a. Primer Piso 42
46. CUADRO DE ENCUESTAS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO 42
47. OBSERVACIONES DEL AVALUADOR 43
48. CONSIDERACIONES GENERALES 44
49. LIQUIDACIÓN DE AVALÚO COMERCIAL 45
46. DIVISION MATERIAL PROCEDENTE 45
47. SOLICITUD DIVISIÓN MATERIAL 47
48. MANIFESTACIÓN PARTE DEMANDANTE 48
50. LOCALIZACION EGÚN GOOGLE EARTH 49
51. ANEXOS 50

1. MEMORIA DESCRIPTIVA DE PREDIO URBANO

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Con la certeza de haber identificado claramente la cabida y linderos del inmueble, procedemos a identificar jurídicamente el predio, se relacionan número de matrícula inmobiliaria, numero predial nacional, y números de escrituras, se comparan con ficha predial, con certificados catastrales, con certificado de tradición, con escrituras aportadas, y con testimonios obtenidos en campo, toda la información es correspondiente una a otra, lo que nos da la seguridad de haber identificado el mismo predio tanto en campo como jurídicamente.

1.2. DIRECCION	: CARRERA 6 # 2-01/21
1.3. PROPIETARIOS	: FELIZ QUIROGA JUAN QUIROGA MARTHA INES ACEVEDO SILVA
1.4. MATRICULA INMOBILIARIA	: 321-1770
1.5. CÓDIGO PREDIAL	: 68745010000000044000700000000
1.6. MUNICIPIO	: SIMACOTA
1.7. PROVINCIA	: COMUNERA
1.8. DEPARTAMENTO	: SANTANDER
1.9. PAIS	: COLOMBIA
1.10. DESARROLLO DEL SECTOR	: RESIDENCIAL
1.11. VECINDARIO	: RESIDENCIAL
1.12. AREA SEGÚN OFICINA INSTRUMENTOS PUBLICOS	: NO REGISTRA
10.11.ÁREA DEL TERRENO SEGÚN AGUSTÍN CODAZZI	: 443 M2
10.12.ÁREA DE CONSTRUCCION SEGÚN AGUSTÍN CODAZZI	: 149 M2

10.13.AREA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO : No fue permitido el ingreso al predio objeto del presente Dictamen, por ende no fue posible realizar el levantamiento topográfico, ni la proyección de la posible división, por lo tanto, tendrá que ser por medio de Orden Judicial por parte del

Despacho, que nos permitan el ingreso para hacer el levantamiento topográfico y arquitectónico.

10.14.ADQUISICION

- ✓ Escritura Pública N°423 del 23 de Septiembre del 1926 Notaria Primera de Socorro mediante COMPRAVENTA 50%, 50%
- ✓ Escritura Pública N°19 del 15 de Febrero de 1970 Notaria Única de Simacota mediante ENAJENACIÓN DE DERECHOS SUCESORALES EN CUERPO CIERTO. DE DAVID QUIROGA Y EDUVIGES ORTIZ. FALSA TRADICIÓN
- ✓ Escritura Pública N°67 del 21 d e Mayo del 1978 Notaria Única de Simacota mediante COMPRAVENTA PROINDIVISA. 50%
- ✓ Escritura Pública N°129 del 11 de Diciembre de 1978 Notaria Única de Simacota mediante COMPRAVENTA
- ✓ Escritura Pública N°35 del 24 de Abril del 1989 Notaria Única de Simacota mediante ENAJENACIÓN DE DERECHOS SUCESORALES EN CUERPO CIERTO. LOTE 7 M X 12 M. FALSA TRADICIÓN
- ✓ Escritura Pública N°61 del 23 de Mayo del 1995 Notaria Única de Simacota mediante VENTA DERECHOS GANANCIALES O HERENCIALES CUERPO CIERTO. PARTE 7 X 19 METROS. FALSA TRADICIÓN
- ✓ Escritura Pública N°718 del 29 de Noviembre del 2002 Notaria Segunda de Socorro mediante FALSA TRADICIÓN. VENTA DERECHOS GANANCIALES O HERENC. CUERPO CIERTO LA CUOTA PARTE CORRESPONDIENTE AL 50%
- ✓ Escritura Pública N°06 del 08 de Febrero del 2006 Notaria Única de Simacota mediante COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

10.15.AVALUADOR : JUAN CARLOS CARREÑO PICO

10.16. FECHA DEL INFORME : ABRIL 2023

2. FUNDAMENTO JURÍDICO.

LEY 1564 DE 2012 (CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO).

Artículo 26. Determinación de la cuantía. La cuantía se determinará así: 1. Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación. 2. En los procesos de deslinde y amojonamiento, por el avalúo catastral del inmueble en poder del demandante. 3. En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de

la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de éstos. 4. En los procesos divisorios que versen sobre bienes inmuebles por el valor del avalúo catastral y cuando versen sobre bienes muebles por el valor de los bienes objeto de la partición o venta. 5. En los procesos de sucesión, por el valor de los bienes relictos, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral. 6. En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquéllos en los últimos doce (12) meses. En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral. 7. En los procesos de servidumbres, por el avalúo catastral del predio sirviente.

Artículo 47. Naturaleza de los cargos. Los cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación. Para cada oficio se requerirá idoneidad y experiencia en la respectiva materia y, cuando fuere el caso, garantía de su responsabilidad y cumplimiento. Se exigirá al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar, cuando fuere el caso. Los honorarios respectivos constituyen una equitativa retribución del servicio y no podrán gravar en exceso a quienes acceden a la administración de justicia.

Artículo 226. Procedencia. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito. No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas. El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones. El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones: 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.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.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.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.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.7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.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.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.10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Manifestación:

Manifiesto bajo juramento, que se entiende prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, No tengo interés presente ni futuro en la propiedad avaluada, ni prejuicios con respecto a este informe de avalúo, mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba, he actuado dando lo mejor de mis conocimientos. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones, son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Ítems Articulo 226 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso)

1. Identificación: Juan Carlos Carreño Pico
   Identificado con Cedula de Ciudadanía 1.100.948.589 de SAN GIL.
2. Localización: Carrera 10 N° 12-77 Oficina 202 Edificio Mochuelo, SAN GIL, Santander, Teléfono 311 892 4916, correo electrónico promover202@gmail.com
3. Profesión: Abogado T.P 335436 C.S.J.
   Técnico laboral por competencias en auxiliar de avalúos y liquidación con R.A.A. número AVAL-1100948589
   Tecnólogo en Sistemas.
   Topógrafo L.P.: 01-21968
4. Cargos actuales: Gerente de la inmobiliaria Promover
   Vicepresidente de la Sociedad Colombiana de Avaluadores – Seccional Oriente.
5. Especialización: Derecho Penal
   Universidad libre – Seccional socorro.
6. Publicaciones: No Aplica.
7. Procesos con la misma Parte o Apoderado: No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
8. Incursión en Causales de Exclusión: No me encuentro inmerso en las causales de Exclusión de la Lista de Auxiliares de la Justicia (Artículo 50 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso).
9. Declaración de Metodología Diferente en Procesos: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versaron sobre las mismas materias.

10. Declaración de Metodología Diferente en el Ejercicio de la Profesión: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
11. Anexos: En el presente informe, se relacionan y adjuntan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.ç
12. Procesos en los he sido designado

JUZGADO 01 PROMISCUO MUNICIPAL ONZAGA- SANTANDER
Radicado: 685024089001-2018-00046-00 Proceso Verbal de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio.
Demandante: ANA BEATRIZ HERNANDEZ DE GUARIN
Demandados: Pedro Antonio Guarin Orozco Y Maria Josefa Guarin Orozco Y/O Josefa Guarin De Alarcon En Calidad De Herederos Determinados Del Senor Antonio Guarin Y Contra Los Demas Herederos Indeterminados Del Mismo Antonio Guarin Y Personas Indeterminadas.

JUZGADO 01 PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Radicado: 68-464-4089-001-2020-00083
Proceso REIVINDICATORIO
Demandante: Rosalba Jimenez Rincon
Demandados: Maria Magdalena Garcia Forero

JUZGADO 02 CIVIL CIRCUITO - BARICHARA-SANTANDER
Proceso VERBAL-PERTENECIA
Radicado: 686793103001-2019-00056-01
Demandante: Carmen Delia Delgado Benitez
Demandado: Maria Olimpia Neira De Munoz, Elsa Beatriz, Maria Graciela, Gloria Patricia, Olga Lucia, Nelson Mauricio, Maria Cecilia, Santiago Enrique Y Martha Ines Munoz Neira Y Personas Indeterminadas.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL - BARICHARA- SANTANDER
Proceso declarativo especial divisorio material de bien inmueble común
Radicado:680794089001 2021 00028 00
Demandantes: Berena Bernarda Zabaleta Diaz, Karen Lizeth Lozano Munoz, Maria Daniela Lozano Munoz y Esperanza Munoz Muno
Demandado: Jesus Alberto Uribe Mejia.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Proceso declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria
Adquisitiva de dominio.
Radicado:684644089001 2021 00004 00
Demandante: Gerardo Montanez Vanegas
Demandado: Elvia Montanez De Alarcon, Luis Antonio Montanez Vanegas, Rosa Maria Montanez De Leon, Jesus Del Carmen Montanez Vanegas, Isaac Montanez Vanegas, Alfonso Montanez Vanegas, Joaquin Montanez Vanegas, Jorge Montanez Vanegas, Fredy Montanez Pinto, Hector Montanez Pinto, Nancy Montanez Pinto, Genny Montanez Pinto, Quienes Actuan En Representacion De Su Padre Jose Del Carmen Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.)Y Los Senores Leonardo Ardila Montanez, Amparo Ardila Montanez, Victor

Ardila Montanez, Quienes Actuan En Representacion De Su Madre Yolanda Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.), En Calidad De Herederos Determinados Del Senor Fermin Montanez Blanco Y Contra Demas Personas Desconocidas E Indeterminadas.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Proceso: declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dominio
Radicado: 684644089001 2021-00005 00
Demandante: Hilda Pinto Monsalve
Demandado: Gerardo Montanez Vanegas, Elvia Montanez De Alarcon, Luis Antonio Montanez Vanegas, Rosa Maria Montanez De Leon, Jesus Del Carmen Montanez Vanegas, Isaac Montanez Vanegas, Alfonso Montanez Vanegas, Joaquin Montanez Vanegas, Jorge Montanez Vanegas, Fredy Montanez Pinto, Hector Montanez Pinto, Nancy Montanez Pinto, Genny Montanez Pinto, Quienes Actuan En Representacion De Su Padre Jose Del Carmen Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.) Y Los Senores Leonardo Ardila Montanez, Amparo Ardila Montanez, Victor Ardila Montanez, Quienes Actuan En Representacion De Su Madre Yolanda Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.), En Calidad De Herederos Determinados Del Senor Fermin Montanez Blanco Y Contra Demas Personas Desconocidas E Indeterminadas.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Proceso: declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dominio
Radicado: 684644089001 2021-00021 00
Demandante: Leonidas Alarcon
Demandado: Gerardo Montanez Vanegas, Elvia Montanez De Alarcon, Luis Antonio Montanez Vanegas, Rosa Maria Montanez De Leon, Jesus Del Carmen Montanez Vanegas, Isaac Montanez Vanegas, Alfonso Montanez Vanegas, Joaquin Montanez Vanegas, Jorge Montanez Vanegas, Fredy Montanez Pinto, Hector Montanez Pinto, Nancy Montanez Pinto, Genny Montanez Pinto, Quienes Actuan En Representacion De Su Padre Jose Del Carmen Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.) Y Los Senores Leonardo Ardila Montanez, Amparo Ardila Montanez, Victor Ardila Montanez, Quienes Actuan En Representacion De Su Madre Yolanda Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.), En Calidad De Herederos Determinados Del Senor Fermin Montanez Blanco Y Contra Demas Personas Desconocidas E Indeterminadas.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Proceso: declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dominio
Radicado: 684644089001 2021-00022 00
Demandante: Maria Alba Calderon Lopez
Demandado: Gerardo Montanez Vanegas, Elvia Montanez De Alarcon, Luis Antonio Montanez Vanegas, Rosa Maria Montanez De Leon, Jesus Del Carmen Montanez Vanegas, Isaac Montanez Vanegas, Alfonso Montanez Vanegas, Joaquin Montanez Vanegas, Jorge Montanez Vanegas, Fredy Montanez Pinto, Hector Montanez Pinto, Nancy Montanez Pinto, Genny Montanez Pinto, Quienes Actuan En Representacion De Su Padre Jose Del Carmen Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.) Y Los Senores Leonardo Ardila Montanez, Amparo Ardila Montanez, Victor Ardila Montanez, Quienes Actuan En Representacion De Su Madre Yolanda Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.), En Calidad De Herederos Determinados Del Senor Fermin Montanez Blanco Y Contra Demas Personas Desconocidas E Indeterminadas.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Proceso: declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dominio
Radicado: 684644089001 2021-00023 00
Demandante: Elvia Montanez De Alarcon

Demandado: Gerardo Montanez Vanegas, Elvia Montanez De Alarcon, Luis Antonio Montanez Vanegas, Rosa Maria Montanez De Leon, Jesus Del Carmen Montanez Vanegas, Isaac Montanez Vanegas, Alfonso Montanez Vanegas, Joaquin Montanez Vanegas, Jorge Montanez Vanegas, Fredy Montanez Pinto, Hector Montanez Pinto, Nancy Montanez Pinto, Genny Montanez Pinto, Quienes Actuan En Representacion De Su Padre Jose Del Carmen Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.) Y Los Senores Leonardo Ardila Montanez, Amparo Ardila Montanez, Victor Ardila Montanez, Quienes Actuan En Representacion De Su Madre Yolanda Montanez Vanegas, (Q.E.P.D.), En Calidad De Herederos Determinados Del Senor Fermin Montanez Blanco Y Contra Demas Personas Desconocidas E Indeterminadas.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MOGOTES- SANTANDER
Proceso: declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dominio
Radicado: 684644089001 2021-00037 00
Demandante: Hector Manuel Garcia Araque
Demandado: Ana Joaquina Garcia Uribe, Y Contra Los Herederos Determinados E Indeterminados De Los Senores Maria Antonia Uribe Vda.De Garcia, Imelda Garcia Uribe, Luis Roberto Garcia Uribe, Maria Del Rosario Garcia Uribe, Y Hernando Duran Ribero, Y Contra Demas Personas Desconocidas EIndeterminadas.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE MOGOTES
Proceso: declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva dedominio
Radicado:2019-00165
Demandante: Maria Socorro Hernandez Figueroa
Demandados: Herededos ideterminados JOSE DE JESUS HERNANDEZ H YOTROS.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE MOGOTES
Proceso: declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva dedominio
Radicado:2019-00168
Demandante: Ana Victoria Hernandez Figueroa
Demandados: Herededos ideterminados JOSE DE JESUS HERNANDEZ H Y OTROS.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE MOGOTES
Proceso: declarativo de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dominio
Radicado:2019-00166
Demandante: Saul Hernandez Figueroa
Demandados: Herededos ideterminados JOSE DE JESUS HERNANDEZ H Y OTROS.

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), Artículo 235. Imparcialidad del perito. El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Las partes se abstendrán de aportar dictámenes rendidos por personas en quienes concurre alguna de las causales de recusación establecidas para los jueces. La misma regla deberá observar el juez cuando deba designar perito. El juez apreciará el cumplimiento de ese deber de acuerdo con las reglas de la sana crítica, pudiendo incluso negarle efectos al dictamen cuando existan circunstancias que afecten gravemente su credibilidad.

En la audiencia las partes y el juez podrán interrogar al perito sobre las circunstancias o razones que puedan comprometer su imparcialidad. Parágrafo. No se entenderá que el perito designado por la parte tiene interés directo o indirecto en el proceso por el solo hecho de recibir una retribución proporcional por la elaboración del dictamen. Sin embargo, se prohíbe pactar cualquier remuneración que penda del resultado del litigio.

Artículo 444. Avalúo y pago con productos. Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.

2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.

3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.

4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.

5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva.

6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.

7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestre en la cuenta de depósitos judiciales.

PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán avaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.

PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.

Surtidos los traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.

2.1. REQUERIMIENTOS, PROCEDIMIENTOS Y METODOLOGÍA UTILIZADA.

Se identificó inmueble denominado CARRERA 6 · 2-01/21 ubicado en el municipio de Simacota / Santander por su cabida y linderos conforme a lo indicado en campo, en Carta Catastral y Títulos de Tradición, se efectúa levantamiento topográfico con la captura de coordenadas en vértices del perímetro que conforman los linderos y se encuentra que en los

costados oriente, sur y occidente existen inconsistencias tanto en longitud como en el ángulo, a través del informe se amplía esta diferencia.

La Resolución 643 del 30 de Mayo de 2018 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, adopta las especificaciones técnicas de levantamientos topográficos planimétricos para casos puntuales, se le informa al despacho que el presente levantamiento se efectuó conforme a la mentada resolución, siguiendo los lineamientos del Numeral 9.1. Puntos de Levantamiento a partir de Equipos GNSS, 9.2. Puntos de Levantamiento a partir de Métodos Ópticos, y 9.3. Mediciones con estándares ISO 19131:2007 Geographic information- Data products pecifications.

La **Resolución 068 del 28 de enero de 2005 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC** adopta como Datum Oficial de Colombia el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia Magna Sirgas EPSG 3116 para la zona central del país, se le informa al despacho que el contenido geográfico del presente informe se da en el sistema Magna Sirgas EPSG 3116.

Artículo 64 ARTICULO 64°- (Constitución Política de Colombia) *Es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos.*

Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico: Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales.

Ley 546 de 1999, artículo 50: Avalúos y avaluadores. Sin perjuicio de la competencia que en materia de avalúos corresponde al Instituto Agustín Codazzi y a los catastros municipales y departamentales y distritales autorizados por la ley, los avalúos que se requieran para las operaciones activas y pasivas de que trata la presente ley, serán realizados por personas pertenecientes a una lista cuya integración y actualización corresponderá reglamentar a la Superintendencia de Industria y Comercio, con sujeción a los requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad, en los términos que determine el Gobierno Nacional.

Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público: Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos y las disposiciones contenidas en el presente decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor de los bienes inmuebles.

LEY 1673 DE 2013: La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las

personas y entre estas y el Estado colombiano la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 2 de septiembre de 1936, la servidumbre de tránsito no sólo debe otorgarse a favor de los predios que no tienen acceso a la vía pública, sino también de aquellos cuya salida no permite una explotación adecuada. Así, a su juicio, una interpretación distinta desconocería que el Estado Social de Derecho y la función social de la propiedad exigen que los titulares de la tierra la exploten y usen racionalmente de manera que preste un servicio a su titular y a la colectividad.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008) Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. CONSIDERANDO: Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

Artículo 6°.- Etapas para elaboración de los avalúos. Se deben realizar las siguientes etapas: Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el avaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.

En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

Artículo 7°.- Identificación física del predio. La identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual,

si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.

Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.

Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.

En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

DECRETO NÚMERO (148) DE 2020. "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística' Que el artículo 79 de Ley 1955 de 2019 "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad' establece que la gestión catastral es un servicio público cuyo objeto es la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

RESOLUCIÓN 2965 DE 1995 (Septiembre12)

" Por la cual se establece el procedimiento para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos de predios y mejoras rurales que se adquieran para fines de reforma agraria y se dictan otras disposiciones". El Gerente General del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.

3. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente informe, se analizaron previamente los documentos suministrados por el solicitante, de los cuales se tomó parte de la información contenida en el presente informe y se complementó con información obtenida por el valuador, se considera

personas y entre estas y el Estado colombiano la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 2 de septiembre de 1936, la servidumbre de tránsito no sólo debe otorgarse a favor de los predios que no tienen acceso a la vía pública, sino también de aquellos cuya salida no permite una explotación adecuada. Así, a su juicio, una interpretación distinta desconocería que el Estado Social de Derecho y la función social de la propiedad exigen que los titulares de la tierra la exploten y usen racionalmente de manera que preste un servicio a su titular y a la colectividad.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008) Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. CONSIDERANDO: Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

Artículo 6°.- Etapas para elaboración de los avalúos. Se deben realizar las siguientes etapas: Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el avaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.

En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

Artículo 7°.- Identificación física del predio. La identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual,

si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.

Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.

Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.

En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

DECRETO NÚMERO (148) DE 2020. "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística' Que el artículo 79 de Ley 1955 de 2019 "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad' establece que la gestión catastral es un servicio público cuyo objeto es la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

RESOLUCIÓN 2965 DE 1995 (Septiembre12)

" Por la cual se establece el procedimiento para la práctica, elaboración y rendición de los avalúos de predios y mejoras rurales que se adquieran para fines de reforma agraria y se dictan otras disposiciones". El Gerente General del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria.

3. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente informe, se analizaron previamente los documentos suministrados por el solicitante, de los cuales se tomó parte de la información contenida en el presente informe y se complementó con información obtenida por el valuador, se considera

que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta el marco jurídico expuesto anteriormente.

3.1. DOCUMENTOS SUMINSTRADOS

- Certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria número 321-1770 Expedido el 27 de marzo de 2023.
- Recibo de pago de impuesto municipal del año 2023.

4. TRADICION

El señor Felix Quiroga adquirió porcentaje del inmueble según Escritura Púbica N°423 del 23 de septiembre de 1926 Notaria Primera de Socorro mediante Compraventa, posteriormente el señor Luis Eduardo Quiroga Ortiz y la señora Clementina Quiroga de García adquirieron porcentaje del inmueble según Escritura Pública N°19 del 15 de Febrero de 1970 Notaria Única de Simacota mediante Enajenación De Derechos Sucesorales En Cuerpo Cierto. De David Quiroga Y Eduviges Ortiz. Falsa Tradición, posteriormente la señora Clementina Quiroga de García adquirido porcentaje del inmueble según Escritura Púbica N°129 del 11 de diciembre de 1978 Notaria Unica de Simacota mediante Compraventa, posteriormente el señor Belarmino Vega Luque y la señora María América García Quiroga adquirió porcentaje del inmueble según Escritura Púbica N°35 del 24 de abril de 1989 Notaria Única de Simacota mediante Enajenación de Derechos Sucesorales en Cuerpo Cierto. Lote 7 M x 12 M. Falsa Tradición, posteriormente la señora Emerita García Quiroga y el señor Marco Antonio Luque adquirieron porcentaje del inmueble según Escritura Púbica N°61 del 23 de mayo de 1995 Notaria Única de Simacota mediante Venta Derechos Gananciales o Herenciales Cuerpo Cierto. Parte 7 X 19 metros. Falsa Tradición, posteriormente la señora Alicia Galvis Patiño adquirió porcentaje del inmueble según Escritura Púbica N°718 del 29 de noviembre de 2002 Notaria Segunda de Socorro mediante Falsa Tradición. Venta Derechos Gananciales o Herenc. Cuerpo Cierto La cuota Parte correspondiente al 50%, posteriormente la señora Martha Ines Acevedo Silva adquirió porcentaje del inmueble según Escritura Púbica N°06 del 08 de febrero de 2010 Notaria Única de Simacota mediante Compraventa Derechos de Cuota, lo anterior según lo registrado en folio de matrícula inmobiliaria N°321-1770.

5. OBJETO

El objetivo es realizar un dictamen pericial de un predio urbano ubicado en el municipio de Simacota denominado Carrera 6 ·2-01/21; el cual cuenta con un área de 1740 M2 según Certificado de Tradición y Libertad con folio de matrícula inmobiliaria N°321-1770.

6. DICTAMEN PERICIAL

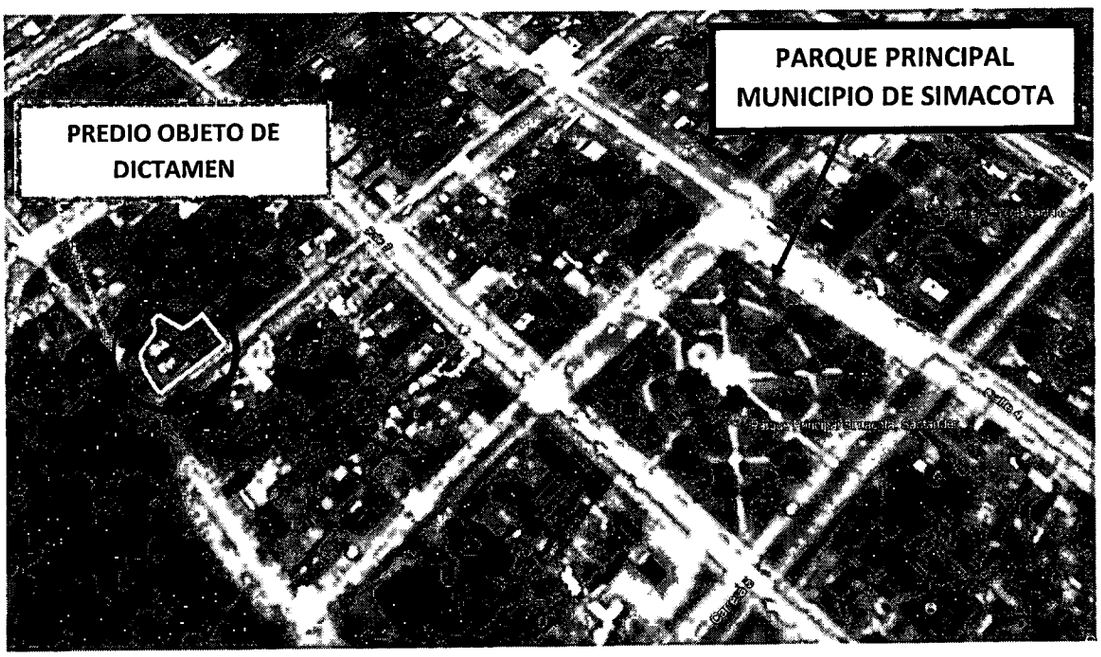
Es un documento que contiene la determinación u opinión fundada de un perito respecto a los puntos sobre los cuales versa el desahogo de la prueba, es decir, sobre los puntos que se pretenden esclarecer con el dictamen, sin embargo, está sujeto a objeción.

7. ADJUDICACION DE DIVISION MATERAL

En el presente trabajo de división material NO se hace la proyección de la división del predio ubicado en la Carrera 6 ·2-01/21, debido a que, no fue permitido el ingreso al mismo, por ende no fue posible realizar el levantamiento topográfico, tendrá que ser por medio de Orden Judicial por parte del Despacho, que nos permitan el ingreso.

8. FORMA DE LLEGAR AL PREDIO OBJETO DE ESTE DICTAMEN

Partiendo del parque principal del municipio de Simacota, avanzamos por la calle 3 a una distancia aproximada de 0.09 kilómetros, giramos al costado izquierdo una distancia aproximada de 0.08 Kilómetros hasta encontrar el predio objeto de este dictamen. Sus coordenadas están georreferenciadas al actual sistema Origen Nacional EPSG 9377 establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC así: Latitud Norte 2269971N y Longitud Este 4962443E.



Fuente: https://earth.google.com/

9. POBLACION MAS CERCANA AL PREDIO OBJETO DE ESTE DICTAMEN:

El predio se encuentra al Sur-Occidente del casco urbano del Municipio de Simacota 4,57 kilómetros lineales aproximadamente y al Sur-Occidente del casco urbano del Municipio de Simacota a 12,77 kilómetros lineales aproximadamente.

FOTOGRAFÍA N°01: TOMA AEREA DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA

10. DESCRIPCIÓN FUENTE ECONOMICA DEL MUNICIPIO.

Zona de fincas pequeñas, medianas y grandes, destinadas al uso de vivienda campesina y pequeñas explotaciones anexas; de actividad agrícola de café, caña de azúcar y cultivos de pan coger; se tienen vías de acceso carreteables en buen estado, cuenta energía eléctrica, acueducto. Sector libre de problemas de orden público, la comercialización de la producción se realiza en el mercado de Simacota y Socorro.

10.1. TOPOGRAFIA DEL MUNICIPIO

La cabecera municipal se encuentra al 134 Kms de la capital Santandereana, Bucaramanga, de los cuales 120 Kms hacen parte de la red vial principal del departamento y 14 Kms de vía pavimentada que lo comunican con el Socorro. El casco urbano se encuentra a 3 horas de Bucaramanga y a 5 horas de Barrancabermeja.

Límites del municipio: El Municipio de Simacota está demarcado por barreras naturales, algunas de las cuales sirven como límites municipales.

Oriente (E): Municipio del Socorro, por medio del Río Suárez

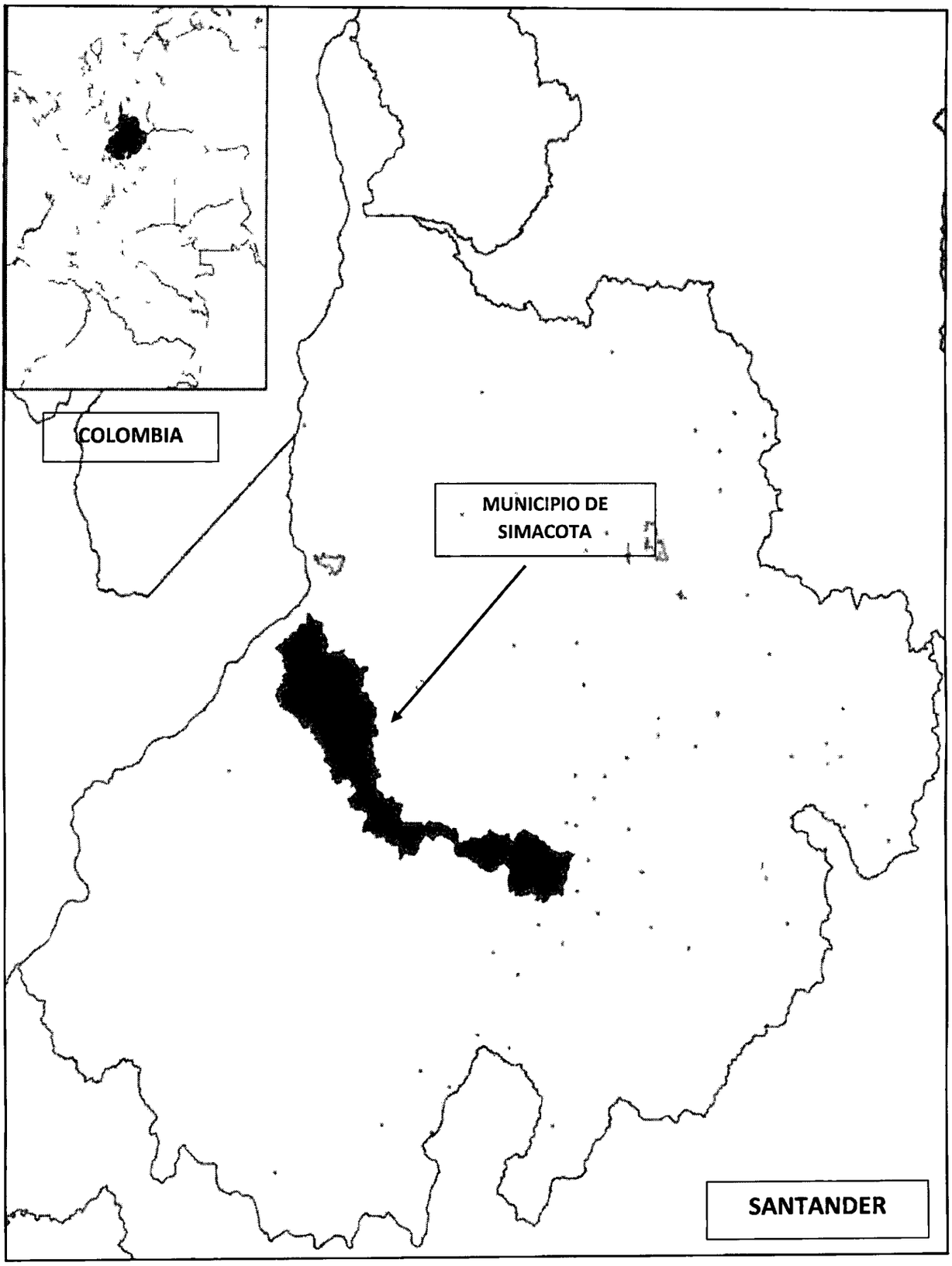
Occidente (W): Municipio de Barrancabermeja, por medio del Río Opón y el Municipio Puerto Parra

Norte (N): Municipios de Hato y El Palmar, por medio de la quebrada Cinco Mil, con el Carmen, por medio del Río La Colorada

Sur (S): Municipios de Chima, Palmas y Santa Helena del Opón.

Extensión total: 1413 Km2

10.2. LOCALIZACION DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA



LOS MUNICIPIOS VECINOS DE SIMACOTA

Municipios que limitan con Simacota

	Socorro	Socorro
Chima		Palmas del Socorro
Chima	Palmas del Socorro	Palmas del Socorro

Municipios vecinos de Simacota

Palmas del Socorro 7.1 km	Socorro 7.5 km	Hato 10.6 km
Palmar 10.9 km	Chima 12.4 km	Guapotá 14.7 km
Confines 14.7 km	Páramo 18.7 km	Cabrera 18.9 km
Pinchote 19.9 km	Oiba 20.7 km	Valle de San José 21.1 km
Galán 21.5 km	Barichara 23.2 km	Contratación 23.4 km
Guadalupe 24.6 km	San Gil 24.8 km	Ocamonte 26.3 km
Charalá 27.5 km	El Guacamayo 29.1 km	Villanueva 29.3 km

DISTANCIA ENTRE SIMACOTA Y LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS DE COLOMBIA

Bogotá : 221 km	Medellín : 249 km	Cali : 488 km
Barranquilla : 530 km	Cartagena de Indias : 500 km	Soacha : 230 km
Cúcuta : 186 km	Ibagué : 307 km	Bello : 246 km
Bucaramanga : 78 km el más cerca	San Juan de Pasto : 730 km	Soledad : 521 km
Pereira : 319 km	Santa Marta : 541 km	Montería : 380 km

INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL DEL MUNICIPIO							
IGLESIA	ESCUELA O COLEGIO	PLAZA DE MERCADO	PUESTO DE SALUD	HOSPITAL	PARQUE PRINCIPAL	CENTRO RECREATIVO	CEMENTERIO
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI
ESTACION DE POLICIA	BANCO	CAJEROS ELECTRONICOS	FERRETERIAS	ALMACEN AGRICOLA	HOTEL	TERMINAL DE TRANSPORTE	RESTAURATE
SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI

10.3. CARACTERISTICAS DEL MUNICIPIO

Historia:

El primer levantamiento comunero se da con un grupo de comerciantes que en octubre de 1780 se rebela contra los recaudadores de impuestos del virrey en lo que se conoce como la "Revolución de los magnates de la Plazoleta". Se oponían al cobro de impuestos al tabaco y al añil. El fraile dominico simacotero Fray Ciriaco de Archila promulga el Manifiesto Comunero que se convierte en himno de los revolucionarios y en el primer escrito contra el gobierno español, ya que promulgaba la Independencia Absoluta.

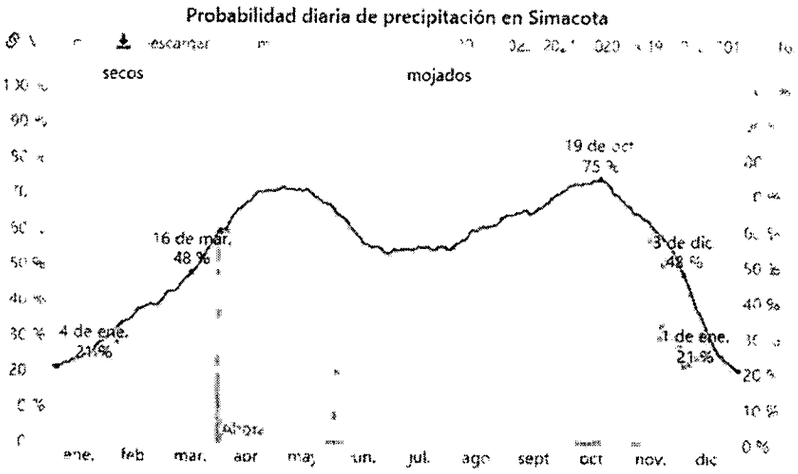
Hoy se ha venido dando mayor importancia a este documento y a su autor por lo que representaron para el movimiento comunero inicial. Con el grito de la Independencia de 1810 se crea la Junta Gubernativa de la Provincia del Socorro que regía lo que hoy es Santander y parte de Boyacá y que buscaba hacer frente a la previsible retaliación del Virreinato de Santa Fe ante la declaración de emancipación de este naciente estado. A este Estado pertenecían los poblados de las provincias de Vélez, San Gil y Socorro. Como miembros beneméritos asociados (cinco integrantes) se destacaron el Sacerdote José Ignacio Plata Obregón y Don Asisclo José Martìn Ardila (1758), quienes al igual que el secretario de la Junta el Dr. Jacinto María Ramírez, colegial del Rosario, eran oriundos de Simacota.

En la época de la independencia sobresale el General Pablo Antonio Obando, Ministro de Guerra durante el gobierno de Francisco de Paula Santander, y quien nació en Simacota. Hoy día, el Colegio del municipio toma el nombre de este prócer de la Independencia. En 1922 la precursora de los Derechos de la Mujer, la profesora Ofelia Uribe Durán, trata de crear un colegio que, sin apoyo del gobierno, tuvo que ser cerrado y solo 45 años después el Sacerdote, Luis Eduardo Velandia, logra abrir, siendo así el primer colegio del municipio.

En 1965 nace en Simacota el Ejército de Liberación Nacional (ELN), un movimiento guerrillero que se da a conocer con la toma de la población, promulgando la base de su lucha armada con el llamado Manifiesto de Simacota. En Simacota, corregimiento de La Rochela, el 18 de enero de 1989 se registra la masacre de una comisión judicial, que se encontraba en la zona investigando crímenes cometidos por las autodefensas, y por la cual el Estado colombiano fue condenado por la CIDH. Si bien este hecho es parte de la historia del pueblo, es el más triste, y una de las historias más trágicas en la historia de Colombia.

11. CONDICIONES AGROCLIMÁTICAS DEL MUNICIPIO

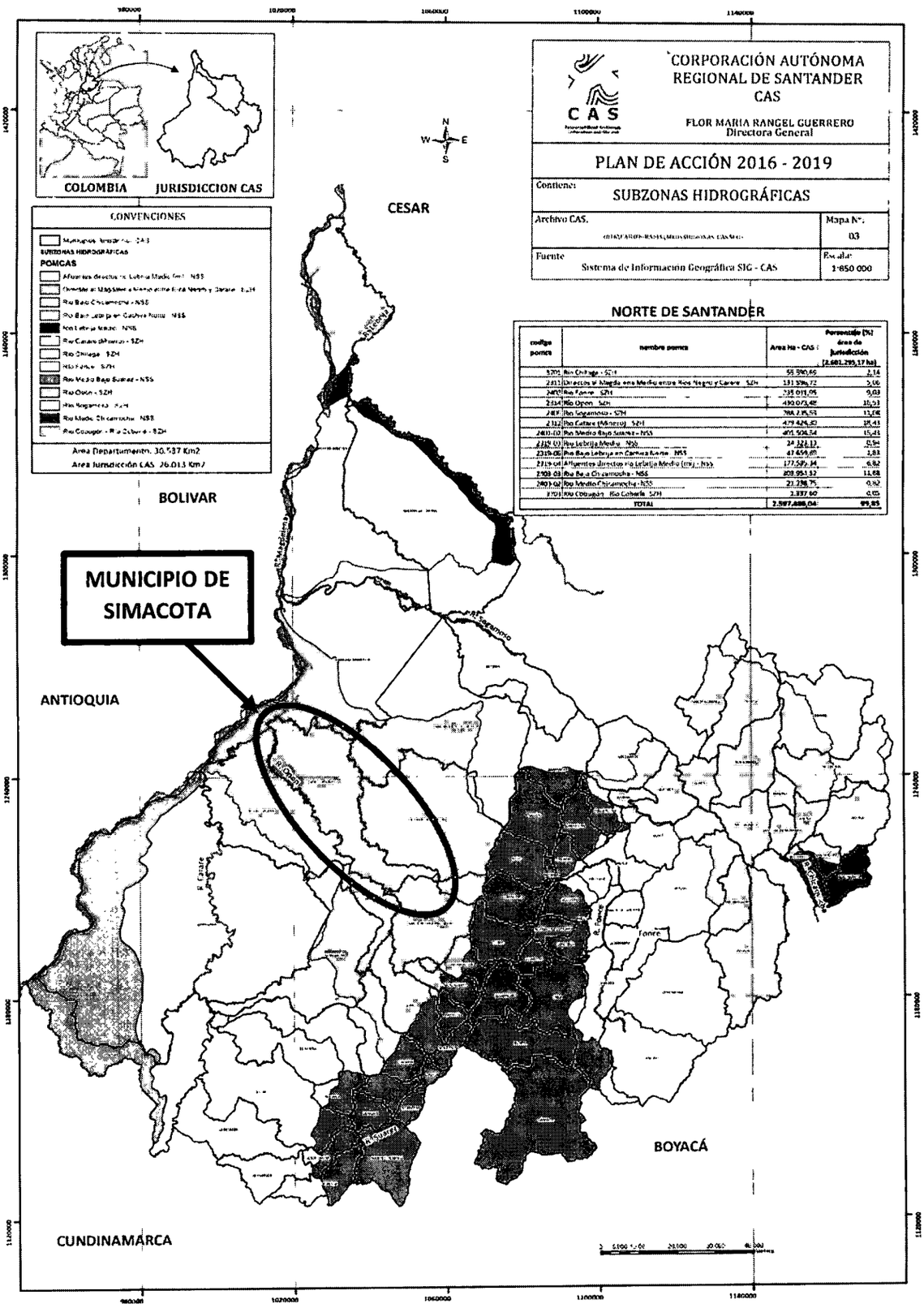
- **SUELOS:** Predominan los suelos arcillosos presentan erosión en pata de vaca, laminar y surcos las cuales fueron generadas por la remoción de cobertura vegetal, sobrepastoreo, lo que ocasiona problemas de inestabilidad, en estos sectores es de vital importancia contar con un buen control sobre la acción del agua, debido a que se puede convertir en un agente facilitador de deslizamientos. Es muy importante controlar la erosión y conservar al máximo la cobertura vegetal natural, pues esta se halla en equilibrio con la alta pluviosidad y el tipo de suelo.
- **RECURSOS HIDRICOS:** cuenta con una red compleja, comprendiendo dos grandes cuencas, que son: la cuenca del Río Suárez que además sirve de límite con el municipio de Socorro y se constituye en recolector de cuatro (4) microcuencas que riegan la parte oriental del municipio (Cinco mil, Santa Rosa, Guamacá, sector del Río Suárez).
- **CLIMA:** Su clima es tropical, cuenta con una temperatura promedio de 15°C a 22°C
- **TEMPERATURA**: En el municipio de Simacota, la temperatura generalmente varía de 19 °C a 25 °C y rara vez baja a menos de 18 °C o sube a más de 27 °C.
- **HUMEDAD RELATIVA** En Simacota la humedad percibida varía levemente.
- El período más húmedo del año dura 9,5 meses, del 18 de octubre al 1 de agosto, y durante ese tiempo el nivel de comodidad es bochornoso, opresivo o insoportable por lo menos durante el 73 % del tiempo. El mes con más días bochornosos en Simacota es mayo, con 27,3 días bochornosos o peor.
- **ALTURA DEL MUNICIPIO**: Promedio es de 1050 msnm aproximadamente.
- **PRECIPITACION:** el tipo más común de precipitación durante el año es solo lluvia, con una probabilidad máxima del 75 % el 19 de octubre.



Días de	ene.	feb.	mar.	abr.	may.	jun.	jul.	ago.	sept.	oct.	nov.	dic.
lluvia	7,5 días	10 días	15,3 días	20,2 días	21 días	17,3 días	17 días	18,7 días	20,1 días	22,5 días	18,1 días	9,9 días

Fuente: https://es.weatherspark.com/

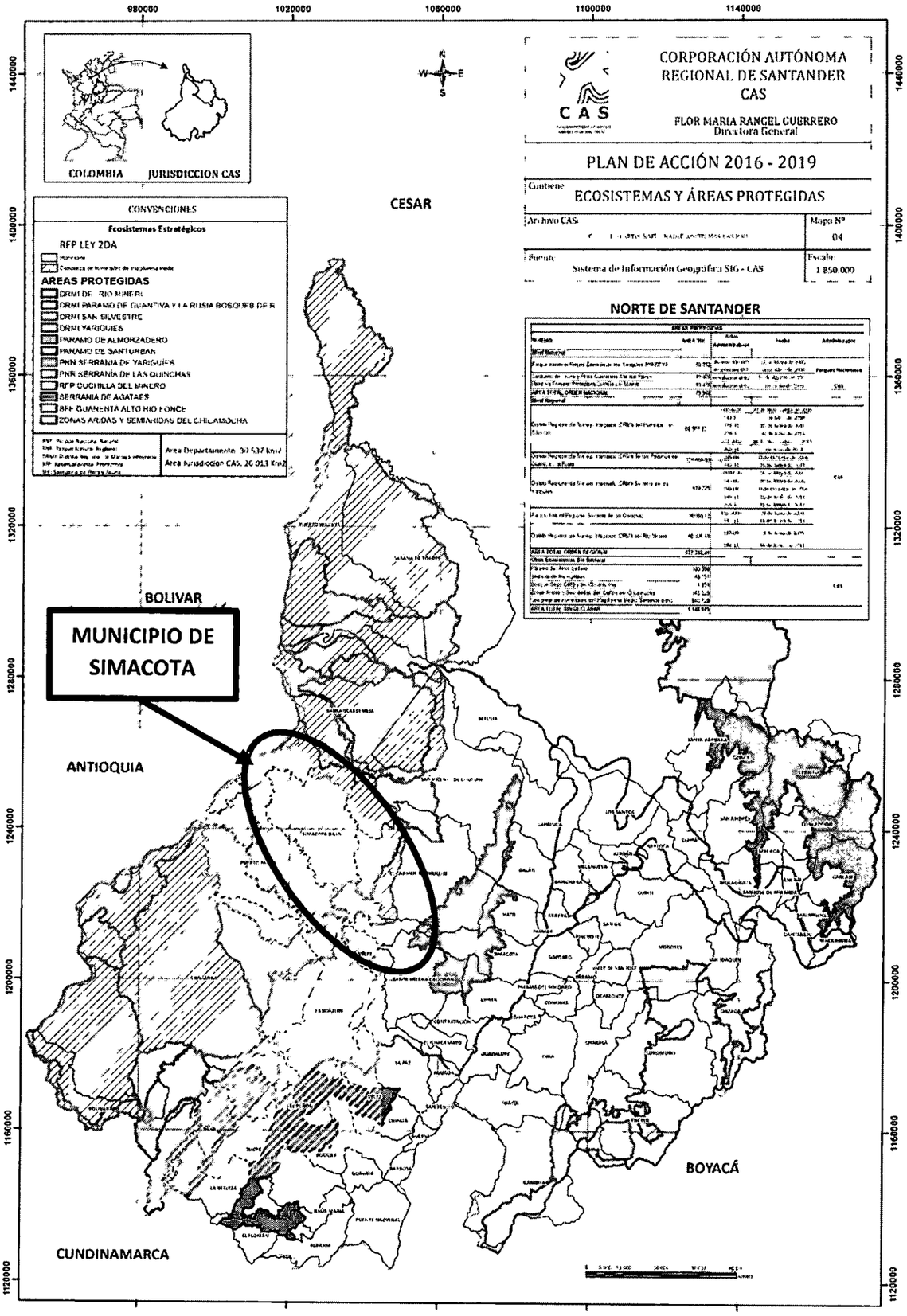
12. MAPA SUBZONAS HIDROGRAFICAS



Según Corporación Autónoma Regional de Santander CAS se ubica el municipio de Simacota dentro de la subzona hidrográfica del Rio Opón.

Fuente: https://cas.gov.co/

13. MAPA ZONA PROTEGIDAS



Según Corporación Autónoma Regional de Santander CAS el municipio de Simacota cuenta con una parte de la zona protegida denominada RFP LEY 2DA.

Fuente: https://cas.gov.co/

14. CONDICIONES DEL SECTOR

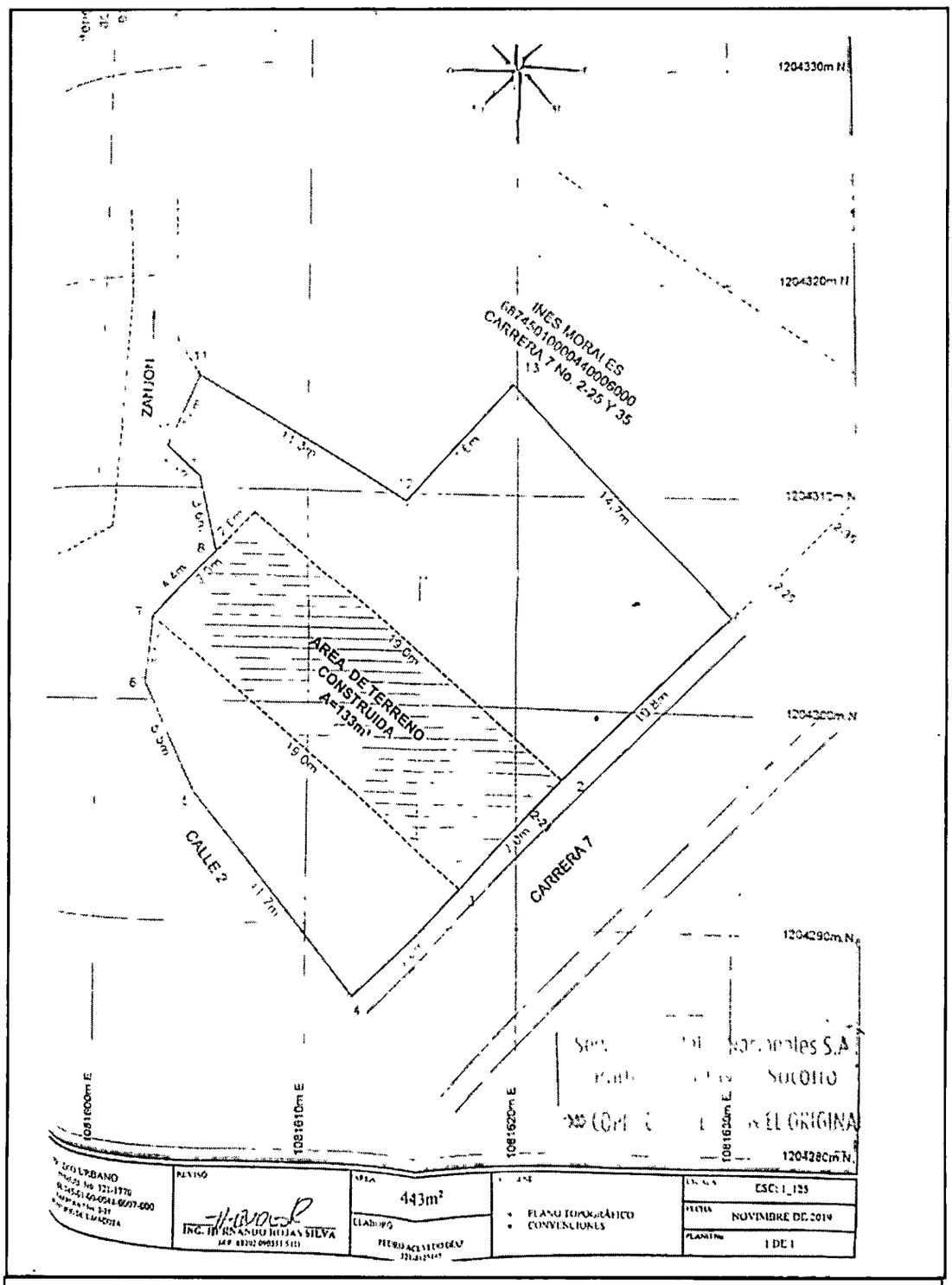
- **Ubicación:** Se encuentra al Nor-Occidente del casco urbano del municipio de Simacota.
- **Del terreno:** Plano a moderadamente semi plano.
- **Del Sector:** Zona urbana de tipo residencial – escolar con viviendas de uno, dos y tres pisos con altillo; de construcción tradicional; se tienen vías de acceso carreteables pavimentadas en buen estado; Sector libre de problemas de orden público.
- **Mercadeo:** El predio tiene normal comercialización con amplia oferta.
- **Del sitio:** Urbano- Vivienda familiar, unifamiliar y bifamiliar.
- **Perspectiva de Valorización:** Por encontrarse en el centro del casco urbano la perspectiva es en el primer nivel de uso comercial, en el segundo y tercer nivel de uso residencial; hacen que la **valorización de este predio sea normal.**
- **Infraestructura del sector**: en el sector se evidencia viviendas de arquitectura colonial
- **Vías de acceso**: Pavimentadas en piedra de labor, en buen estado.
- **Andenes**: Con un ancho de 1.0 metros.
- **Transporte:** Municipal
- **Servicios Públicos:** El inmueble dispone de servicios públicos como: Energía eléctrica, agua potable, alcantarillado.
- **Uso actual del Sector:** Residencial - Escolar.
- **Servicios administrativos y complementarios:** Por ser de zona residencial se complementa con fuente de soda, micro mercados, almacenes, tiendas.
- **Perfil actual del sector**: Se encuentran subdivididas por parcelas pequeñas, medianas y pocas grandes de actividad agrícola y avícolas.
- **Afectación del sector**: NO existe.
- **Del suelo**: Estable
- **Forma y Tamaño**: Irregular.
- **Localización del terreno en la cuadra**: Medianero.
- **Construcciones existentes en el terreno**: si, edificación de un nivel
- **Cerramiento**: En tapia pisada.
- **Temperatura:** Su temperatura aproximada es de 15°C y 20°C
- **Situación de orden público**: en la zona no se presentan desordenes de violencia o grupos ilegales que atenten contra la tranquilidad social de los habitantes de la zona.
- **Estrato**: Uno

15. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL PREDIO

La Ley 1579 del 01 de Octubre de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), en su Artículo 3, Literal E. Legitimación, expresa que "Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario", es decir, que los Linderos Veraces y Exactos son los que reposan en la Descripción: Cabida y Linderos del Certificado de Tradición, o su título causante.

15.1. LINDEROS SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 321-1770

NORTE: Con propiedades de Ines de Morales, tapias al medio; **ORIENTE:** Calle publica; **SUR:** Calle publica y cercas de alambre al medio y; **OCCIDENTE:** Con propiedades de Anibal Luque Zanjon al medio y encierra.



PLANO TOPOGRAFICO DEL PREDIO OBJETO DE DICTAMEN ELABORADO POR PEDRO ACEVEDO DIAZ

16. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:

Se define como tal el conjunto de operaciones ejecutadas sobre un terreno con los instrumentos adecuados para poder confeccionar una correcta representación gráfica o plano. Este plano resulta esencial para situar correctamente cualquier obra que se desee llevar a cabo, así como para elaborar cualquier proyecto técnico. Si se desea conocer la posición de puntos en el área de interés, es necesario determinar su ubicación mediante tres coordenadas que son latitud, longitud y elevación o cota. Para realizar levantamientos topográficos se necesitan varios instrumentos, como el nivel y la estación total. El levantamiento topográfico es el punto de partida para poder realizar toda una serie de etapas básicas dentro de la identificación y señalamiento del terreno a edificar, como levantamiento de planos (planimétricos y altimétricos), replanteo de planos, deslindes, amojonamientos y demás. Existen dos grandes modalidades:

Levantamiento topográfico planimétrico: es el conjunto de operaciones necesarias para obtener los puntos y definir la proyección sobre el plano de comparación.

Levantamiento topográfico altimétrico: es el conjunto de operaciones necesarias para obtener las alturas respecto al plano de comparación.

NOTA: No fue permitido el ingreso al predio objeto del presente Dictamen, por ende no fue posible realizar el levantamiento topográfico, ni la proyección de la posible división, tendrá que ser por medio de Orden Judicial por parte del Despacho, que nos permitan el ingreso.

- **TOPOGRAFÍA DEL PREDIO:**
  La topografía del predio es semi-plana con una pendiente entre 0% a 17%, siendo totalmente aprovechable.

- **FORMA GEOMÉTRICA:** irregular.

- **ALTURA DEL PREDIO:** presenta una altura promedio de 1049 msnm aproximadamente

- **IDENTIFICACION PREDIAL:** Es el levantamiento de la información y la verificación de los elementos físico y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral y demás medios probatorios para identificar en documentos cartográficos y/o catastrales su ubicación, linderos, extensión, construcciones y/o edificaciones, y precisar el derecho de propiedad o posesión.

- **CABIDA SUPERFICIARIA:** Corresponde al tamaño del lote de terreno donde se ubica el inmueble objeto de inventario; describe la cabida superficiaria (área) del lote de terreno, en inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal.

- **COORDENADAS SEGÚN IGAC:**

Ubicación
Coordenada geográfica.
6° 26' 35.2370" N 73° 20' 23.1792" W
Coordenada plana (EPSG 9377)
N 2269965.611888, E 4962443.922416
Altura: 1049.749023 m.s.n.m. aproximadamente
(Fuente. STRM30 NASA)
Departamento. Santander
Municipio Simacota

17. SERVICIOS PUBLICOS PRIMARIOS

ENERGIA ELECTRICA	ACUEDUCTO	ASEO	TELEFONIA FIJA	TELEFONIA CELULAR	ALCANTARILLADO	GAS DOMICILIARIO	ALUMBRADO PUBLICO
SI	MUNICIPAL	SI	NO	SI	MUNICIPAL	SI	SI

18. SISTEMA DE RIEGO

SISTEMAS DE RIEGO						
GRAVEDAD	ASPERCION	GOTEO	MICRO TUBULOS	MULTI COMPUERTAS	INUNDACION	RIEGO SOLAR
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

19. VIAS DE ACCESO

VIA DE ACCESO PRINCIPAL	ESTADO	DESCRIPCION
Vías en piedra de labor Barichara	Bueno	Calle 7 del municipio de Simacota
VIAS INTERNAS	**ESTADO**	**DESCRIPCION**
N/A	N/A	N/A

20. LINDERO

LINDERO PERIMETRAL	ESTADO	DESCRIPCION
SI	MALO	PARED EN TAPIA PISADA
LINDERO INTERNO	**ESTADO**	**DESCRIPCION**
N/A	N/A	N/A

21. VETUSTEZ

No fue permitido el ingreso al predio objeto del presente Dictamen, por ende no fue posible determinar la vetustez de la construcción, tendrá que ser por medio de Orden Judicial por parte del Despacho, que nos permitan el ingreso; sin embargo a consideración del perito avaluador por visita ocular externa se tendrá en cuenta para el primer piso una vetustez de 15 años y para el segundo piso una vetustez de 11 años.

22. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

No fue permitido el ingreso al predio objeto del presente Dictamen, por ende no fue posible determinar el estado de la construcción, tendrá que ser por medio de Orden Judicial por parte del Despacho, que nos permitan el ingreso.

23. SERVIDUMBRE.

El predio no cuenta con servidumbre que pueda afectar el predio según consta en el certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria numero 321-1770 expedido el 27 de Marzo de 2023.

24. AFECTACIONES JURIDICAS

Según folio de matrícula inmobiliaria numero 321-1770 expedido el 27 de Marzo de 2023, el predio cuenta con embargo de derechos de cuota, ordenado por el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Socorro.

25. AFECTACIONES AMBIENTALES

En la actualidad el área que se pretende dividir no cuenta con ninguna afectación ambiental que pueda afectar la propiedad.

26. ZONA DE PROTECCION

En la actualidad el predio cuenta con una parte de zona de protección ambiental, el cual no se ve afectado por trazado de linderos.

27. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

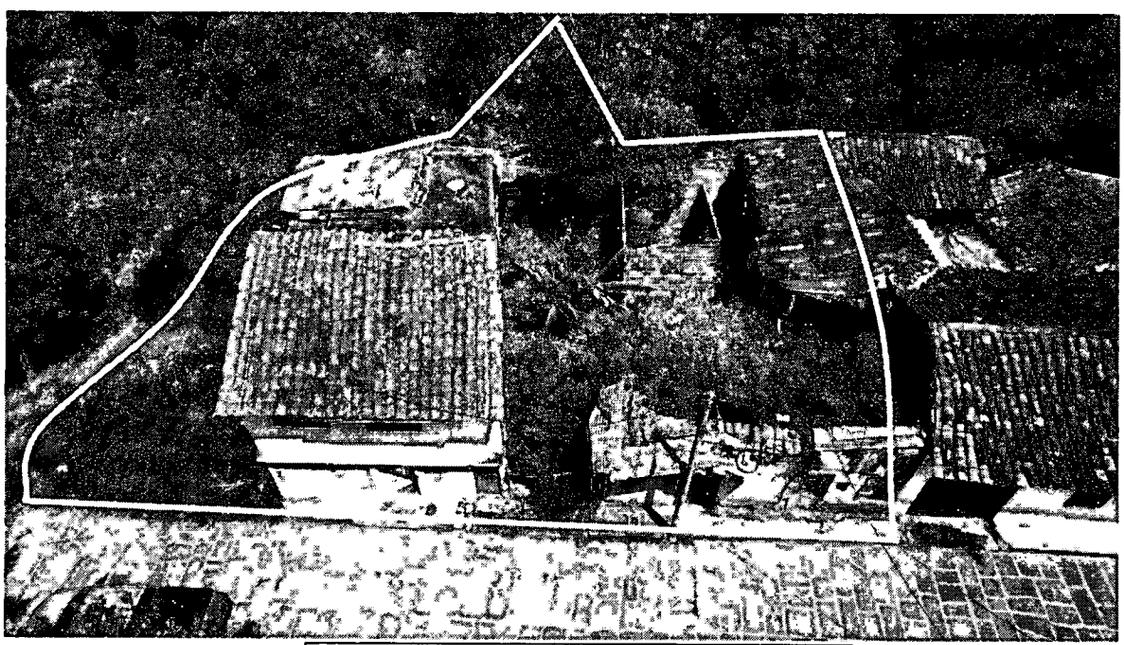
En el inmueble objeto de dictamen no se observan problemas de inestabilidad de suelos.

28. OBRAS DE INFRAESTRUCTRA EN EJECUCION

Al momento de la visita, no se encuentran obras de infraestructura en ejecución.

29. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA CONSTRUIDAS

En la actualidad cuenta con dos casas de habitación separas, en la cual la primera según se observa en su fachada esta se encuentra en buen estado y en la segunda se encuentra en muy mal estado de conservación.



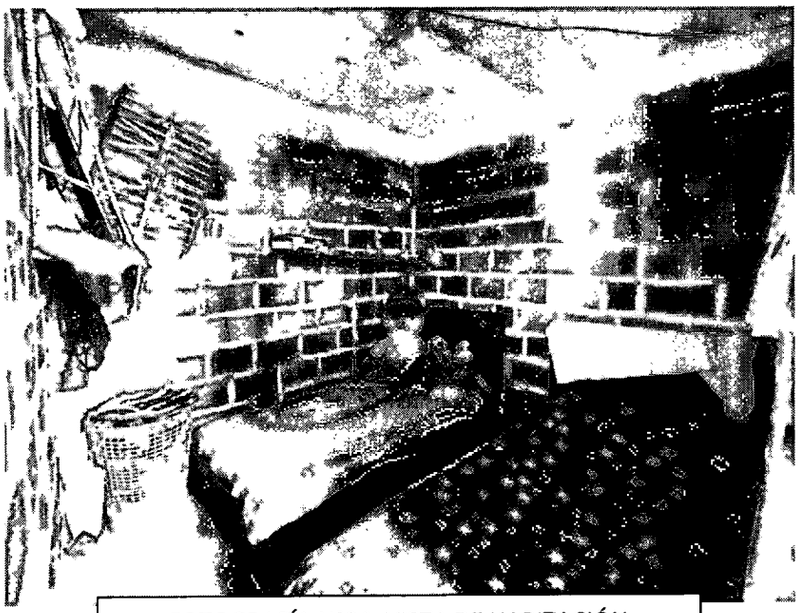
FOTOGRAFÍA N°02: TOMA AEREA DEL PREDIO

30. MEJORAS EN EL TERRENO

En la actualidad el segundo piso del predio cuenta con:

- Tres habitaciones con ladrillo H10

FOTOGRAFÍA N°03: VISTA DE HABITACIÓN



FOTOGRAFÍA N°04: VISTA DE HABITACIÓN

FOTOGRAFÍA N°05: VISTA DE HABITACIÓN

- Sala-Comedor

FOTOGRAFÍA N°06: VISTA DE SALA-COMEDOR

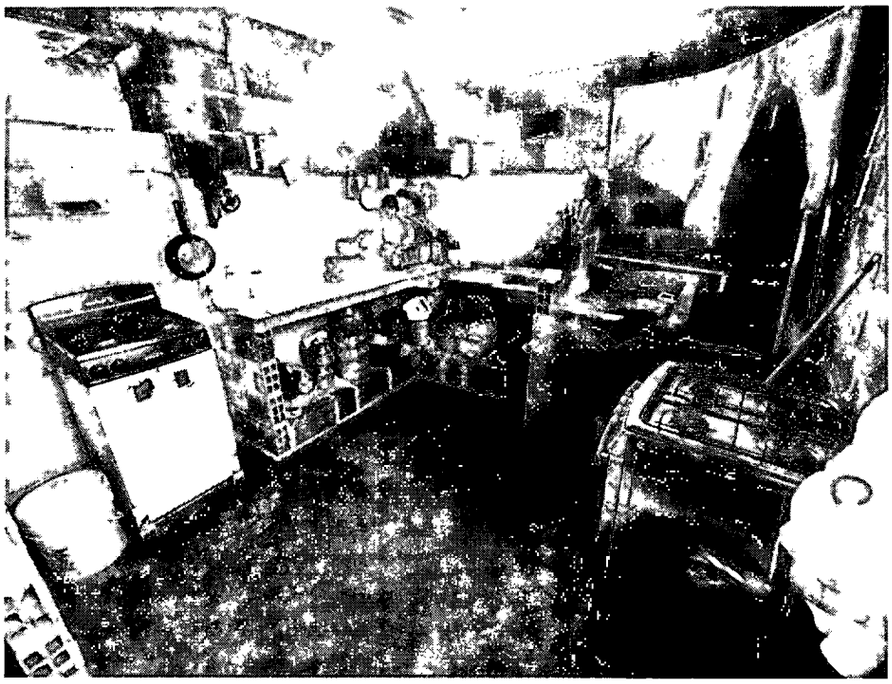
- Un patio:

FOTOGRAFÍA N°07: VISTA DE PATIO

- Un Baño:

FOTOGRAFÍA N°08: VISTA DE BAÑO

- Cocina-Lavadero:



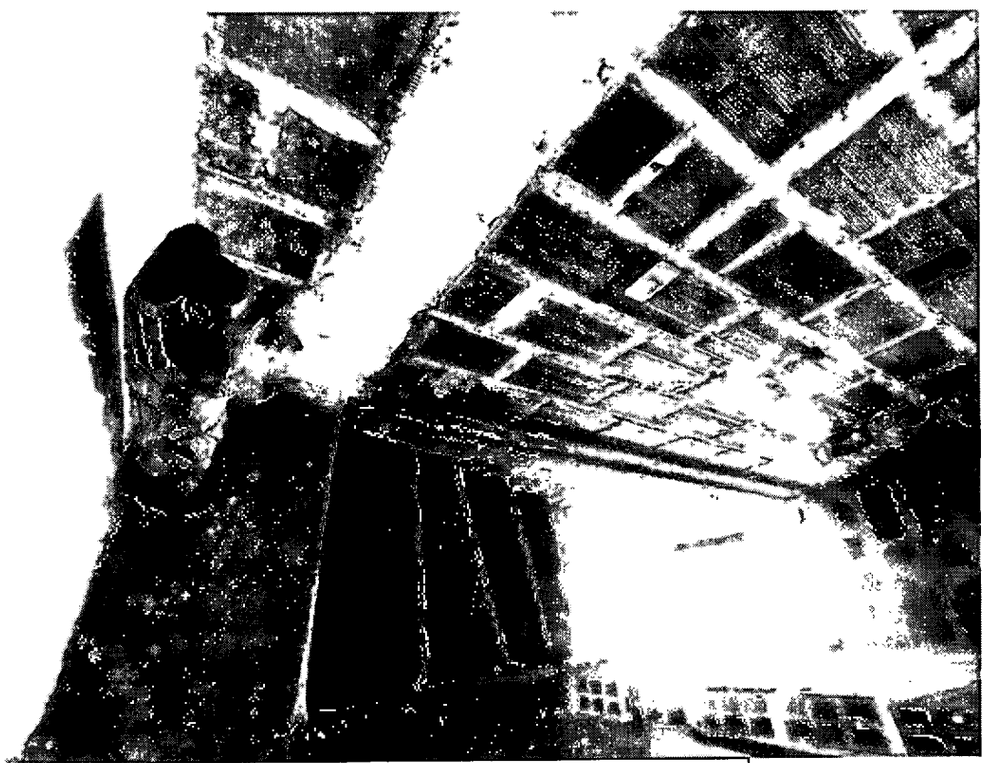
FOTOGRAFÍA N°09: VISTA DE COCINA-LAVADERO

FOTOGRAFÍA N°10: LATERAL DE COCINA

- Un pasillo de acceso a las habitaciones, patio y baño:

FOTOGRAFÍA N°11: VISTA DE PASILLO

- Escaleras en Obra Gris de Acceso a Segundo Piso:



FOTOGRAFÍA N°12: VISTA DE GRADAS DE ACCESO

31. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

En el inmueble no se evidenció la presencia de ningún tipo de explotación de tipo pecuario.

32. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE.

No se evidenciaron.

33. DESCRIPCIÓN DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

34. ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO DE LOS COMUNEROS

- Realización de mejoras en la cubierta de la casa
- Pago de impuesto predial
- Debido a que no fue posible el ingreso al predio en el primer nivel, no se puedo evidenciar estado de conservación del mismo a su interior.

35. DESTINACION Y USO ACTUAL DEL PREDIO

No es posible determinar el uso actual del predio en base a que no fue posible el ingreso al mismo, pero externamente es de uso residencial.

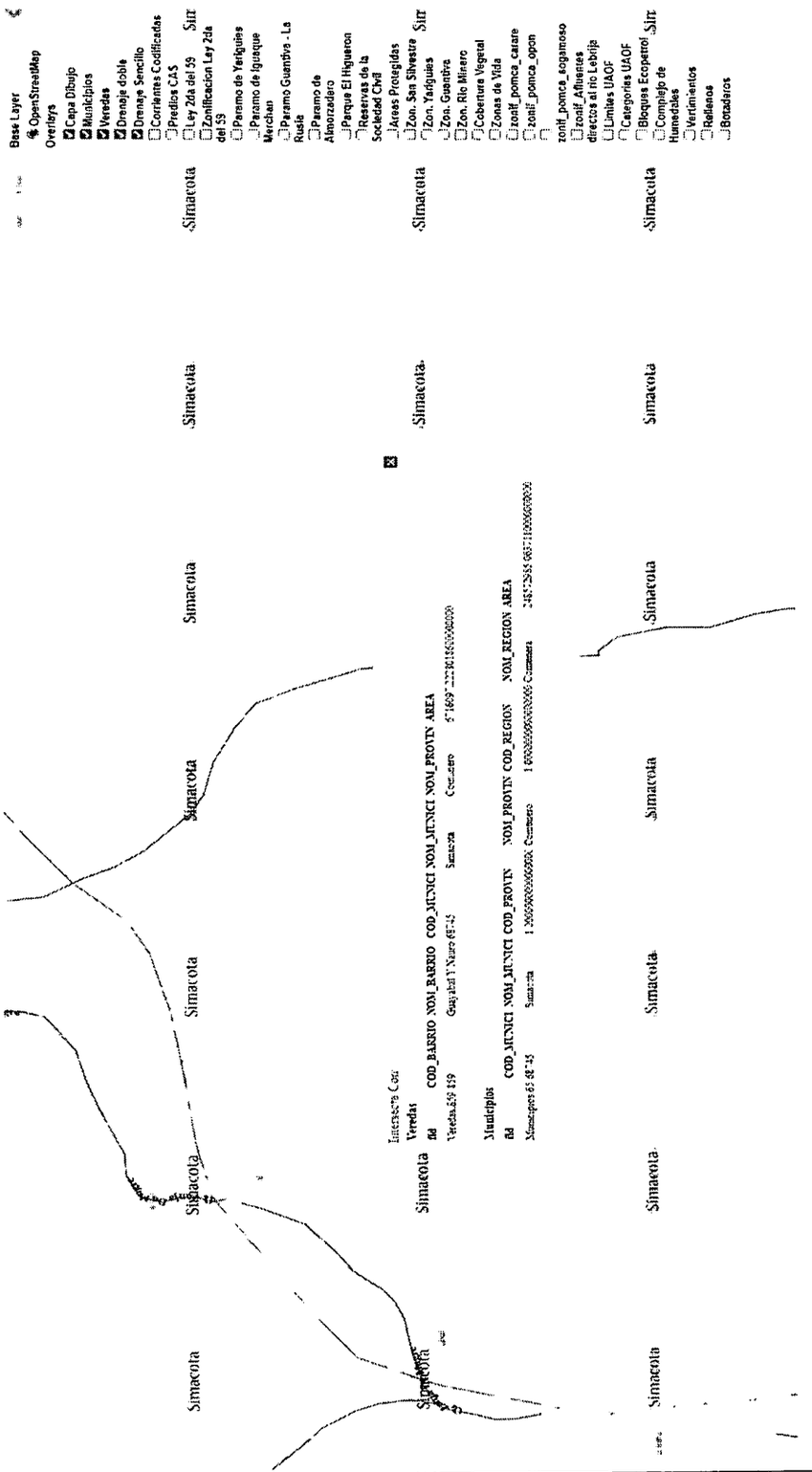
✦ COSTUMBRE

En sus alrededores se acostumbra a edificaciones familiares, unifamiliar, bifamiliares y locales comerciales

36. APROVECHAMIENTO Y POTENCIALIDADES.

El predio urbano de que se trata es un terreno apto para su aprovechamiento contando con todas las características para habitación y pequeñas explotaciones anexas, uso permitido dentro del esquema de Ordenamiento Municipal de SIMACOTA Santander.

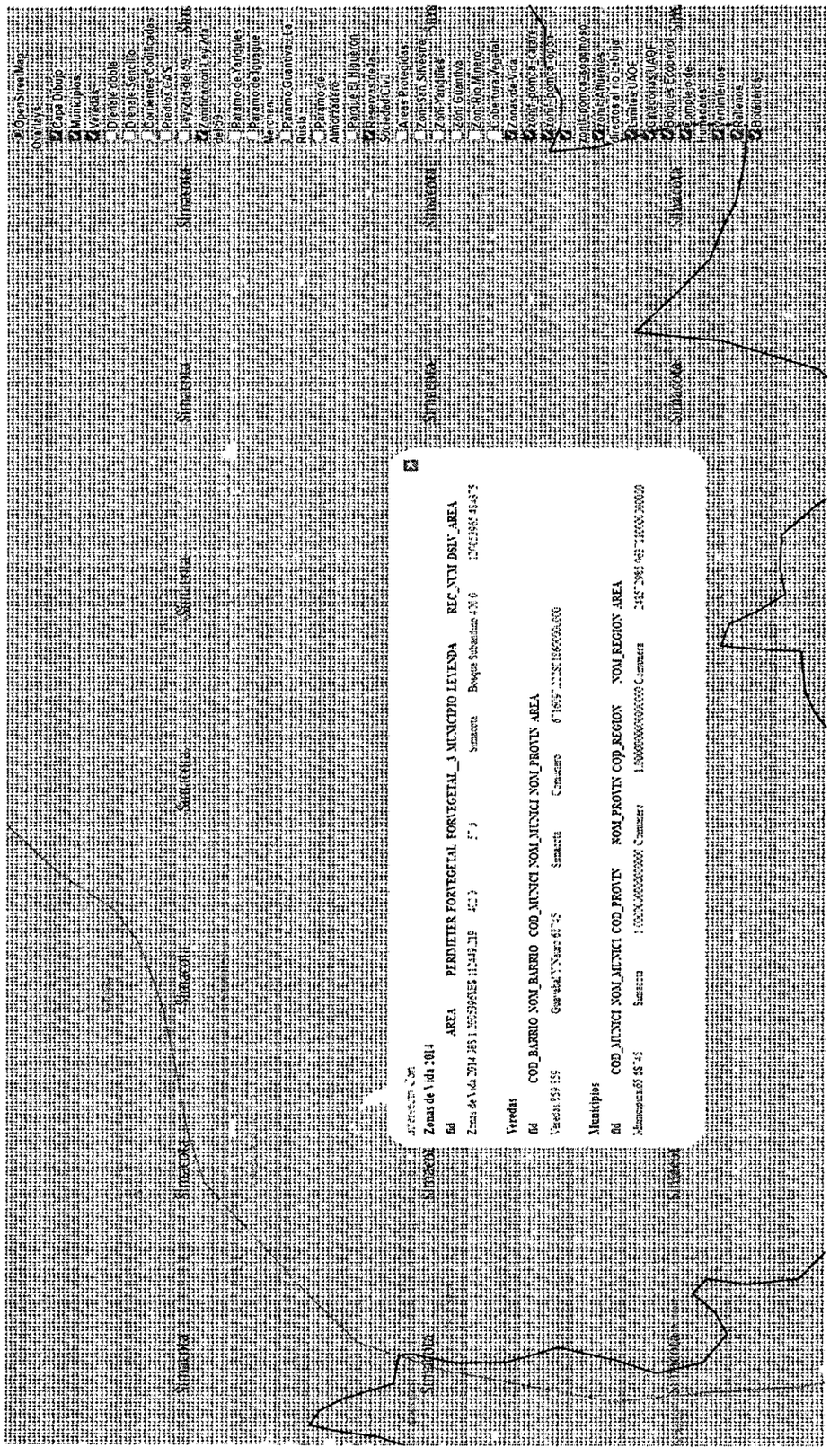
37. CONSULTA FUENTE HIDRICA MAS CERCANA DEL PREDIO.



FID	NOM_MUNICI	NOM_PROVIN	NOM_BARRI	AREA
Municipios.65	Simacota	Comunero	Guayabal Y Nauro	248572985.063711000 0000000

FUENTE: http://sig.cas.gov.co/

38. CONSULTA DE TIPO DE SUELO DEL PREDIO SEGÚN SIG-CAS



FID	NOM_BARRIO	MUNICIPIO	LEYENDA
Zonas de Vida 2014.388	Guayabal Y Nauro	SIMACOTA	Bosque Subandino

FUENTE: http://sig.cas.gov.co/

39. ACLARACION SOBRE AMPLIACION DEL DICTAMEN

El suscrito en el presente dictamen, se encuentra a la espera de la solicitud por parte del Juzgado para la ampliación del dictamen en base al levantamiento topográfico y levantamiento arquitectónico, debido a que no fue permitido el ingreso al mismo.

40. LIMITACIONES Y ACLARACIONES

- El presente Informe tiene una vigencia de UN AÑO (1), contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable (Dec. 422/2000).
- Las características técnicas se tomaron de la observación personal del Avaluador.
- De acuerdo con el conocimiento, la opinión del Avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
- El presente informe es propiedad intelectual del perito y por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras en él contenidas, sin la aprobación escrita del perito abajo firmante.
- Se informa al solicitante y/o al destinatario y/o usuario que el presente informe es confidencial para el Avaluador y/o Avaluadores que intervinieron y para el (los) solicitante(s) y el (los) interesados a quienes se dirige y que el perito Avaluador o peritos Avaluadores que intervinieron no pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en el o hagan referencia a él.
- El uso del presente Informe es propiedad privada y confidencial.
- La descripción en este informe, se aplica solo bajo la forma de utilización actual.
- El presente informe se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el Código de Ética del Avaluador y las Normas y Guías Técnicas Sectoriales correspondientes NTS y GTS, lo mismo que el Avaluador o Avaluadores que intervinieron satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente.
- El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal, jurídica, afectaciones o vicios ocultos o no evidentes o aparentes, a la propiedad avaluada o a los títulos o documentos legales de la misma.
- El Avaluador no revelará información sobre el informe a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El Perito abajo firmante certifica que no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble objeto del presente informe, ni vínculos que puedan afectar su criterio con su propietario, el solicitante ni el interesado, más allá de los derivados de la contratación de sus servicios profesionales.
- El perito no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este informe en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos económicos previos.
- El presente informe se realizó con base en la documentación suministrada por el solicitante, por lo tanto, el perito no se hace responsable por la veracidad y legitimidad de la información registrada en ella.
- Se hace constar que se ha visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo, y que no fue permitido el ingreso al mismo. Igualmente los datos aquí consignados fueron tomados

de los documentos que fueron entregados por el interesado, y el valuador no se hace responsable por la veracidad de los mismos y su precisión.

- No tengo interés ni prejuicios con respecto a este informe de avalúo. Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
- He actuado dando lo mejor de mis conocimientos. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones, son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

CERTIFICADO – AVALÚO CATASTRAL

PREDIO URBANO UBICADO EN LA CARRERA 6 # 2-01/21 DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA // SANTANDER

ABRIL 2023

41. AVALUO CATASTRAL

Artículo 26. (CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO). Determinación de la cuantía. La cuantía se determinará así: 1. Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación. 2. En los procesos de deslinde y amojonamiento, por el avalúo catastral del inmueble en poder del demandante. 3. En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de éstos. ***4. En los procesos divisorios que versen sobre bienes inmuebles por el valor del avalúo catastral y cuando versen sobre bienes muebles por el valor de los bienes objeto de la partición o venta.*** 5. En los procesos de sucesión, por el valor de los bienes relictos, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.

Este avaluó es determinado por avalúo catastral según recibo de pago de impuesto expedido por la oficina de tesorería del Municipio de Simacota, identificado con el número 687450100000000440007000000000 El cual determina que el valor del predio general es de ($47'633.000) cuarenta y siete millones seiscientos treinta y tres mil pesos moneda legal vigente, por un área de 443 MTS2 según registra en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi por lo cual el valor del metro cuadrado será de: ($110.006,928)

DESCRIPCIÓN	ÁREA M²	VALOR M².	SUBTOTAL
CARRERA 6 #2-01/21	443 M2	$110.006,928	$47'633.000
VALOR TOTAL DEL AVALÚO: $47'633.000			

SON: CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS CON NOVENTA CENTAVOS MONEDA LEGAL VIGENTE

42. AVALUO COMERCIAL

42.1. DEFINICION APLICABLE

Definición de Avalúo Comercial

Es el proceso por medio del cual se estima el Valor Comercial de un inmueble, expresado en dinero, y el que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por dicha propiedad, de acuerdo con sus características generales, área y 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, libres de toda necesidad y urgencia.

Definición de Valor Comercial

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: 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.

Definición de Derecho de Propiedad

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

Definición de Mayor y Mejor Uso

Es el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

43. NORMATIVIDAD APLICABLE PARA TENER EN CUENTA EN EL AVALUO

Las características y reglamentación de los suelos de protección ambiental se encuentran en el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente Decreto 1076 de 2015; en la Resolución 858 de 2018 de la Corporación Autónoma Regional de Santander CAS y en el Acuerdo Municipal que adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Simacota.

- Decreto 1076 de 2015 Sector Ambiente Artículo 2.2.1.1.17.6 Áreas forestales protectoras. Se consideran como áreas forestales protectoras:

d) Todas las tierras con pendiente superior al ciento por ciento (100 %) en cualquier formación ecológica; Artículo 2.2.1.1.18.2. Protección y conservación de los bosques. En relación con la protección y conservación de los bosques, los propietarios de predios están obligados a:

1)Mantener en cobertura boscosa dentro del predio las áreas forestales protectoras. Se entiende por áreas forestales protectoras: b) Una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua; c) Los terrenos con pendientes superiores al 100% (45).

NOTA: Para aguas canalizadas una faja de terreno no inferior a 7.5 metros sobre paralela a las líneas de mareas máximas.

- Resolución 0858 de 2018 Determinantes Ambientales CAS.Artículo 18 Áreas Forestales Protectoras. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 2.2.1.1.18.2 de Decreto 1076 de 2015 se deben mantener en cobertura boscosa las áreas forestales protectoras, entendidas como:

b. Una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.

44. MÉTODO UTILIZADO PARA EL AVALÚO,DEL TERRENO

Método utilizado para el valor del terreno, se ha tenido en cuenta la resolución 620 de 2008 en su ARTÍCULO 10. *MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO*, se ha tenido en cuenta para el avalúo de este inmueble, el valor del metro cuadrado (m2). De acuerdo a las transacciones comerciales de finca raíz en el sector y el estado actual del inmueble. Con el método de avalúos por comparación y el concepto utilizado de otros evaluadores de esta ciudad, adscritos a entidades financieras y a la lonja de propiedad raíz.

45. MÉTODO UTILIZADO PARA CALCULAR EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES OBJETO DE ESTE AVALUO.

Método utilizado para el valor de la construcción, se ha tenido en cuenta la resolución 620 de 2008 en su ARTÍCULO 13. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridos para la construcción, se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

PARÁGRAFO 1o. Este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2o. Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinación de la construcción se han tomado datos según la revista Construdata edición 204 DE 2022. *Valor metro cuadrado construido $1'345.353 pesos*

NOTA: los valores anteriores son precios de construcción nueva, por lo tanto, se aplicará la vetustez.

a. Primer Piso

FITTO Y CORVINI			EDAD	15	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X²	VIDA ÚTIL	100	AÑOS
			COSTO	$	941.747
1	15,00	225,00	8,62%	$	860.574
1,5	15,00	225,00	8,65%	$	860.303
2	15,00	225,00	10,93%	$	838.770
2,5	15,00	225,00	16,01%	$	790.942
3	15,00	225,00	25,16%	$	704.760
3,5	15,00	225,00	38,95%	$	574.908
4	15,00	225,00	56,64%	$	408.295
4,5	15,00	225,00	77,34%	$	213.442

CASA - CONSTRUCCION PRIMER PISO
CONSTRUCCION - 73,5MTS

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	M2	VALOR TOTAL
Construcción	15	100	15,00%	3,5	38,95%	$ 941.747	$366.839	$574.908	$ 575.000	73,5	$ 42.262.500

CONCLUSIÓN: Se obtiene VALOR ADOPTADO de quinientos setenta y cinco mil Pesos Moneda Legal Vigente $575.000 por metro cuadrado para construcción correspondiente al PRIMER PISO por método de Fitto y Corvini.

b. Segundo Piso

FITTO Y CORVINI			EDAD	11	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X²	VIDA ÚTIL	100	AÑOS
			COSTO	$	941.747
1	11,00	121,00	6,10%	$	884.310
1,5	11,00	121,00	6,13%	$	884.027
2	11,00	121,00	8,48%	$	861.880
2,5	11,00	121,00	13,70%	$	812.704
3	11,00	121,00	23,10%	$	724.190
3,5	11,00	121,00	37,27%	$	590.726
4	11,00	121,00	55,45%	$	419.589
4,5	11,00	121,00	76,70%	$	219.420

CASA - CONSTRUCCION SEGUNDO PISO
CONSTRUCCION - 73,5MTS

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	M2	VALOR TOTAL
Construcción	11	100	11,00%	4	55,45%	$ 941.747	$522.158	$419.589	$ 420.000	73,5	$ 30.870.000

CONCLUSIÓN: Se obtiene VALOR ADOPTADO de cuatrocientos veinte mil Pesos Moneda Legal Vigente $420.000 por metro cuadrado para construcción correspondiente al PRIMER PISO por método de Fitto y Corvini.

46. CUADRO DE MUESTRAS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL TERRENO

Teniendo en cuenta las ofertas existentes al momento del avalúo de predios similares en área y ubicación, se toma una muestra estadística a la cual se le aplican factores de

homogenización y se tendrán en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas, que influyen directamente sobre el precio comercial:

- ✓ Ubicación particular del predio, al Sur-Occidente del municipio de Simacota.
- ✓ La reglamentación y normatividad de la zona, y la vecindad particular del inmueble con respecto a los desarrollos urbanísticos, comerciales y de servicios presentes en el área.
- ✓ Localización particular del inmueble dentro del casco urbano, su condición actual de predio; la presencia de inmuebles colindantes y en los alrededores que en oferta podrían utilizarse en condiciones similares al estudiado.
- ✓ Servicios públicos presentes y futuros en el área, y clase de desarrollos adicionales y por mejorar que tiene contemplado el E.O.T del municipio de Simacota para el sector.
- ✓ Potencial de desarrollo del predio, analizado desde el punto de vista de la normatividad, los usos y la reglamentación oficial, teniendo en cuenta el desarrollo óptimo del sector y que puede obtener el predio.

# DE MUESTRA	FUENTE	CONTACTO	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	AREA M2	VALOR TOTAL	VALOR/M2
1	CLEMENTINA COLMENARES	3202950324	CARRERA 5 #6-62	SIMACOTA	500	$ 180.000.000	$ 360.000
2	YANETH COLMENARES	3158098328	CARRERA 6 #7-80	SIMACOTA	138	$ 56.000.000	$ 405.797
3	CARLOS BALLESTEROS	3153376424	CARRERA 7 #3-30	SIMACOTA	400	$ 140.000.000	$ 350.000
						PROMEDIO	$ 371.932
						DESVIACION ESTANDAR	$ 22.576
	MUESTRAS DE MERCADO					COEFICIENTE DE VARAICION	6%
						LIMITE SUPERIOR	$ 405.797
						LIMITE INFERIOR	$ 350.000

NOTA: se obtiene por la anterior tabla el valor promedio por metro cuadrado de $371.932 trescientos setenta y un mil novecientos treinta y dos pesos moneda legal, por método de comparación de mercado para calcular el valor del terreno.

47. OBSERVACIONES DEL AVALUADOR

- ✓ El presente Avalúo tiene una vigencia de UN AÑO (1), contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable (Dec. 422/2000).
- ✓ He visitado el inmueble, en donde NO fue permitido el ingreso, por ende, no fue posible estudiar a profundidad los factores que inciden en el valor comercial de cada uno de ellos; a pesar de ello los he analizado dentro de los parámetros que la técnica valuatoria

indica, para concluir en el JUSTIPRECIO que permita colocarlo en el mercado abierto de Finca Raíz.

- ✓ No tengo interés presente ni futuro en la propiedad avaluada.
- ✓ No tengo interés ni prejuicios con respecto a este informe de avalúo.
- ✓ Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
- ✓ El informe o Memoria Técnica de Avalúo, cumple con los requisitos del código de ética y de Conducta Profesional.
- ✓ He actuado dando lo mejor de mis conocimientos. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones, son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- ✓ Los valores determinados son el producto de la información obtenida y de la experiencia como avaluador profesional.
- ✓ Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto 422 de 2000.
- ✓ De acuerdo con lo dispuesto en la Norma Internacional IVSC, este avalúo no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin autorización escrita del Avaluador.

- AVALÚO COMERCIAL

CERTIFICADO – AVALÚO

PREDIO RURAL UBICADO EN EL MUNICIPIO

DE SIMACOTA// SANTANDER

ABRIL 2023

48. CONSIDERACIONES GENERALES

Para calcular el valor del inmueble se han tenido en cuenta, entre otras, las siguientes consideraciones de orden general:

1. Ubicación y tipo de inmueble.

5. Esquema de Ordenamiento Territorial vigente del municipio de Simacota.

6. Las condiciones de saneamiento y protección ambiental del sector.

7. Las posibilidades de comercialización del inmueble son moderadas en el mediano plazo.

8. La valoración de los inmuebles del sector y en términos generales del sector inmobiliario, está condicionada a las circunstancias económicas actuales, las cuales nos arrojan datos de un comportamiento llano con respecto a la valorización de las unidades.

9. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

10. El presente avalúo tiene vigencia de DOCE MESES.

11. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

49. LIQUIDACIÓN DE AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN.	ÁREA Mts2.	VALOR M².	SUBTOTAL.
INFRAESTRUCTURA PRIMER PISO	73.5	$575.000	$42'262.500
INFRAESTRUCTURA SEGUNDO PISO	73.5	$420.000	$30'870.000
TERRENO CARRERA 6 # 2-01/21	443 M2	$371.932	$164'765.876
VALOR TOTAL DEL AVALÚO			**$ 237'898.376**

VALOR TOTAL DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 6 #2-01/21: DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE.

NOTA: Las mejoras existentes en el predio se tuvieron en cuenta para la liquidación del avalúo comercial, pero las mismas están sujetas a modificación, debido a que el levantamiento arquitectónico y la visita ocular interna no se pudo realizar, debido a que no fue permitido el ingreso al mismo, por ello comedidamente se le solicita al Juzgado orden judicial en la cual se permita el ingreso al inmueble y solicite la ampliación del dictamen.

FECHA DE VISITA: 28 DE MARZO DEL 2023.
FECHA DE INFORME: 03 DE ABRIL DEL 2023

46. DIVISION MATERIAL PROCEDENTE

Como se expuso en numerales anteriores, NO fue posible efectuar un análisis de la cabida real del inmueble, verificación de linderos, identificación de zonas homogéneas, vías públicas, áreas construidas, pendiente del relieve topográfico y zonas eventualmente afectadas por procesos geológicos o medioambientales; esto para dar un pleno conocimiento del inmueble, debido a que no fue permitido el ingreso al mismo, por ende se está a espera

de que se ordene por medio del Despacho el ingreso y se solicite la ampliación del dictamen; ante el Derecho de División que le asiste a la parte demandante y según los siguientes articulados:

CODIGO GENERAL DEL PROCESO: Artículo 406. Partes. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible. 133 En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de los mejoras si las reclama. **Artículo 407. Procedencia.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.

CODIGO CIVIL COLOMBIANO- TITULO X: De la partición de los bienes: Artículo 1374. <DERECHOS DE LOS COASIGNATARIOS>. Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.

ARTICULO 2334. <DERECHO DE DIVISION>. En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.

La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.

ARTICULO 2338. <PROCEDIMIENTO PARA LA DIVISION>. Cuando haya de dividirse un terreno común, el juez hará avaluarlo por peritos, y el valor total se distribuirá entre todos los interesados en proporción de sus derechos; verificado lo cual, se procederá a adjudicar a cada interesado una porción de terreno del valor que le hubiere correspondido, observándose las reglas siguientes:

1a. El valor de cada suerte de terreno se calculará por su utilidad y no por su extensión; no habiendo, por tanto, necesidad de ocurrir a la mensura, sino cuando ésta pueda servir de dato para calcular mejor el valor.

2a. Si hay habitaciones, labores u otras mejoras hechas en particular por alguno de los comuneros, se procurará, en cuanto sea posible, adjudicar a estos las porciones en que se hallen las habitaciones, labores o mejoras que les pertenezcan, sin subdividir la porción de cada uno.

3a. Si algunos de los comuneros pidieren se les adjudiquen las suertes en un solo globo, así se verificará.

4a. Si los interesados no han consignado antes de empezarse el repartimiento, la cuota que les corresponda para cubrir los gastos presupuestos para la operación, se deducirá dicha cuota de las suertes respectivas y se separará una porción de terreno equivalente para el expresado gasto.

CONSTITUCION POLITICA COLOMBIANA: Artículo 64. Es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educacion, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos.

Que el **articulo 2.2.6.1.1.2** "clases de licencias" del decreto 1077 de 2015 del ministerio de vivienda, ciudad, y territorio, establece las cinco (5) diferentes licencias urbanísticas existentes en Colombia entre ellas la numero 3 licencia de subdivisión, siendo una, **herramienta para fraccionar el suelo urbano**; En el **Decreto 2218 del 2015**, que en su **artículo 2.2.6.1.1.6. "Licencia de subdivisión y sus modalidades", Parágrafo 3°**, expresa que: NO se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

47. SOLICITUD DIVISIÓN MATERIAL

Muy comedidamente solicito a su Despacho se ordene el permiso para ingresar bien inmueble en litigio ubicado en la Carrera 6 # 2-01/21 municipio de Simacota identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 321-1770, teniendo en cuenta que al momento de realizar la visita fue negado el ingreso al mismo. Y a su vez el Despacho solicite ampliación del presente dictamen.

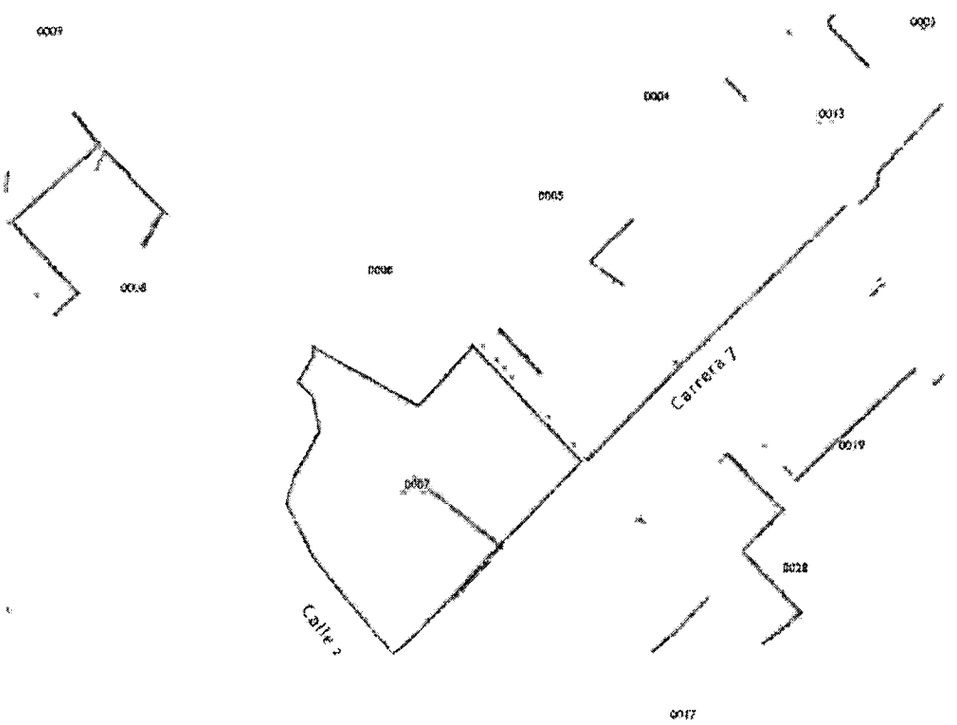
48. MANIFESTACIÓN PARTE DEMANDANTE

La parte demandante solicita a su Despacho se ordene el permiso para que el perito pueda ingresar al bien inmueble en litigio ubicado en la Carrera 6 # 2-01/21 municipio de Simacota identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 321-1770, teniendo en cuenta que para realizar el avalúo de las mejoras y una proyección de la división material que fuere procedente, es necesario autorización para ingresar al inmueble.

49. LOCALIZACIÓN SEGÚN AGUSTÍN CODAZZI.

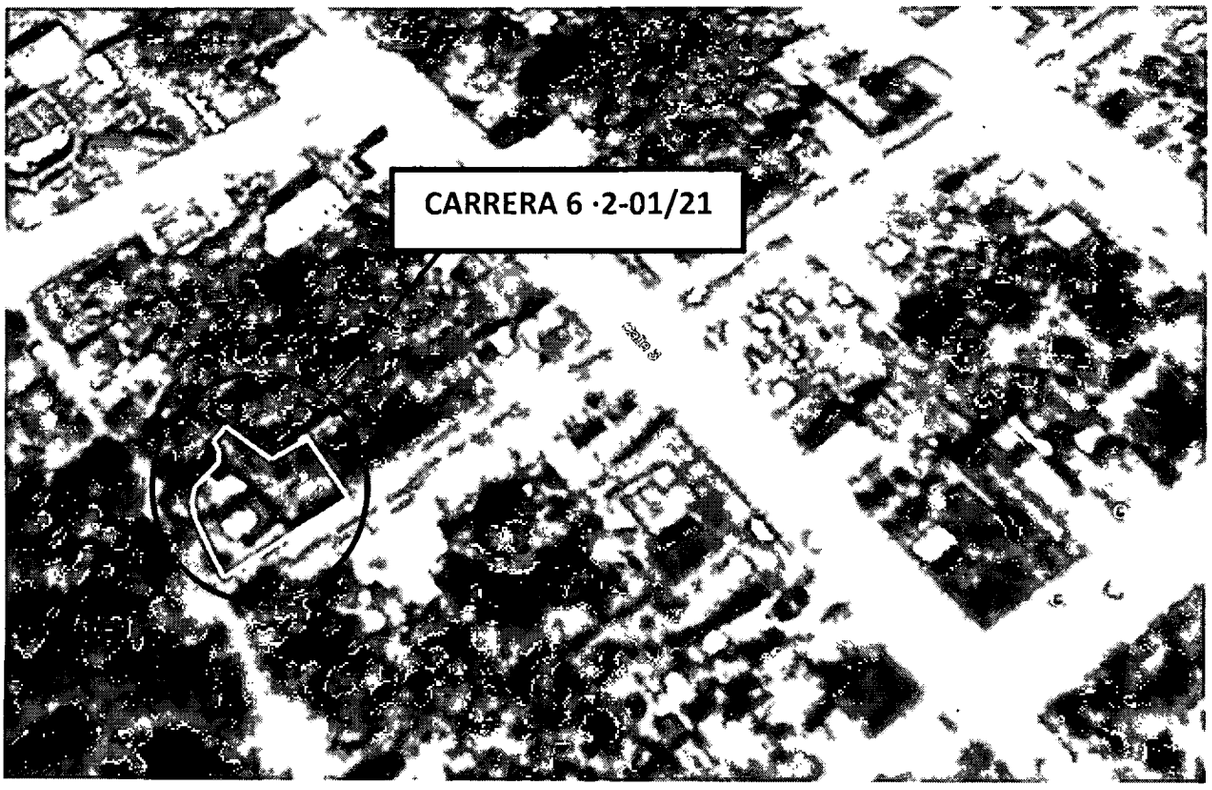
Consulta Catastral

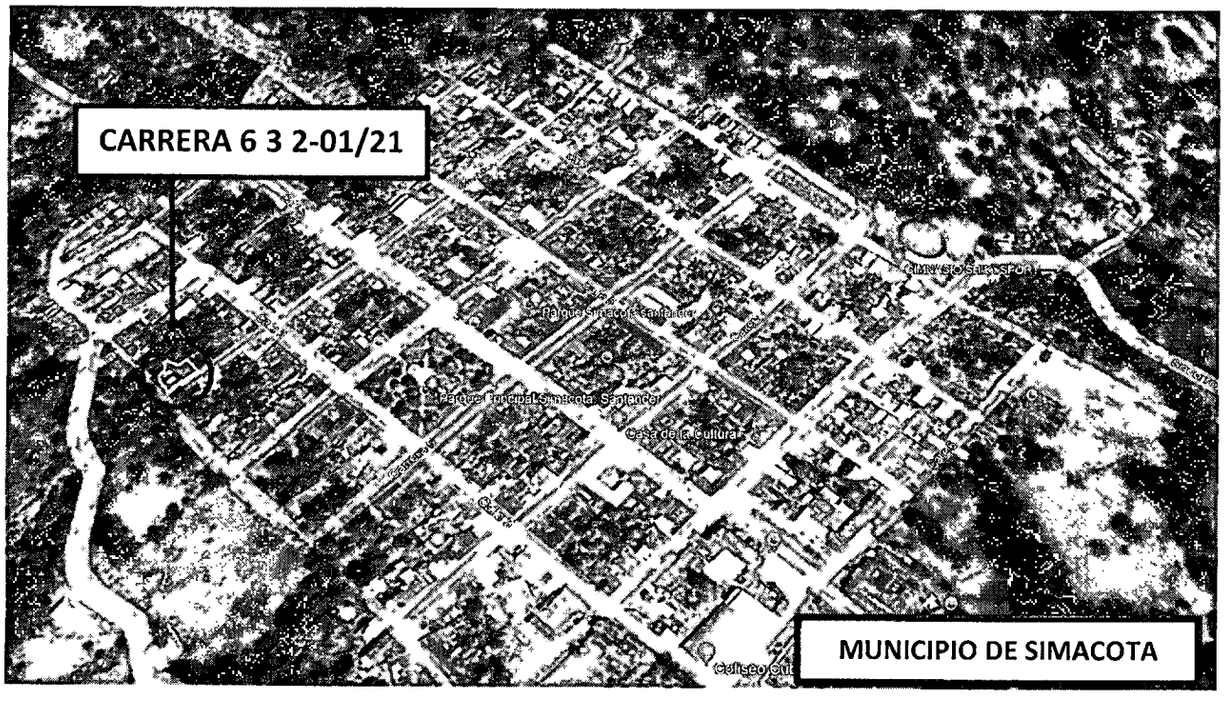
Numero predial. 687450100000000440007000000000
Numero predial (anterior). 68745010000440007000
Municipio Simacota. Santander
Dirección. K 7 2 21
Area del terreno. 443 m2
Area de construccion. 149 m2
Destino economico HABITACIONAL
Numero de construcciones. 1



Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/

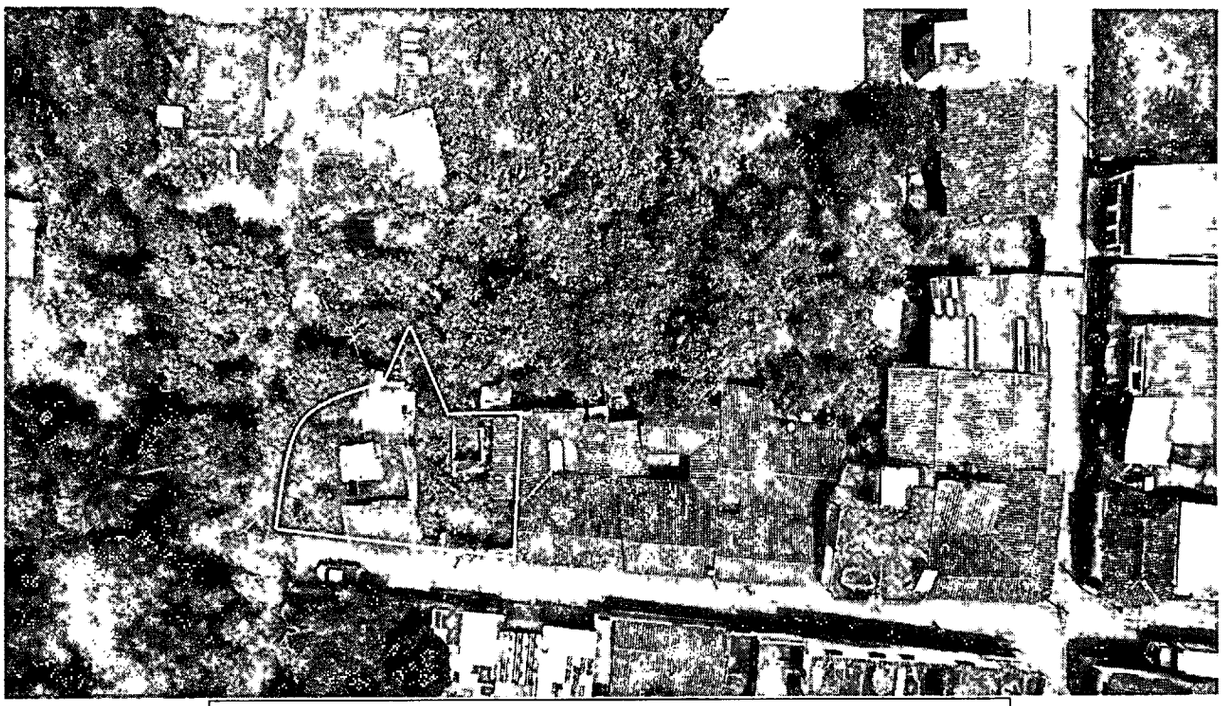
50. LOCALIZACION EGÚN GOOGLE EARTH



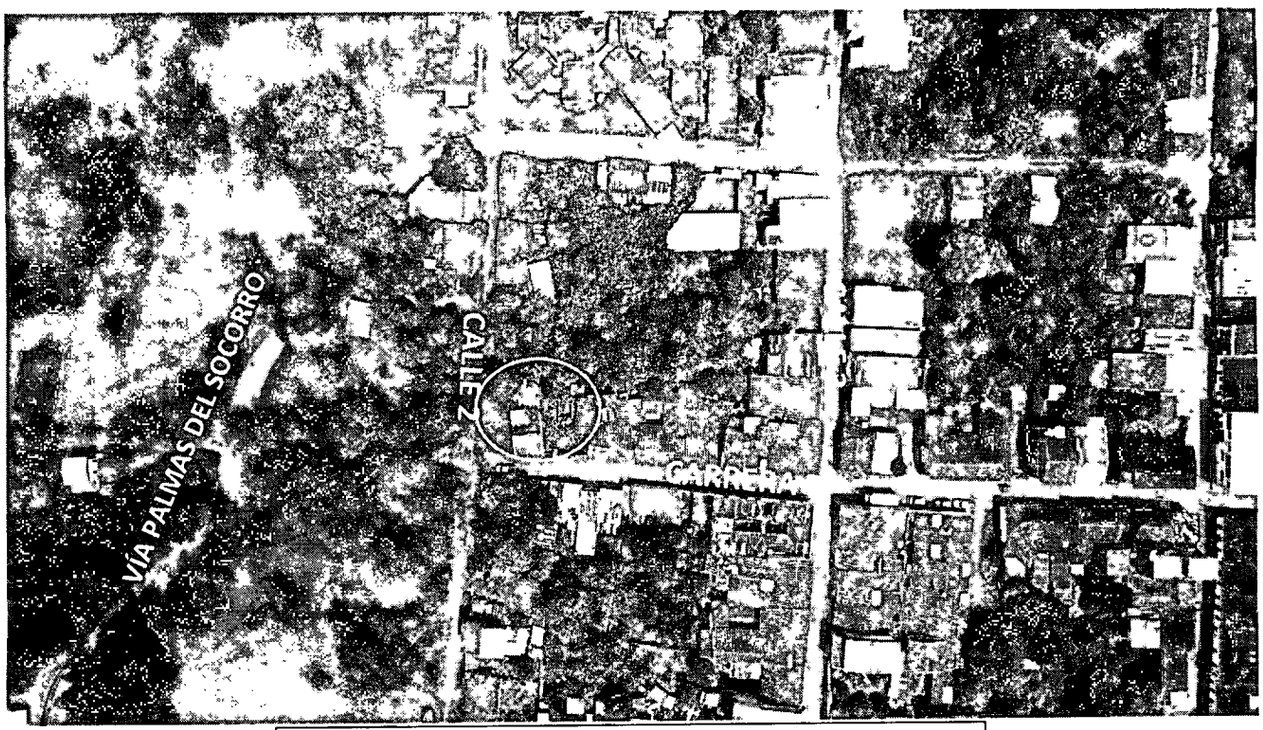


Fuente: https://earth.google.com/

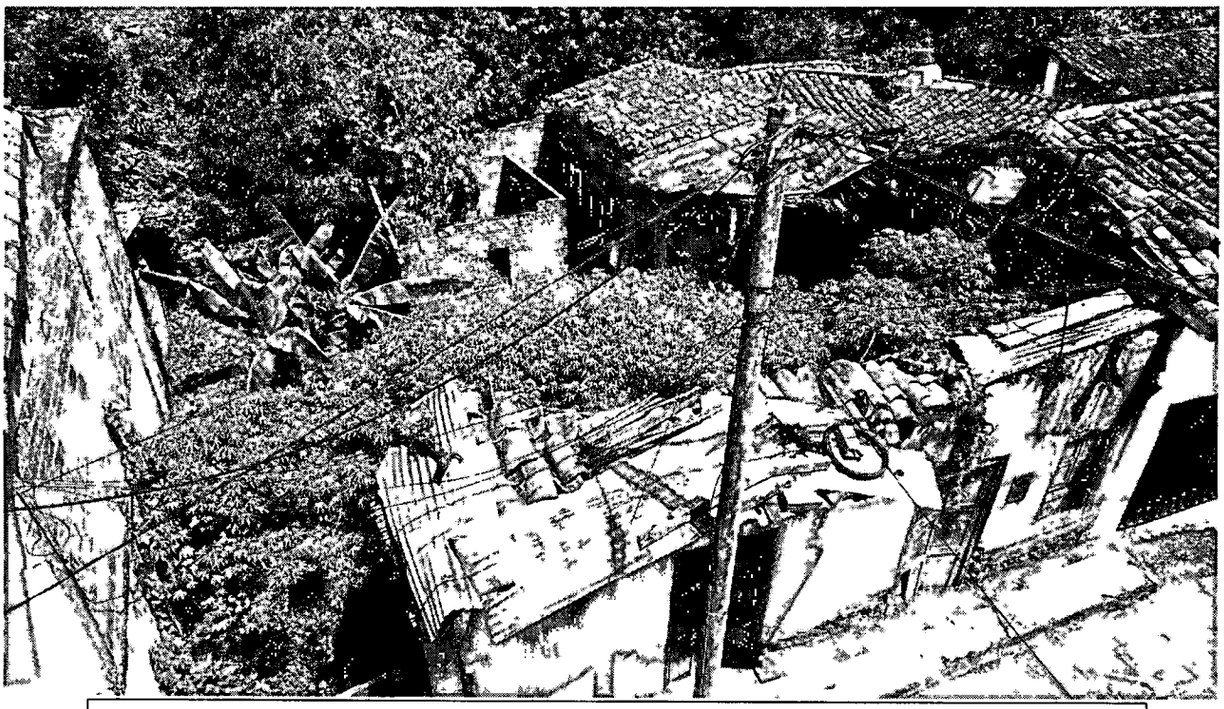
51. ANEXOS



FOTOGRAFIA N°13: LOCALIZACION DEL PREDIO EN LA MANZANA

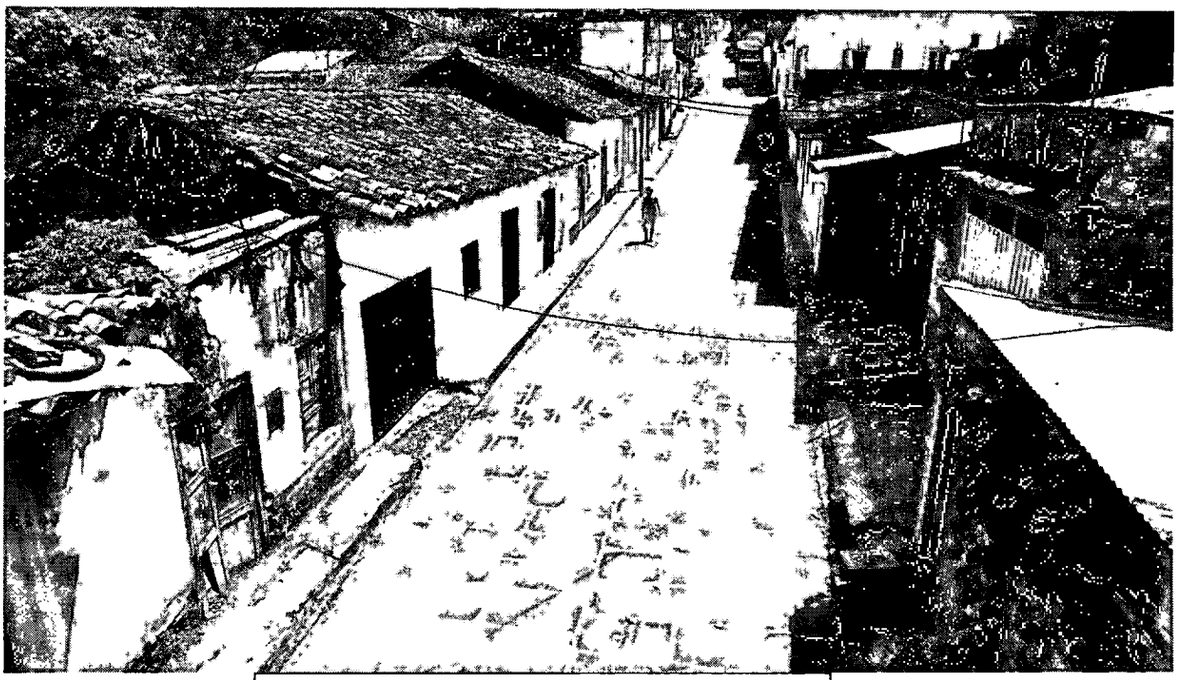


FOTOGRAFIA N°14: LOCALIZACION DEL PREDIO EN EL SECTOR



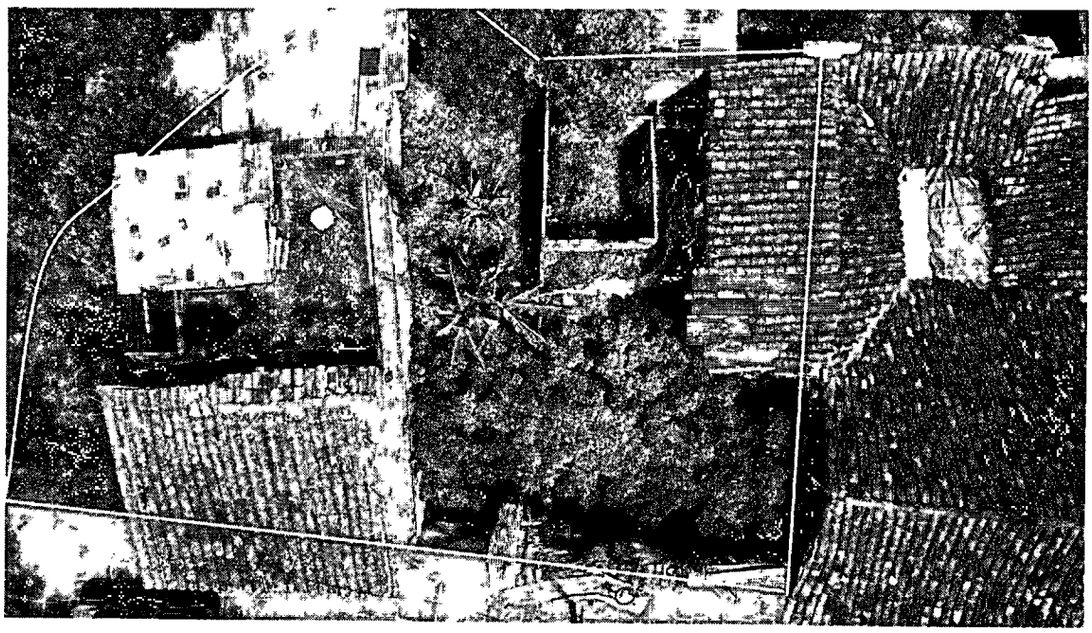
FOTOGRAFIA N°15: FACHADA DE CASA EN EL PREDIO EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN

FOTOGRAFIA N°16: FACHADA DE CASA EN EL PREDIO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN



FOTOGRAFIA N°17: VISTA DE CARRERA 7

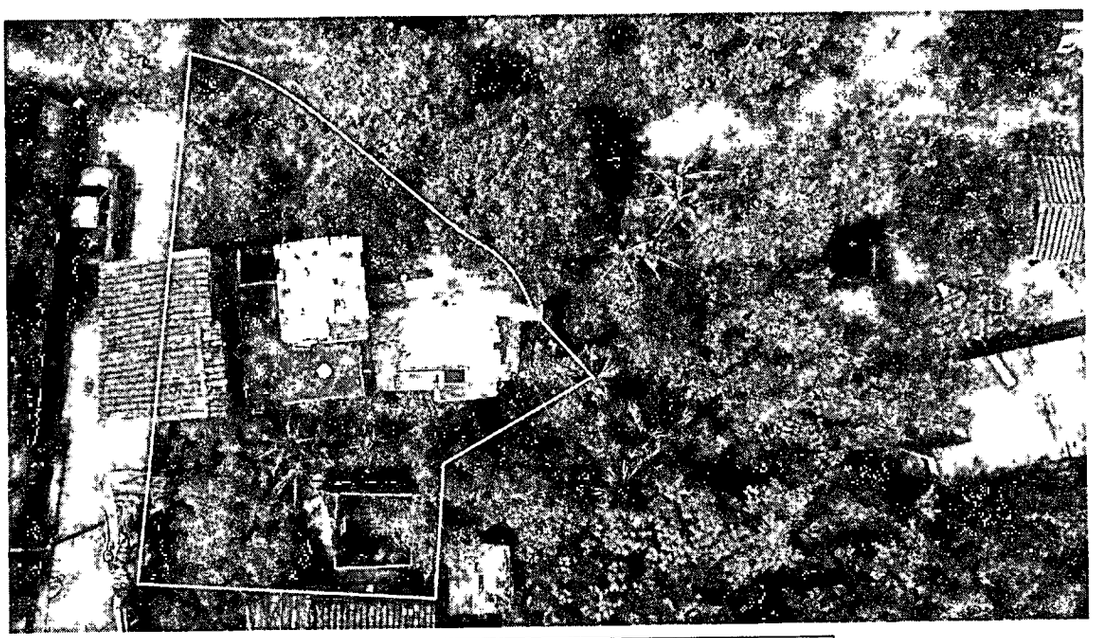
FOTOGRAFIA N°18: VISTA AEREA DEL PREDIO



FOTOGRAFIA N°19: VISTA AEREA DEL PREDIO

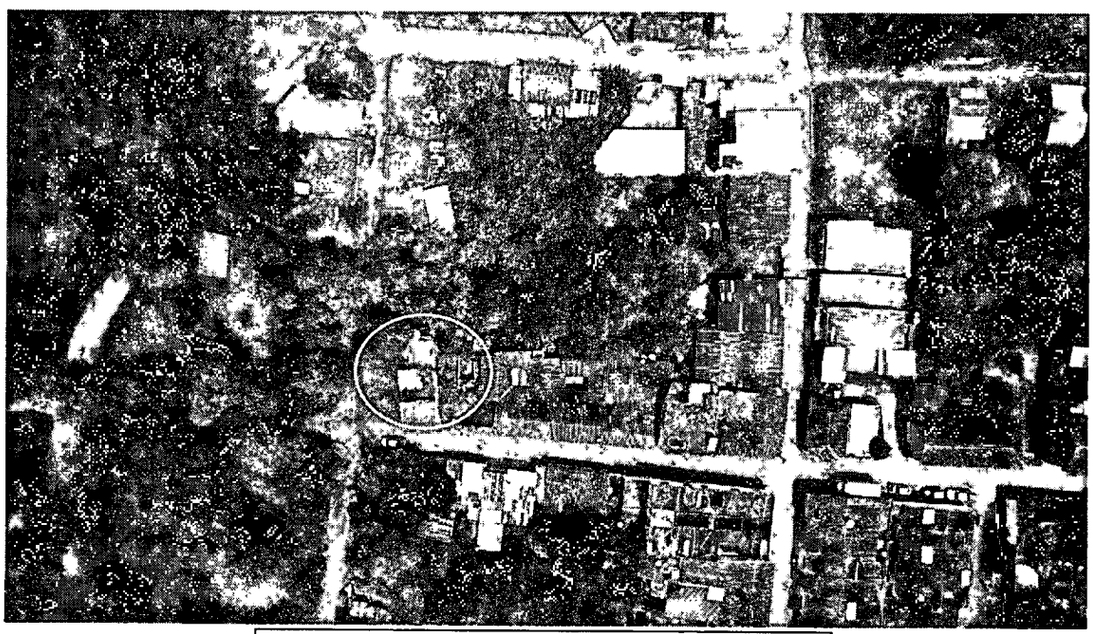
FOTOGRAFIA N°20: VISTA AEREA TRASERA DEL PREDIO

FOTOGRAFIA N°21: VISTA AEREA TRASERA DEL PREDIO

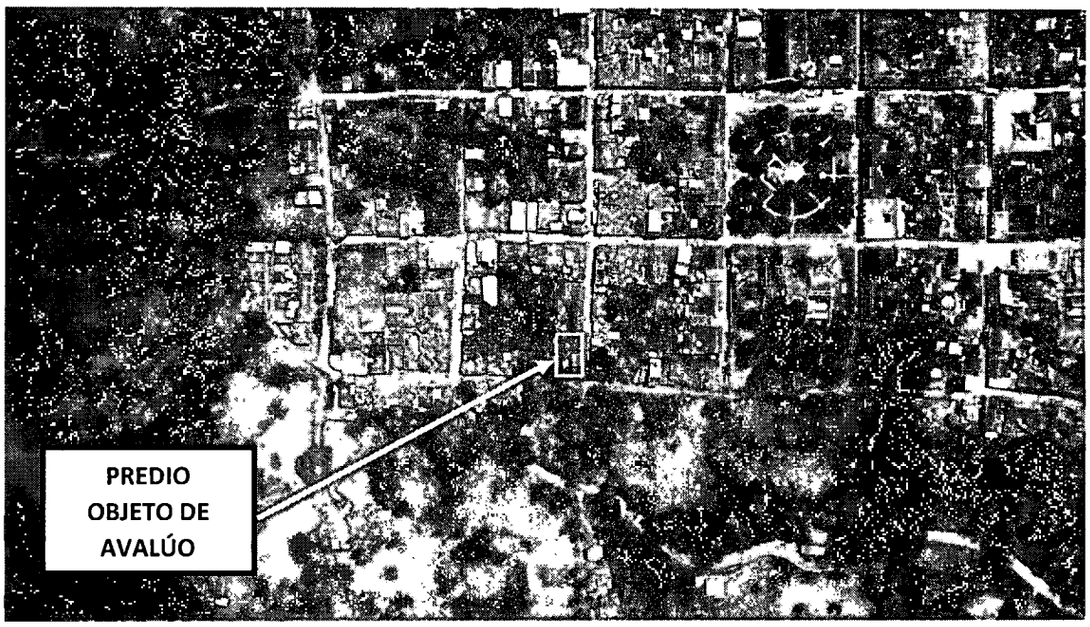


FOTOGRAFIA N°22: VISTA AEREA DEL PREDIO

FOTOGRAFIA N°23: VISTA AEREA DEL PREDIO



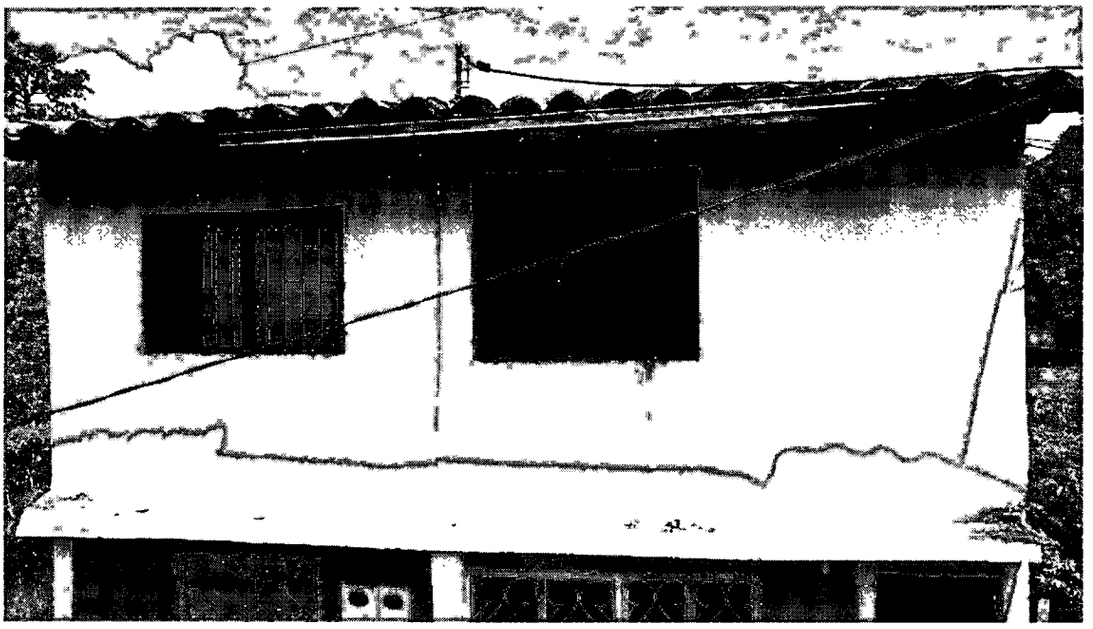
FOTOGRAFIA N°24: VISTA AEREA DEL PREDIO



FOTOGRAFIA N°25: VISTA AEREA DEL PREDIO

FOTOGRAFIA N°26: VISTA AEREA DEL PREDIO

FOTOGRAFIA N°26: VISTA AEREA FACHADA PRIMER PISO



FOTOGRAFIA N°27: VISTA AEREA FACHADA SEGUNDO PISO

FECHA REALIZACION VISITA: 28 DE MARZO DE 2023
FECHA ENTREGA DE INFORME: 03 DE ABRIL DE 2023

REVISÓ.

JUAN CARLOS CARREÑO PICO
PERITO AVALUADOR
AVAL-1100948589

INCORPORACIÓN DE AVALUÓ

JONATHAN ALEXANDER ANGEL BADILLO abogado <jonathanangel1995@gmail.com>

Mié 24/05/2023 11:56 AM

Para: Juzgado 03 Promiscuo Municipal - Santander - Socorro <j03prmsoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (11 MB)

INCORPORACIÓN DE AVALUÓ.pdf; DICTAMEN SIMACOTA radicado2021-000146-00.pdf;

Señor:
JUEZ TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DEL SOCORRO SANTANDER.
E. S. D.

Ref. PROCESO: EJECUTIVO.
DEMANDANTE: MESÍAS ACEVEDO SILVA
DEMANDADO: MARTHA ACEVEDO SILVA
RADICADO: 2021-00146-00.
ASUNTO: INCORPORACIÓN DE AVALÚO

respetuosamente;

JONATHAN ALEXANDER ANGEL BADILLO
Abogado-litigante.

Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE SANTANDER JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL SOCORRO- SANTANDER

Socorro S., veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023).
Rad. 2021-00213-00

Efectuado el control de legalidad al proceso Ejecutivo que adelanta HIERROS Y LAMINAS OSCAR USEDA contra FELIX ANTONIO BLANCO HERNANDEZ, se efectuó el emplazamiento del ejecutado con la información respectiva en el REGISTRO NACIONAL DE PERSONAS EMPLAZADAS (art.108 del C.G.P.), el 17 de abril de 2023 y a la fecha no se ha hecho presente a recibir notificación, por lo que debe procederse a la designación de CURADOR AD-LITEM para cumplir con ella y así continuar con el desarrollo del proceso, tal como dispone el artículo 108 del CGP y al artículo 10 de la ley 2213 del 2022.

En virtud de lo expuesto, el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal del Socorro S.,

RESUELVE

PRIMERO: De acuerdo con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 48 del C.G.P., desígnese como CURADOR AD-LITEM de FELIX ANTONIO BLANCO HERNANDEZ a la Doctora RUBIELA SILVA GOMEZ, rusigo@hotmail.com , abogada que ejerce habitualmente la profesión con quien se surtirá la notificación y traslado de la demanda.

SEGUNDO: Notifíquese esta decisión al designado profesional del derecho para que concurra inmediatamente a asumir el cargo so pena de las sanciones disciplinarias a que hubiere lugar y compulsa de copias de que trata la norma arriba citada.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE

El Juez,

EFRAIN FRANCO GOMEZ

Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	**CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE SANTANDER** **JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL** **SOCORRO- SANTANDER**

Socorro S., veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023)
Rad. 2022-00233-00

Mediante proveído del dos (02) de diciembre de dos mil veintidós (2022), que se halla legalmente ejecutoriado se libró mandamiento de pago al interior del proceso EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA adelantado por **JOSE ALEXANDER BAUTISTA CALDERON** contra **JAIRO ANTONIO FLOREZ SUAREZ** para el pago de las sumas de dinero señaladas como capital e intereses, conforme a lo allí dispuesto.

El ejecutado se notificó personalmente en la secretaría del Juzgado Tercero Promiscuo Municipal a los seis (06) días del mes de febrero del 2023, conforme lo estipulado en el artículo 291 del C.G.P, surtido el respectivo traslado dio contestación a la demanda sin proponer excepciones, es así, que al no observarse causal alguna que pudiere invalidar lo actuado, es del caso darle aplicación a lo estatuido por el artículo 440 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal del Socorro (S).

RESUELVE:

PRIMERO: SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN en contra del ejecutado **JAIRO ANTONIO FLOREZ SUAREZ,** al interior del proceso radicado 2022-00233-00, conforme a lo indicado en el auto de mandamiento de pago de fecha dos (02) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

SEGUNDO: Ordenar el remate y avaluó de los bienes embargados y los que posteriormente se llegaren a embargar.

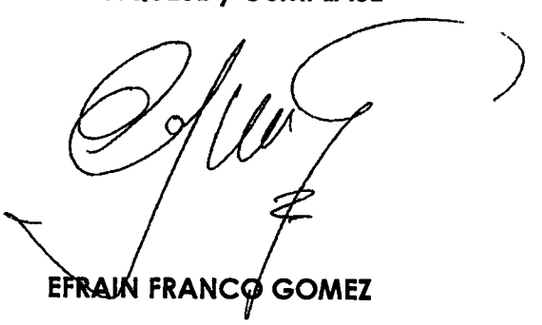
TERCERO: Las partes podrán presentar la liquidación del crédito, conforme lo prevé el art. 446 del C.G.P.

CUARTO: En atención a lo ordenado en el artículo 365 C.G.P., se fija como agencias en derecho a cargo de la parte ejecutada y para que sean incluidas en la respectiva liquidación la suma de CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE. ($46.000.oo).

QUINTO: Condénese a la parte demandada a pagar las costas del proceso. En su oportunidad tásense.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE

El Juez,



EFRAIN FRANCO GOMEZ

Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	**CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE SANTANDER** **JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL** **SOCORRO- SANTANDER**

Socorro S., veintinueve (29) de mayo dos mil veintitrés (2023)
Rad No: 2021-00238-00

Del trabajo de avalúo comercial de la cuota parte del bien inmueble ubicado en el lote de terreno urbano, sin nomenclatura, ubicado por la calle 7 contigua a la casa de habitación ubicada en la carrera 15 6-64 del municipio de Socorro Santander, F.M.I. 321-40521, realizado por la perito avaluadora SANDRA MILENA FORERO GOMEZ, que presenta la parte Ejecutante, dentro del proceso EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA que adelanta COMULDESA LTDA contra FABIO ENRIQUE ORTEGA MARTINEZ, radicado 2021-00238-00.

Córrase traslado al Ejecutado por el término de diez (10) días, conforme lo estipula el numeral 2 del artículo 444 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE

El Juez,

EFRAIN FRANCO GOMEZ

SEÑOR

JUEZ TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL

SOCORRO SANTANDER

REF AVALÚO PARA PROCESO PROPUESTO POR COOMULDESA LTDA CONTRA FABIO ENRIQUE ORTEGA MARTINEZ RADICADO 2021-00238.

PEDRO CHAVARRO RODRIGUEZ, mayor de edad, con cédula No 91.109.243 de Socorro, portador de la Tarjeta Profesional No. 187.842 del C.S.J., actuando en mi calidad de abogado de COOMULDESA LTDA., mediante el presente escrito, en virtud del artículo 444 del CGP., me permito allegar al despacho adjunto avalúo comercial para su trámite de la cuota parte del bien inmueble con matrícula 321-40521, embargada y secuestrada dentro del presente proceso.

Cordialmente

PEDRO CHAVARRO RODRIGUEZ
C C 91.109.243DE SOCORRO
T. P. 187842 DEL C.S.J.

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

GOBIERNO DE COLOMBIA

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 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: **6146-254506-19504-0**
FECHA: **9 /marzo/2023**

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: BARTOLOME ORTEGA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 2185095 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FISICA
DEPARTAMENTO:68-SANTANDER
MUNICIPIO:755-SOCORRO
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0137-0029-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0137-0029-000
DIRECCIÓN:LO TERRENO
MATRÍCULA:321-40521
ÁREA TERRENO:0 Ha 171.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:102.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:$ 98,588,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	**NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS**	**TIPO DE DOCUMENTO**	**NÚMERO DE DOCUMENTO**
1	MIRYAM LILIANA ORTEGA MARTINEZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	37947150
2	BARTOLOME ORTEGA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	2185095
		TOTAL DE PROPIETARIOS:	2

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

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Paragrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, Armenia - Quindío, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Síquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Puli, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Viani, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

AVALÚOS & GESTIÓN

DATOS GENERALES DEL AVALUO

CLASE DE AVALÚO	COMERCIAL ENMARCADO EN LA CATEGORÍA DE AVALÚO URBANO DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 5 DEL DECRETO 556 DE 2014.
SOLICITANTE	Dr. PEDRO CHAVARRO Apoderado Entidad Demandante
DIRECCIÓN INMUEBLE	LOTE DE TERRENO URBANO, SIN NOMENCLATURA, UBICADO POR LA CALLE 7 CONTIGUO A LA CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN LA CARRERA 15 6-64 - MPIO DEL SOCORRO DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPUBLICA DE COLOMBIA
CLASE DE INMUEBLE	LOTE DE TERRENO URBANO
PROPIETARIO	SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN No.321-40521 EXPEDIDO EL 3 DE DICIEMBRE DE 2021, EL PROPIETARIO POR CUOTA PARTE DEL 3,846% ES EL SEÑOR FABIO ENRIQUE ORTEGA MARTINEZ – C.C.91107288
USO DEL AVALUO	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL
AVALUADOR	SANDRA MILENA FORERO GÓMEZ CC. 37721700 REGISTRO RAA: AVAL-37721700 Teléfono: 320 999 8106 Dirección: Calle 3Sur No. 10-27 Socorro, Santander
FECHA DE INSPECCIÓN	12 DE MAYO DE 2023
FECHA DEL CÁLCULO DE VALOR	17 DE MAYO DE 2023

AVALÚOS & GESTIÓN

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Comercial de un bien Lote de Terreno Urbano, sin nomenclatura, localizado por la calle 7 contiguo a la casa de habitación ubicada en la carrera 15 No. 6-64 del municipio de Socorro, Departamento de Santander, República de Colombia.

1.2. OBJETO

Establecer el valor de liquidación del inmueble a partir del valor del mercado estimado, con el fin de rematar el porcentaje de la cuota parte del lote correspondiente al señor Fabio Enrique Ortega Martínez.

1.3. DEFINICIÓN

AVALUO COMERCIAL: Es el valor comercial del bien inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado.

- Las características técnicas se tomaron de la observación personal del Avaluador.

- De acuerdo con el conocimiento y la opinión del Avaluador las explicaciones y conceptos obtenidas en este informe son demostrables.

- Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el Avaluador que intervino y para el usuario a quien se dirige. El Avaluador no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.

- El uso de este avaluó es propiedad privada y confidencial.

- El Avaluador manifiesta bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.

- El Avaluador autoriza ser requerido para testimonio o ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos.

- La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.

- La presente valuación se llevó acabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del valuador y sus normas de comportamiento, lo mismo que el Avaluador satisface los requisitos de capacitación profesional y experiencia en la clase de bien inmueble que se está avaluando, de igual forma se tuvo en cuenta el Código general de Procesos artículo 226 y 227.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

Según información suministrada por el solicitante y constatada en la visita de inspección, el bien inmueble objeto del presente avalúo corresponde a un lote de terreno urbano.

3.1. NOMENCLATURA

Según información suministrada por el solicitante y constatada en la visita de inspección, el predio no cuenta con nomenclatura, sin embargo, según escritura número 453 del 24 de abril de 2008 expedida por la notaria primera del socorro se determina que:

En la división materia del el Lote de terreno urbano se encuentra localizado contiguo por la calle 7 a la casa de habitación ubicada en la Carrera 15 # 6-64 del Municipio de Socorro, departamento de Santander, república de Colombia.

3.2. PROPIETARIOS

Según certificado de tradición No. 321-40521 expedido el 3 de diciembre de 2021 por la Oficina de Instrumentos Públicos del Socorro el propietario de una cuota parte correspondiente al 3,846% es el señor FABIO ENRIQUE ORTEGA MARTINEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 91107288.

3.3. TIPO DE EDIFICACIÓN

Según información suministrada por el solicitante y constatada en la visita de inspección, el bien inmueble objeto de estudio corresponde a un lote de terreno urbano tal como consta en la escritura 453 de 2008 – predio número dos.

A la fecha de la realización del presente informe valuatorio, se observa que el lote de terreno urbano está desocupado.

AVALÚOS & GESTIÓN

4. EL SECTOR

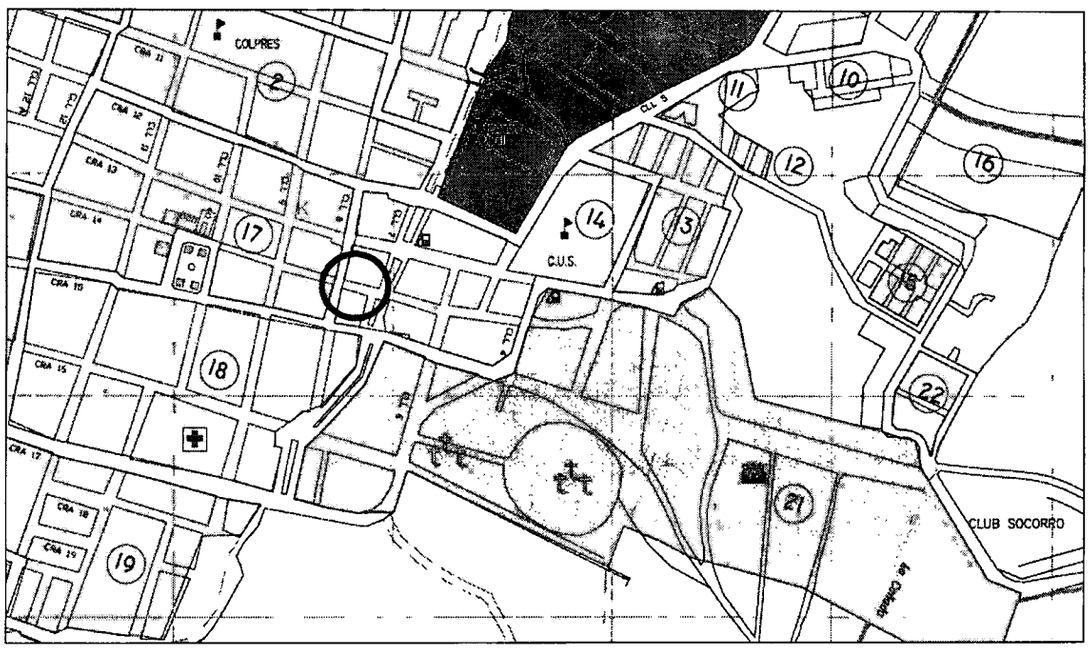
4.1. GENERALIDADES

El sector donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de avalúo es un sector urbano central que mantiene su dinámica y trascendencia como zona de uso residencial en donde hace presencia el uso comercial, de servicios y dotacional; con equipamiento urbano, transporte público urbano, de orden público normal.

En términos generales las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector son buenas.

4.2. LOCALIZACIÓN

El bien inmueble se localiza de acuerdo a la zonificación establecida en el EOT del municipio de San Gil, en el sector La Guayacana en el Barrio Universitario (No.14)



Delimitación del Barrio Universitario. Ver Número 14.
Fuente. Alcaldía del Socorro, EOT, Plano División Territorial Actual.

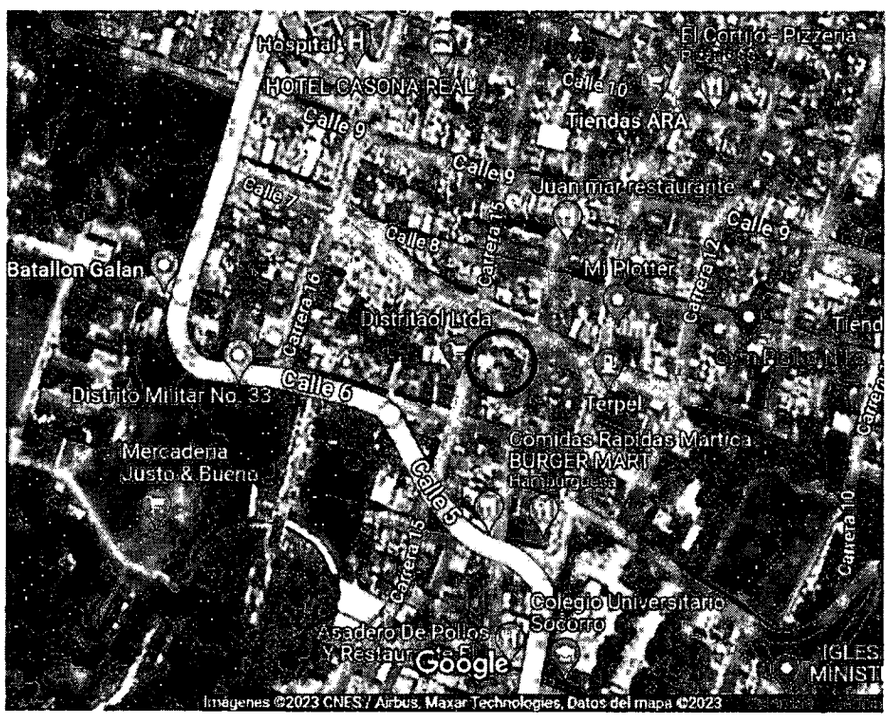
AVALÚOS & GESTIÓN

4.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

En el EOT del municipio de Socorro, Se define como sistema de equipamientos las zonas o puntos dentro del perímetro urbano que contiene elementos arquitectónicos para el uso y servicio orientado al público. Para el caso del municipio se define los siguientes sistemas:

- Equipamiento social en salud.
- Equipamiento social en educación
- Equipamiento social en recreación
- Equipamientos institucionales
- Equipamientos territoriales

Específicamente en el sector se puede encontrar cerca el Hospital Regional Manuela Beltran, El Colegio Universitario, el Batallón galán, El Estadio Municipal, comercio en general y restaurantes.



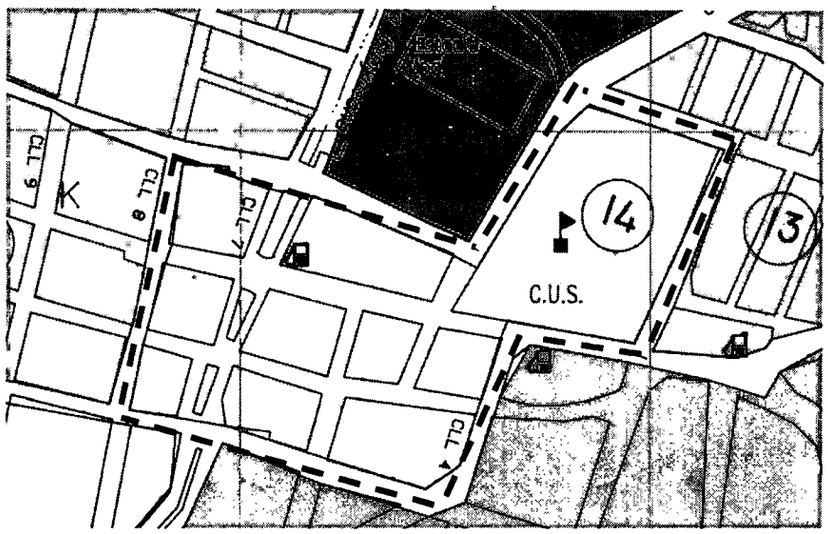
Localización de Equipamiento – Fuente: Google Maps

4.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

4.4.1. Vías delimitantes

Del Sector: El Barrio Universitario se encuentra delimitado por las Calle 8, la carrera 15 hasta la calle 4, sube a la carrera 13 hasta la calle 2, sube a la carrera 11, y avanza hasta la calle 4, baja a la carrera 12 y va hasta la calle 8 nuevamente.

Del Bien Inmueble: Calle 7 entre carreras 15 y 14.



Delimitación del Barrio Universitario

Estado de Conservación: La malla vial se encuentra pavimentada con señalización, con andén y sardinel en concreto de perfil homogéneo, en buen estado de conservación y servicio de alumbrado público. Con gran flujo vehicular público y particular y constante paso de peatones.

4.5. USOS PREDOMINANTES

El sector tiene uso de suelo mixto, residencial con comercio y servicios localizados, que permite acceso a sus habitantes de productos y servicios, sin realizar un desplazamiento mayor que implique utilizar un medio de transporte como el servicio público.

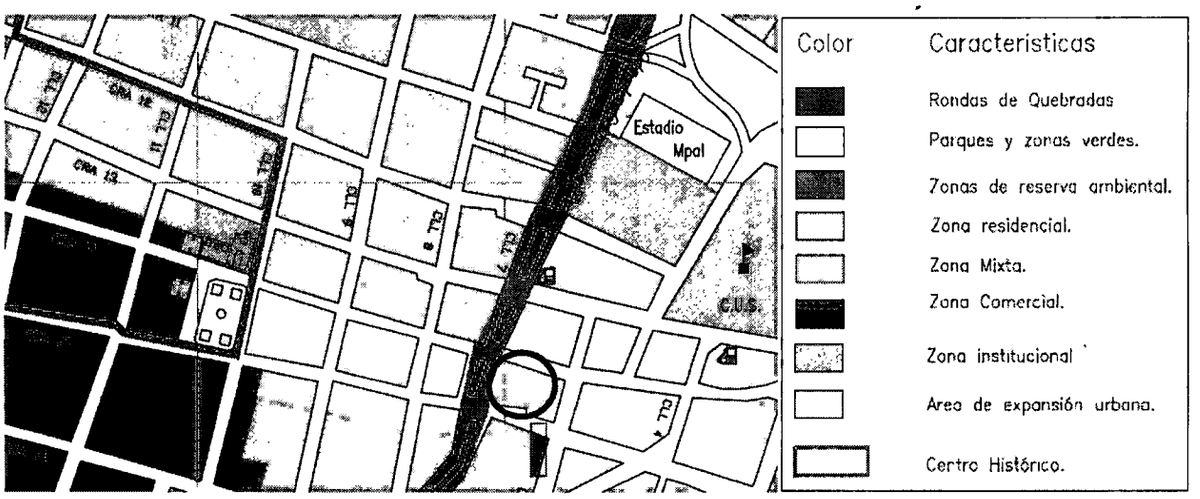
4.6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

Perímetro del suelo urbano. El suelo urbano está constituido por las áreas del municipio destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía acueducto y alcantarillado, que permiten su urbanización y edificación.

ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE O MIXTA /VIVIENDA –COMERCIO (ZAM) Está conformada por áreas o zonas que tienen una alta tendencia de mezcla de uso comercial y residencial.

El sector donde se encuentra ubicado el bien inmueble según el EOT del municipio de Socorro, se encuentra en un área de actividad múltiple o mixta (ZAM).

Las áreas de actividad múltiple son aquellas que por su localización estratégica dentro de la ciudad y por las características adquiridas a través del proceso de formación y consolidación de sus estructuras, constituyen sectores de atracción de la actividad ciudadana. Por lo tanto, muestras de tendencia a la mezcla de usos urbanos y la identificación de algunos de ellos, especialmente los comerciales.



4.7. AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con amoblamiento urbano básico de andenes, sardineles, calzada. Estos elementos están ubicados en la franja peatonal, destinados a la utilización y disfrute, seguridad, comodidad de las personas y al ornato del espacio público, entre ellos los siguientes:

Información:	La nomenclatura, la señalización.
Organización:	Las señales de tránsito, los paraderos, los transformadores eléctricos, las cajas de teléfonos, las tapas de las alcantarillas.
Ambientación:	El alumbrado público.
Servicios Varios:	Tiendas, locales comerciales, estación de servicio.
Seguridad:	Los hidrantes.

4.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con acometida para los servicios públicos de agua, luz, alcantarillado, teléfono y gas natural.

4.9. ESTRATO

No se registra el estrato socioeconómico del Lote de terreno urbano.

4.10. TRANSPORTE

4.10.1. Servicio de transporte público: El servicio de transporte público se presta por varias empresas de transporte público que comunican este sector con los demás barrios del municipio de San Gil.

4.10.2. Tipo de transporte: El servicio es prestado mediante busetas y taxis, transporte municipal.

4.10.3. Cubrimiento: El cubrimiento es oportuno, ya que es frecuente el tránsito por el sector de rutas que lo comunican con los demás barrios del municipio del Socorro.

4.10.4. Frecuencia: El tiempo recorrido por el sector es eficiente.

5. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS

Según información aportada por el solicitante, verificada en visita de inspección, la construcción avaluada en general no presenta problemas visualmente identificables en su estructura.

5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observa problemática ambiental aparente que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de avalúo.

5.3. SEGURIDAD

El bien inmueble objeto de avalúo en el momento de la valoración no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escases de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad ciudadana.

5.4. PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS

No se observan problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble.

AVALÚOS & GESTIÓN

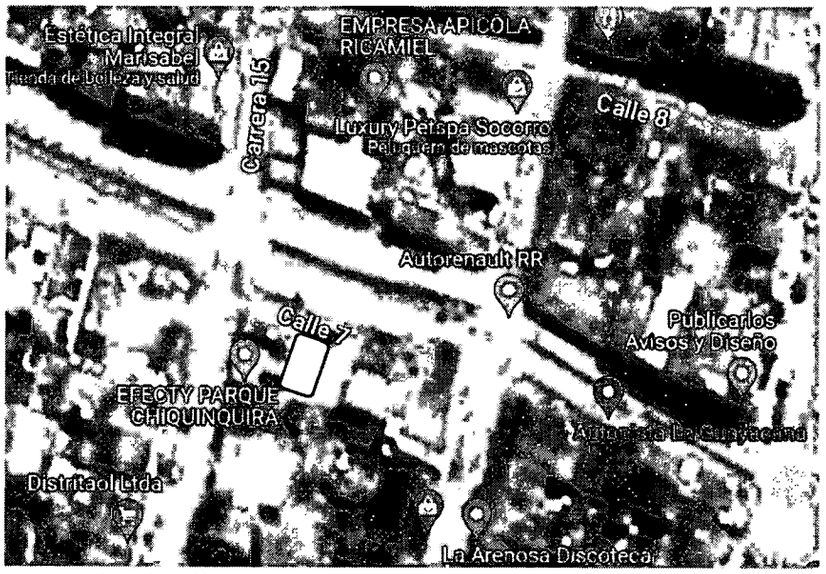
6. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, (INUSUALES O EXTRAORDINARIAS)

Entre las condiciones inusuales o extraordinarias que pueden presentarse para no estimar el valor del bien inmueble objeto del presente avalúo, estarían marcadas por la suspensión de la elaboración del informe valuatorio por parte del solicitante o que se presentara un evento natural.

7. EL BIEN INMUEBLE

7.1. LOTE

El Lote de Terreno Urbano, es medianero sin nomenclatura, localizado por la calle 7 contiguo a la casa de habitación ubicada en la carrera 15 No. 6-64 del municipio de Socorro, Departamento de Santander,



Localización del Lote de Terreno Urbano. Fuente Google Maps

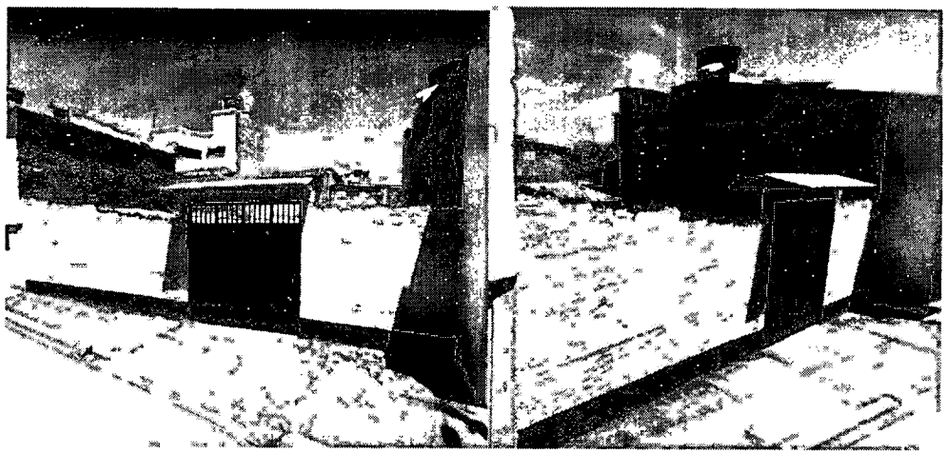
7.2. TOPOGRAFIA

Lote de terreno urbano de topografía del sector es levemente inclinada.

7.3. LA COOPROPIEDAD

El lote de terreno urbano objeto de avalúo tal como lo determina la Escritura No.453 de 2008 de la Notaria Primera del Socorro, Santander, Predio 2 – Lote de Terreno urbano sin nomenclatura.

AVALÚOS & GESTIÓN



Localización del Inmueble.

7.4. TIPO DE INMUEBLE

El lote de terreno urbano objeto de avalúo se encuentra localizado en un sector de área de actividad múltiple o mixta (ZAM).

.

7.5. LINDEROS

Se encuentran consignados en la Escritura No.453 de 2008 de la Notaria Primera de Socorro, Santander, verificados en visita de inspección siendo estos:

Norte:	En extensión de 9 metros con casa de Custodio Ortiz.
Sur:	En extensión de 9 metros con la quebrada la guayacana – Calle 7.
Oriente:	En extensión de 15,20 metros con casa de Bartolomé Ortega.
Occidente:	En extensión de 15,20 metros con casa de Elvia Malagón Romero.

7.6. CERRAMIENTO

El cerramiento está conformado por los muros frontales con portón por la Calle 7 y muros medianeros con las viviendas colindantes.

7.7. CLASE DE INMUEBLE Y USO ACTUAL

Según información aportada por el solicitante y constatada en visita de inspección el Lote de Terreno Urbano objeto del presente avalúo se encuentra desocupado.

7.8. CONSTRUCCIÓN

7.8.1. Vetustez: No aplica.

7.8.2. Especificaciones generales de la construcción: La construcción está dada por el muro colindante con la calle 7 en general presenta materiales de buena calidad siendo estos:

Fachada:	Muro en ladrillo pintado con portón metálico.
Mampostería y muros:	N/A.
Pisos:	N/A.
Carpintería Metálica:	Portón de acceso.
Carpintería en Madera:	N/A.
Cielorraso:	N/A.
Cubierta:	N/A..

7.8.3. Estado de conservación: Su estado de conservación es Bueno.

7.8.4. Condiciones de iluminación: Las condiciones de iluminación natural es adecuada y artificial no aplica.

7.8.5. Condiciones de ventilación: Las condiciones de ventilación natural son adecuadas.

7.8.6. Servicios Públicos Domiciliarios: No se identifica disponibilidad de servicios públicos en el lote de terreno urbano, objeto de avaluo.

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

En el momento de la realización del presente informe valuatorio, en Lote de Terreno urbano se encuentra desocupado, sin embargo, podría destinarse a uso comercial o residencial.

8.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

El sector se caracteriza por ser de uso múltiple residencial siendo este:

- **Uso Principal:** Comercio local, Comercio zonal grupo 1 y 2, Comercio oficinas grupo 1 y 2, Comercio hospedaje, Comercio recreativo, Equipamiento local, Equipamiento zonal.

- **Usos complementarios:** Residencial tradicional y de interés social, Industria transformadora de bajo impacto ambiental y físico.

9. IDENTIDAD PREDIAL

De acuerdo a la Escritura No.453 de 2008 de la Notaria Primera de Socorro, Santander; el bien inmueble objeto de avalúo se identifica así:

Matrícula Inmobiliaria: No.321-40521

Nomenclatura urbana: No tiene.

Código Catastral: según certificado catastral nacional solicitado en día 9 de marzo de 2023, se identifica con el código catastral 68-755-01-00-00-00-0137-0029-0-00-00-0000. Y se registra un código catastral anterior siendo este: 01-00-0137-0029-000.

Título de propiedad y registro de derechos:

El Título de propiedad y registro de derechos se encuentra establecido a través de la escritura pública número 1413 del 24 de diciembre de 2010 de la Notaria Primera de Socorro, Santander y registrado en la oficina de instrumentos públicos de Socorro con el número de matrícula inmobiliaria 321-40521.

Anotación:	Nro. 003
Fecha:	29-12-2010
Naturaleza del Acto:	Adjudicación en Sucesión
De:	MARTINEZ DE ORTEGA DOLORES
A:	ORTEGA MARTINEZ FABIO ENRIQUE – En 3,846%

Gravámenes y limitaciones al dominio:

AVALÚOS & GESTIÓN

A la fecha de expedición del certificado de tradición allegado para el estudio diciembre 3 de 2021, no existían gravámenes y/o limitaciones al dominio vigentes.

No se puede dar certificación a la relación de gravámenes y/o limitaciones a la fecha de realización del presente avalúo comercial.

10. ÁREAS

Con base en el certificado de tradición en la descripción de cabida y linderos, así como en la Escritura pública número 453 del 24 de abril de 2008 de la Notaria Primera del Socorro, el cuadro de áreas es el siguiente:

DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD
Lote de terreno urbano	m^2	136,80 m^2

Al tenor de lo establecido en el artículo 18 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el presenten avalúo se practicará sobre las áreas privadas legales establecidas en los documentos suministrados.

Nota 1. En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse y protocolizarse ante las entidades competentes por parte del propietario.

Nota 2. El firmante del presente informe no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo que se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras y documentos suministrados.

11. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos suministrados por el solicitante de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe; por tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Escritura pública número 453 del 24 de abril de 2008 de la Notaria Primera del Socorro.
- ✓ Registros fotográficos tomados el día de la visita de inspección, por medio de los cuales se determinan las características del lote de terreno urbano objeto de avalúo y se verificó su estado, con fecha 12 de mayo de 2023.
- ✓ Certificado Catastral Nacional.

Nota: El solicitante también suministró el Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No.321-40521, impreso el 3 de diciembre de 2021, de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Socorro; dicho documento no fue tenido en cuenta por el Avaluador como base legal; lo anterior debido a que dicho documento debe haber sido expedido máximo tres (3) meses antes de la realización del informe valuatorio, esto con el fin de entregar al Avaluador información veraz, actualizada y sin opción de inducción al error.

12. CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes del bien inmueble, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones de orden general:

a) Ubicación del inmueble en el sector de uso múltiple, Mixto (ZAM) del barrio Universitario, frente a la calle 7, colindante a la vía arterial carrera 15, por ser flujo peatonal y de transporte municipal, con presencia del uso comercial.
b) Vías de acceso y comunicación, el acceso al Lote de terreno urbano es por la Calle 7.
c) Servicio de alumbrado público del sector en buen estado de conservación y mantenimiento.
d) Calidad de servicios públicos del sector son adecuados; no se puede verificar si el bien inmueble cuenta con servicio público de agua, de gas y/o de energía eléctrica.
e) Área, frente y forma del lote donde se levanta la construcción.
f) El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de alguna índole.
g) El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien in mueble, a la propiedad valuada o el título de la misma.
h) El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
i) Los conceptos y valores determinados en este avalúo están fundamentados en bases teóricas que nos permiten tener una apreciación del valor del bien inmueble.
j) Las descripciones que se encuentran consignadas en el certificado de tradición y en la escritura pública se tomaron como punto de referencia.
k) Se asume que los títulos de propiedad consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.
l) El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

m) En caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo requiera se deberá notificar e informar con antelación.
n) EL informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta alguna responsabilidad ante alguna tercera parte, y; no se acepta alguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
o) Se certifica que el Avaluador que participó en la presente valoración no tiene intereses financieros, ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni los vínculos de naturaleza alguna con su propietario.

13. METODOLOGIA VALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

13.1. METODOLOGIA PARA INMUEBLES

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

Definición:

Artículo 1. – Método de comparación o de mercado

Es la técnica valuatoria 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.

Aplicación de métodos:

Artículo 10. Métodos de comparación o de mercado

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos

con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno de construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11. De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o menos (-) 7.5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

14. VALORES

14.1. VALORES DEL LOTE DE TERRENO URBANO

Se utiliza el Método de Comparación de Mercado, tomando inmuebles homogéneos por sus características espaciales, pertenecientes al sector donde se encuentra ubicado el inmueble de avalúo, los cuales se encuentran actualmente en oferta de venta.

El respectivo análisis estadístico con su homogenización se relaciona en la página a continuación:

AVALÚOS & GESTIÓN

COMPARACIÓN DE MERCADO - LOTE DE TERRENO URBANO, BARRIO UNIVERSITARIO (SOCORRO, SANTANDER)

Dirección:	CALLE 7 ENTRE CARRERAS 15 Y 14
Área Lote	136,80
Área Construida:	N/A
No. Pisos:	N/A
Edad Aprox (Años):	N/A

No.	TIPO DE INMUEBLE	SECTOR	VALOR	AREA PRIVADA (M2)	Anden	Edad	Piso	Habit	Vr. M2 área privada sin homologar	Factor Ubicación	Factor Area	Factor Acabados	Vr. M2 área privada Homologado	Fuente	Fotografía
1	LOTE	CENTRO	$ 520.000.000	150,00	N/A	N/A	N/A	N/A	$ 3.466.667	1,00	1,00	1,00	$ 3.466.667		
2	LOTE	CENTRO	$ 480.000.000	130,00	N/A	N/A	N/A	N/A	$ 3.692.308	0,94	1,00	1,00	$ 3.470.769		
3	LOTE	CENTRO	$ 600.000.000	170,00	N/A	N/A	N/A	N/A	$ 3.529.412	0,97	0,97	1,00	$ 3.320.824		

Observaciones: Todas las ofertas son comparables con el bien objeto de avalúo, se encuentran en el mismo sector, características similares.

Promedio	$ 3.419.420
Desv. Estandar	$ 85.412
Cofeciente de Variación	2,50%
Limite Inferior	$ 3.334.008
Limite Superior	$ 3.504.831
Valor Adoptado	$ 3.419.000
Coeficiente de Asimetria	(1,73)

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 2,50% por lo tanto se encuentra en el rango inferior al r < 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Por lo anterior, se adopta el valor promedio de $3.419.000 / m^2 aproximado a miles para efectos de cálculo, como valor asignable por metro cuadrado de área privada al inmueble objeto del presente avalúo por su estado de conservación y mantenimiento actual.

14.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.

Las perspectivas de valorización del lote de terreno urbano avaluado son estables.

AVALÚOS & GESTIÓN

15. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones el valor comercial del inmueble es el siguiente:

DETALLE	AREA (m^2)	VALOR / m^2	VALOR TOTAL
Área Privada Lote de Terreno Urbano	136,80	$ 3.419.000.	$ 467.719.200.
VALOR TOTAL DEL LOTE			$467.719.200.
% DE CUOTA PARTE		**3,846%**	**$17.988.480**

SON: DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE.

16. VIGENCIA DEL AVALUO

El presente avalúo se entrega al destinatario en el Municipio del Socorro, Santander el día 17 de mayo de 2023.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar en inmueble se conserven.

Cordialmente,

SANDRA MILENA FORERO GÓMEZ
Arquitecta
Avaluadora Designada
R.A.A. AVAL-37721700

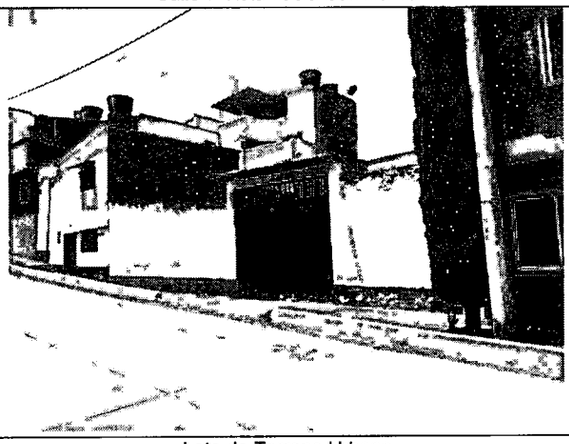
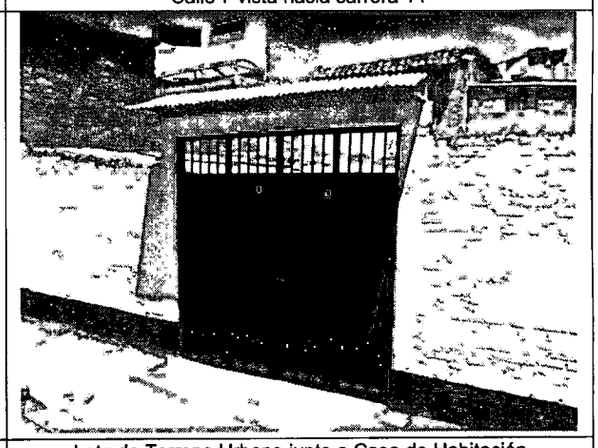
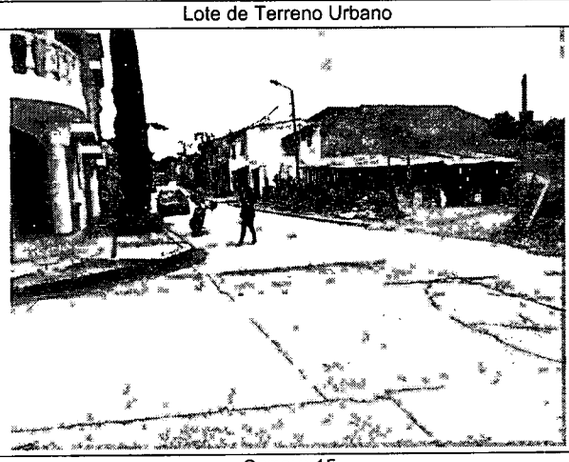
AVALÚOS & GESTIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

LOTE TERRENO URBANO
(SIN NOMENCLATURA)
LOCALIZADO CALLE 7 ENTRE CRA 14 Y 15
MUNICIPIO DE SOCORRO
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPUBLICA DE COLOMBIA

Socorro, mayo de 2023

AVALÚOS & GESTIÓN

Calle 7 Vista hacia Carrera 15	Calle 7 vista hacia carrera 14
	
Lote de Terreno Urbano	Lote de Terreno Urbano junto a Casa de Habitación
	
Carrera 15	Carrera 15 con Calle 7

AVALÚOS & GESTIÓN

CERTIFICADOS DE COMPETENCIA E IDONEIDAD

SANDRA MILENA FORERO GOMEZ
ARQUITECTA – AVALUADORA
M.P. A68002001-37721700
R.A.A. AVAL-37721700

AVALÚOS & GESTIÓN

Corporación Educativa Técnica y Empresarial

Kaizen

La República de Colombia
El Ministerio de Educación Nacional

Lic. de Funcionamiento: No. 0020
Agosto de 2003 - Secretaría de Educación de Villavicencio

Confiere a:

Sandra Milena Forero Gómez

C.C. NO. 37.721.700 DE BUCARAMANGA (SANTANDER)

El Certificado de

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN

AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN

Res. del Programa No. 3135 - Septiembre de 2019

Por haber cursado y aprobado los estudios correspondientes según
los planes y programas vigentes

Anotado folio No. 34 Del Libro de Registro No. 21
Dado en Villavicencio (Meta) el día veintiuno (21) del mes de Julio de 2022

Rector (a)
David Felipe Cruz Alvarez
C.C. No. 86.065.542 de Villavicencio

Secretario (a)
Anderson Salcedo Valle
C. C. No. 1.083.460.653 de Cienaga

No se requiere registro según Decreto No. 0021 del 6 de Mayo de 1994.
Expedido por el Ministerio de Educación Nacional y 2130 del 5 de Diciembre de 1995
de la Presidencia de la República

AVALÚOS & GESTIÓN

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

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) SANDRA MILENA FORERO GÓMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37721700, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Septiembre de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-37721700.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SANDRA MILENA FORERO GÓMEZ 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	Regimen
09 Sep 2022	**Régimen Académico**

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	Regimen
09 Sep 2022	**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.

Fecha de inscripción	Regimen
09 Sep 2022	**Régimen Académico**

AVALÚOS & GESTIÓN

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

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.

Fecha de inscripción	Regimen
09 Sep 2022	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
09 Sep 2022	**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	Regimen
09 Sep 2022	**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 de inscripción	Regimen
09 Sep 2022	**Régimen Académico**

AVALÚOS & GESTIÓN

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

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 de inscripción	Regimen
09 Sep 2022	**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 de inscripción	Regimen
09 Sep 2022	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
09 Sep 2022	**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	Regimen
09 Sep 2022	**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.

AVALÚOS & GESTIÓN

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

Fecha de inscripción	Regimen
09 Sep 2022	**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	Regimen
09 Sep 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOCORRO, SANTANDER
Dirección: CALLE 3 SUR PASAJE 3 # 10-27

Correo Electrónico: forerogomezs@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

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) SANDRA MILENA FORERO GÓMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37721700.

El(la) señor(a) SANDRA MILENA FORERO GÓMEZ 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.

AVALÚOS & GESTIÓN

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

PIN DE VALIDACIÓN

b11f0aa3

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

AVALÚOS & GESTIÓN

República de Colombia

LA UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

Autorizada por el Ministerio de Educación Nacional
Teniendo en cuenta que

Sandra Milena Forero Gómez

C.C. 37.721.700 de Bucaramanga

Aprobó los estudios programados y cumplió con las exigencias legales y reglamentarias, le confiere el Título de

Arquitecto

En constancia se firma y sella en Bucaramanga
a los 23 días del mes de Febrero de 2001

El Rector General

El Rector Seccional

El Decano de Facultad

Registro Interno No. 206 / 1 / 1995

AVALUO COMERCIAL PROCESO PROPUESTO POR COOMULDESA LTDA CONTRA FABIO ENRIQUE ORTEGA MARTINEZ RADICADO 2021-00238-00

Pedro Chavarro <pedrochavarroabogado@gmail.com>

Mié 24/05/2023 10:52 AM

Para: Juzgado 03 Promiscuo Municipal - Santander - Socorro <j03prmsoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (4 MB)

AVALUO COMERCIAL PARA PROCESO 2021-00238.pdf;

Buen día

Respetuoso saludo, me permito allegar al despacho adjunto y para el trámite respectivo avalúo comercial de la cuota parte del bien 321-40521

Cordialmente

--

PEDRO CHAVARRO RODRIGUEZ
Abogado

Libre de virus.www.avast.com