

ENVIO AVALUO COMERCIAL EN RAZON DEL RADICADO No. 2021-00092-00

Abogados Asesores <asesoriajuridica2728@gmail.com>

Lun 15/01/2024 11:43

Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Santander - Suaita <j02prmpalsuaita@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (1 MB)

Avaluo - comercial...pdf; memorial...pdf;

buenos días...

Por medio de este correo envío lo del asunto, esto para su conocimiento y demás trámites..

Graxias..



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)



OSCAR SEPULVEDA BADILLO

ABOGADO ESPECIALIZADO

San Gil – Santander, 15 de Enero de 2023

Doctora:

PATRICIA GARCIA VAN ARCKEN

Juez Segundo Promiscuo Municipal

Suaita - Santander

E. S. D.

REFERENCIA:

PROCESO EJECUTIVO DE ALIMENTOS

DEMANDANTE:

SILVIA JULIANA MEDINA OLARTE

DEMANDADO:

JUAN CARLOS MEDINA RUEDA

ASUNTO:

PRESENTACION DE AVALUO COMERCIAL PARA DILIGENCIA DE REMATE

RADICADO:

68-770-40-89-002-2021-00092-00

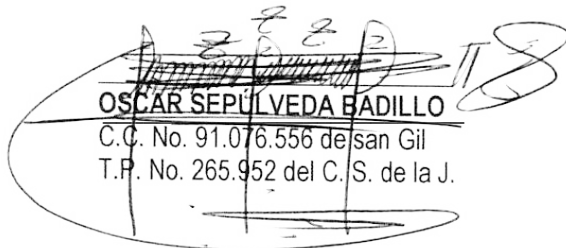
Respetada Doctora,

OSCAR SEPULVEDA BADILLO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.076.556 expedida en San Gil – Santander, Abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 265.952 del C.S. de la J. mayor de edad, domiciliado en la Calle 18 No. 14-40, Torre 3 Apartamento 203 de la ciudad de San Gil – Santander; para efectos de notificación en la Carrera 14 No 11-30 de la ciudad e Socorro – Santander, correo electrónico asesoriajuridica2728@gmail.com, obrando en mi condición de apoderado de la señorita **SILVIA JULIANA MEDINA OLARTE** identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.101.697.163 expedida en el Socorro – Santander, con domicilio en la carrera 12 No. 7-04 del barrio acacias del Municipio del Socorro – Santander, con número telefónico 315 3391158 y correo electrónico silviajulianamedina@gmail.com, por medio del presente escrito me permito llegar hasta su despacho con el objeto de hacer entrega del AVALUO COMERCIAL del predio identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-25618; para su respectiva aprobación y con ello que se fije la respectiva diligencia de remate.

Anexo: Quince (15) folios.

De usted señora Juez, con mucho respeto.

Atentamente,


OSCAR SEPULVEDA BADILLO
C.C. No. 91.076.556 de San Gil
T.P. No. 265.952 del C. S. de la J.

asesoriajuridica2728@gmail.com
Teléfono: 3123603614 - 3192036639
San Gil / Bucaramanga

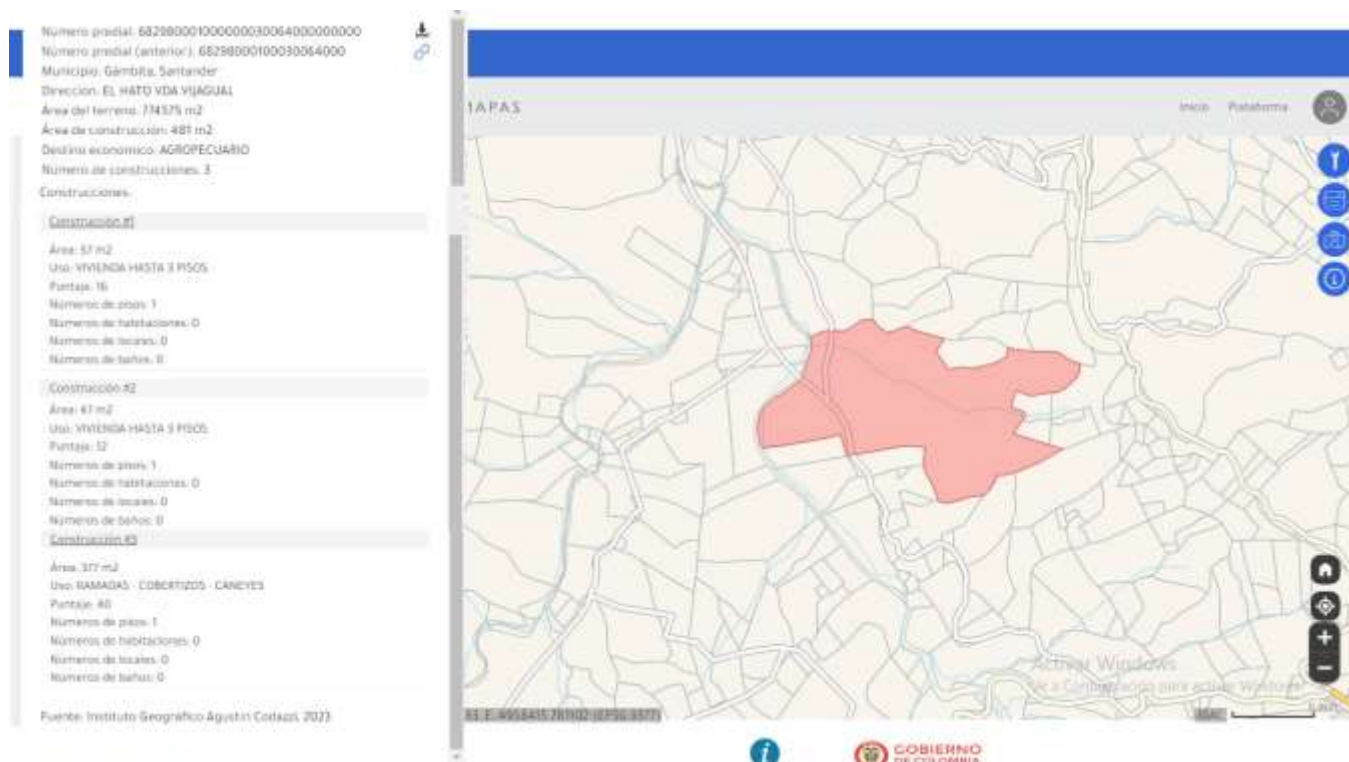
AVALÚO COMERCIAL No. 837

Matricula Inmobiliaria: 321-25618

AVALUADORES: ROBINSON SANCHEZ PARRA

**INMUEBLE RURAL
GAMBITA/ SANTANDER**

TIPO DE INMUEBLE: Casa - Rural
PROPIETARIOS: Juan Carlos Medina Rueda
 Jorge Mauricio Medina Rueda
CIUDAD / MUNICIPIO: Gambita
DIRECCIÓN: Vereda Vijagual finca el Hato
FECHA DE INSPECCIÓN: 22 Diciembre de 2023
FECHA DE EMISIÓN: 27 Diciembre de 2023
LOCALIZACIÓN: 5° 57' 35.6106" N 73° 21' 56.0343" W



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

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

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

2. LIMITACIÓN DEL AVALÚO:

Las características técnicas son tomadas de la observación personal del valuador.
 El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.

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

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

2.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO:

Para establecer el valor comercial del predio, se maneja la técnica de Método de comparación o de mercado de acuerdo a la normativa vigente establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 de septiembre de 2008.

2.2. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El inmueble se encuentra en aparente estado de abandono, ocupado por un cuidador quien indica que no se está haciendo algún tipo de aprovechamiento agrícola que genere algún beneficio a sus propietarios.

3. SECTOR / VEREDA:

La vereda se encuentra influenciada por la explotación agrícola representada en cultivos de café y caña de azúcar y una leve presencia de fincas destinadas a la ganadería.

3.1. SERVICIOS:

El sector cuenta con todos los servicios básicos necesarios; energía eléctrica y acueducto veredal.

3.2. VÍAS DE ACCESO

La vía veredal destapada que conduce al inmueble se encuentra en regular estado de conservación con algunos tramos que permiten el acceso exclusivamente a vehículos de doble tracción.

3.3. TRANSPORTE PÚBLICO:

Para acceder al sector los residentes de las veredas aledañas utilizan el transporte informal ofrecido por algunos vecinos que garantizan este servicio con sus vehículos particulares.

3.4. IMPACTO AMBIENTAL:

Teniendo en cuenta la inspección realizada al sector, no se observa ningún problema de impacto ambiental ni problemas de salubridad.



4. EL INMUEBLE

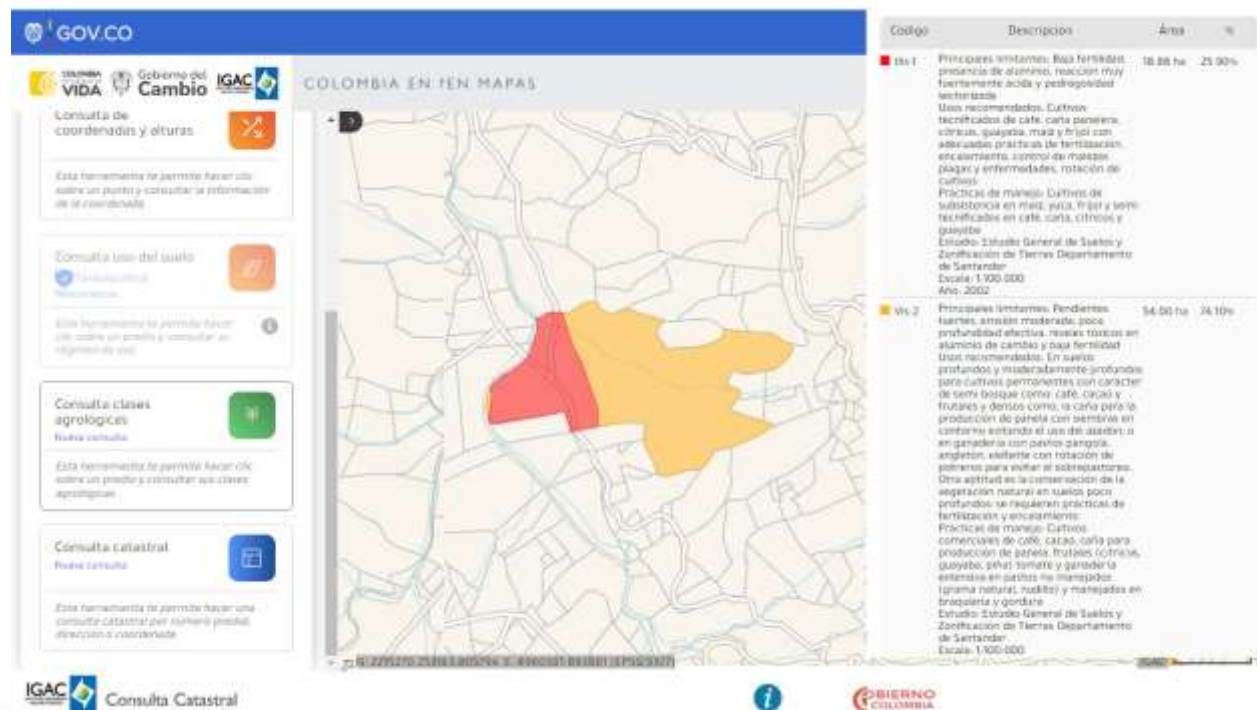
Corresponde a una finca de gran extensión cuya actividad económica se encuentra representada única y exclusivamente a la explotación y proceso de la caña de azúcar.

4.1. TOPOGRAFÍA:

El área del terreno tiene una forma irregular y una topografía variada, con inclinaciones que afectan diferentes áreas del terreno, cuenta con áreas onduladas que dirigen el agua a las corrientes hídricas que pasan por el inmueble, una zona plana en un sector bajo lo que hace que se mantenga la humedad.

4.2. SUELOS:

El inmueble se encuentra en una zona montañosa, con suelos de una fertilidad moderada que puede ser mejorada con la implementación de fertilizantes actividad que se recomienda para garantizar un óptimo aprovechamiento.



4.3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

El inmueble está ubicado en la vereda Vijagual, zona rural del municipio de Gambita, la finca denominada El Hato se encuentra localizada a 2.68 Km al Nor Occidente del casco Urbano municipal.

4.4. AREA:

El predio cuenta con una extensión de 774.575 metros cuadrados es decir; 77 Ha + 4.575 m2.

4.5. ACCESO:

El acceso al sector es, partiendo del casco urbano municipal de donde se toma la calle 5 que se convierte en la vía veredal a Vijagual, por una distancia de 3.8 km hasta llegar a inmediaciones del inmueble objeto de inspección.

5. TITULO PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura de compraventa número 249 del 13 de marzo del 2007 proferida por la notaria segunda del círculo del Socorro.

5.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

N° 321-25618 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Socorro.

5.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Desde un mojón de piedra de río que está en el punto en que penetra en el río Gámbita en el sitio denominado El Remolino, una zanja bastante honda está arriba hasta donde hay la unión de la cuchilla y la zanja sigue por toda la cuchilla y a zanja sigue por toda la cuchilla arriba a dar a un mojón de piedra de río luego gira a la izquierda en línea recta y por cerca de alambre a dar a la zanja de Caracas donde hay otro mojón este arriba hasta su nacimiento luego de ahí sigue en línea recta a dar a antiguo camino real que de Gámbita conducía a Suaita, vuelve por todo el camino de monte frío hasta donde hay un mojón debajo de la casa de MARCO ANTONIO MONROY y de ahí sigue en línea recta a dar a otro mojón que hay en la loma del cabro, y de aquí en línea recta dar a la punta de un vallado, sigue por el vallado abajo hasta dar a la carretera que va para Chitaraque, se marca en una distancia de 100 metros de dicha carretera y de aquí en línea recta a dar al río Gámbita donde se marca en una distancia de 100 metros y sigue río abajo a dar al primer lindero y encierra y deslinda respectivamente con río al medio con terrenos de AURA CELIA BARAJAS, con MARCO ANTONIO MONROY, JESUS DUARTE Y MIGUEL ALFONSO SUAREZ SERRANO.

5.3 PROPIETARIOS Y PARTICIPACIÓN:

Juan Carlos Medina Rueda	50 %
Jorge Mauricio Medina Rueda	50 %

6. CONSTRUCCIONES:

En la finca objeto de inspección se evidencian varias construcciones en avanzado estado de deterioro, junto a estas, se evidencia el inicio de una nueva construcción que al igual que las mencionadas con antelación también se encuentra en estado de abandono.

Una de las construcciones existentes corresponde a un Trapiche con su infraestructura para el desarrollo de esa actividad, cuenta con teja de zinc en regular estado, soportado en madera con evidencia de deterioro y columnas en bloque de ladrillo tipo tolete y piso en tierra.

Una segunda construcción corresponde a una vivienda con muros en bloque de ladrillo tipo H protegidos con pañete y pisos en cemento rustico, puertas en madera y estructura del techo en madera con algunas cañas que sostienen las tejas de zinc que sirven de cubierta.

La tercera construcción corresponde a una casa ocupada por el cuidador de la finca, cuenta con sus servicios básicos, habitaciones para las diferentes actividades, dos cuartos de baño, cocina comedor, esta vivienda se encuentra en regular estado.

7. CUADRO COMPARATIVO MERCADO:

CIUDAD	ÁREA	VALOR \$\$	FUENTE	FECHA
Gambita	1 Ha	8.000.000	María Eugenia Triana Perito Rama Judicial – 317 721 6607	26-12-2023
Gambita	48 Ha	600.000.000	https://www.facebook.com/marketplace/item/306298448505888/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Afcf108a2-8489-421b-acfd-808071fc2603	26-12-2023
Gambita	1 Ha	10.000.000	https://www.facebook.com/marketplace/item/708392651360853/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Af3cb5bd5-c247-400e-9b45-5d81d7180882	26-12-2023
Gambita	1 ha	6.000.000	Ludwig Andrés - Perito Avaluador - ANA Cel. 318 846 5588	26-12-2023

8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

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

Edificación encontrada.

Vías de acceso y comunicación.

Área de terreno y área construida.

Impacto de valorización generado por el crecimiento del Municipio.

Edad de la construcción.

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

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

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

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

9. NORMATIVA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Numeral 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

El método aplicado para la ejecución del presente documento es el mismo empleado en casos anteriores mencionado en el numeral 2 del presente informe.

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

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

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen. La información requerida se incluye en el respectivo informe pericial, en caso de no requerirse ayuda externa no se incluye.

10. METODOLOGÍA VALUATORIA:

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

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

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

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

AVALÚO			
CONCEPTO	ÁREA (M2)	VLR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Terreno	77 Ha + 4.575 m2	\$ 8.000.000.00	\$ 619.660.000.00
Casa principal	57 m2	\$ 600.000.00	\$ 34.200.000.00
Trapiche	377 m2	\$ 200.000.00	\$ 75.400.000.00
Casa auxiliar	47 m2	\$ 400.000.00	\$ 18.800.000.00
Valor total avalúo			\$ 748.060.000.00

ROBINSON SÁNCHEZ PARRA
 C.C. 91.074.209

Registro actualizado A.N.A. - Registro abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co/>
 AVAL-91074209



ACCESO SECTOR



ACCESO INMUEBLE – VIA INTERNA



TRAPICHE



TRAPICHE



AREA GENERAL TRAPICHE



DETALLE TECHO TRAPICHE



AREA RASTROJO



CASA VIVIENTE



CULTIVO DE CAÑA - MALEZA



CASA EN ABANDONO



CULTIVO CAÑA - ABANDONO



INTERIOR VIVIENDA







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

Robinson Sanchez Parra

C.C. 91074209 / AIU-000649-18

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

AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Verifica la validez de este
certificado aquí.



Erika Linares Cabello Gadea
Erika Linares Cabello Gadea
Representante Legal

CE-F-026



<https://igac.gov.co/es/contenido/lista-de-peritos-auxiliares-de-la-justicia-resolucion-639-de-2020>



INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

[Inicio](#) | [El Igac](#) | [Transparencia y acceso a la información Pública](#) | [Centro de Investigación](#) | [Noticias](#) | [Productos y Publicaciones](#) | [Contáctenos](#)

Inicio > Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar registros

Filtrar palabra clave:

Nombre	Ciudad	Categoría	
☐ Sin detalles	ROBINSON SANCHEZ PARRA	SAN GIL	Inmuebles Urbanos

REGISTRO AVALUADOR:

Nombres y Apellidos: AVAL-91074209

E-mail: ROBINSON SANCHEZ PARRA

Departamento: robinson_s_p@hotmail.com

Ciudad: SANTANDER

Teléfono: SAN GIL

Categorías: 3172833936

Inmuebles Urbanos

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows



**SEMINARIO
INTEGRAL
AVALUOS**



Corporación Nacional de Lonjas y Registros "Corpolygonas"
Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "Lonjanap"

Entidades gremiales Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1995, Sentencia de la Corte Constitucional No. C-492 de 1996, Decreto Reglamentario 1420 de 1998 y Resolución 0620 de 2008 del I.G.A.C, por el cual se Reglamenta la actividad Valuadora en el país e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, del Libro I de las entidades sin ánimo de lucro.

Certifica que:
ROBINSON SANCHEZ PARRA
C.C. 91.074.209 de San Gil

Asistió al "SEMINARIO INTEGRAL DE AVALUOS"

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

Con una intensidad de 30 horas (Teórico-Práctico)

Carlos Alberto Peranquive Niño
Presidente - Conferencista

Pier Angeli Quiroga Cardenas
Conferencista

Gerencia Administrativa

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

Marketplace

Buscar en Marketplace

Explorar todo

Notificaciones

Bandeja de entrada

Compra

Venta

+ Crear publicación

Filtros

San Gil - En un radio de 11 kilómetros

Categorías

Vehículos

Alquiler de propiedades

Artículos deportivos

Se vende hermosa finca de 48 hectáreas muy buena abundancia agua se vende por motivo de viaje

\$ 600.000.000

Vivientas en venta

Enviar mensaje

Publicidad

HERSHEY'S

Midea

Ubicación de la vivienda

Activa Windows

Envía un mensaje al vendedor

Hola, ¿sigue estando disponible?

Marketplace

Buscar en Marketplace

Explorar todo

Notificaciones

Bandeja de entrada

Compra

Venta

+ Crear publicación

Filtros

San Gil - En un radio de 11 kilómetros

Categorías

Vehículos

Alquiler de propiedades

Artículos deportivos

En venta finca a 10 millones la hectárea

\$ 10.000.000

Vivientas en venta

Enviar mensaje

Publicidad

HERSHEY'S

Midea

Ubicación de la vivienda

Activa Windows

Envía un mensaje al vendedor

Hola, ¿sigue estando disponible?

Anexo 4. EXPERIENCIA

Fecha	Juzgado	Radicado	Demandante	Demandado	Tipo de dictamen
Julio 2021	Promiscuo municipal Hato	2020-0036	María Dolores Ardila Monsalve	Lilia Ardila Monsalve	Avalúo Comercial
Mayo 2021	Cuarto Promiscuo Municipal San Gil	2018-00322	Banco Agrario de Colombia S.A.	José Luis Delgado Galeano	Avalúo Comercial
Julio 2021	Promiscuo municipal Villanueva	2018-0044	Jorge Mauricio y Javier Yesid Solano	Heriberto Vesga Díaz	Avalúo Comercial
Febrero 2021	Segundo Promiscuo Municipal San Gil	2018-0299	Rubiela Márquez Plata	Jhon Jairo Zambrano Chávez	Avalúo Comercial
Octubre 2020	Juzgado Promiscuo Municipal Curití	2018-0068	Ramiro Almeida Gualdrón	Abel Almeida Gualdrón	Aclaración Linderos
Enero 2020	Juzgado Promiscuo Municipal Curití	2018-0071	Martha Estupiñán Torres	Juan Ángel Ferreira	Avalúo Comercial
Enero 2020	Juzgado Promiscuo Municipal Curití	2018-0050	Eliseo Aparicio Ayala	Dora Elsa Rodríguez Rincón	Avalúo Comercial

