RV: RESPUESTA A REQUERIMIENTO OFICIO No. 154 - 155 MG. CLAUDIA YOLANDA RODRIGUEZ RODRIGUEZ

Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bucaramanga
<seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 03/05/2023 8:20

Para: Despacho 06 Sala Civil Familia Tribunal Superior - Santander - Bucaramanga <des06scftsbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Juan Felipe Mantilla Rondon <jmantilro@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Maria Paula Roa Cordero <mroac@cendoj.ramajudicial.gov.co>

3 archivos adjuntos (7 MB)

AVALUO PORTAL SIGLO XXI FLORIDABLANCA - dR. LEONARDO.pdf; Casa29-PLOTT (CUARTO).pdf; CONSTANCIA PERITO SIGLO XXI.pdf;

AVISO IMPORTANTE: Esta dirección de correo electrónico seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co es de uso único y exclusivo de envío de comunicaciones judiciales, apreciado usuario cualquier solicitud favor comunicarse a través del correo electrónico descrito en la parte superior de este mensaje de texto o a la siguiente línea telefónica: 6520043 ext 2201 y 2200.

De: leonardo daza blanco <leonardodazablanc4@hotmail.com>
Enviado: martes, 2 de mayo de 2023 16:34
Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bucaramanga <seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Notificaciones Secretaria Sala Civil Familia - Santander - Bucaramanga <notifscrscfbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: RESPUESTA A REQUERIMIENTO OFICIO No. 154 - 155 MG. CLAUDIA YOLANDA RODRIGUEZ RODRIGUEZ

Bucaramanga, 02 de Mayo de 2023

Honorable Magistrada
CLAUDIA YOLANDA RODRIGUEZ RODRIGUEZ
Sala 6 Civil - Familia
Tribunal Superior del Distrito Judicial
Bucaramanga
E. S. D.

Cordial saludo Honorable Señora Magistrada.

Permítome en la presente, encontrándome dentro del término responder a su requerimiento, solicitados en los oficios No. 154 - 155 emitidos por su despacho, adjuntando en el presente correo lo siguiente:

- Levantamiento topográfico de la Casa No. 29 de Portal Siglo XXI - proceso de pertenencia radicado No. 2018 - 00151 - 01 - Juzgado de

origen: Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga.

- Avalúo del bien inmueble en mención.

- Oficio de solicitud de información de la cual se adjunta.

Lo anterior para lo que en derecho corresponda.

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO

LEONARDO DAZA BLANCO
C.C. No. 91.533.407 de Bucaramanga
T.P. No. 306145 del H CSJ
Celular: 3123449325
Correo electrónico: leonardodazablanc4@hotmail.com

Bucaramanga, 06 de junio de 2018

Doctor
LEONARDO DAZA BLANCO
E.S.D.

REF: **INFORME DE AVALÚO COMERCIAL.**

DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO REGISTRADO COMO R-5 JUNTO CON LA CASA EN EL EXISTENTE CON NOMENCLATURA ASIGNADA POR CURADURÍA URBANA COMO CASA 29. PREDIO UBICADO EN LA CALLE 200 # 17 – 36 JUNTO AL BARRIO LA PAZ DE FLORIDABLANCA (SANTANDER).

PREDIO No. LOTE DE TERRENO R-5

MATRICULA No. PREDIO MAYOR EXTENSIÓN # 300-220640

De acuerdo a su solicitud, la visita efectuada al predio y las investigaciones de mercado efectuadas en la zona, estoy presentando el avalúo Comercial correspondiente al predio conformado por el lote de terreno R-5 junto con la casa en él existente, registrada con nomenclatura asignada por Curaduría Urbana como casa # 29. El predio en mención se encuentra ubicado en la Calle 200 No. 17 – 36 de Floridablanca (Santander). El predio de menor extensión fue adquirido por compra directa a la empresa Constructora denominada FENAVIP (Federación Nacional de Vivienda Popular) en el año 1997 por la Señora Sara Hernández de Cáceres (C.C. No. 37.804.003 de Bucaramanga) y el Señor Orlando Cáceres Toro (C.C. No. 13.815.394 de Bucaramanga) como compradores, tenedores y poseedores actuales del lote R5 sobre el cual se edificó la casa No. 29 la cual está ubicada dentro del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 300-220640.

Quedo en disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Cordialmente

JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI
PERITO AVALUADOR
Reg. 0443 - 0854 C.S.J.
RAA AVAL-91259196
Cel. 3106281791

DATOS GENERALES DEL AVALÚO COMERCIAL

CLASE DE AVALUO:	COMERCIAL
SOLICITANTE	DRA. MARITZA CASTELLANOS GARCÍA
DIRECCIÓN:	LOTE DE TERRENO REGISTRADO COMO R-5 JUNTO CON LA CASA EN EL EXISTENTE CON NOMENCLATURA ASIGNADA POR CURADURÍA URBANA COMO CASA 29. PREDIO UBICADO EN LA CALLE 200 # 17 – 36 JUNTO AL BARRIO LA PAZ DE FLORIDABLANCA (SANTANDER).
CLASE DE INMUEBLE	**LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CONSTRUCCIÓN EN EL EXISTENTE ADAPTADA PARA DISCAPACITADOS CON LA RESPECTIVA NORMATIVIDAD (LEYES 1618/2013 – 1346/2009 – 1145/2007 – 762/2002)**
POSEEDORES	**SARA HERNÁNDEZ DE CÁCERES Y ORLANDO CÁCERES TORO**
AVALUADOR:	**JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI**
FECHA DE VISITA	05 DE JUNIO DE 2018

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Comercial de un lote de terreno R-5 junto con la casa en él existente, registrada con nomenclatura asignada por Curaduría Urbana como casa # 29. El predio en mención se encuentra ubicado en la calle 200 No. 17–36 de Floridablanca (Santander), matrícula inmobiliaria No. 300-220604. Adaptada Para Discapacitados con la Respectiva Normatividad (Leyes 1618/2013 –1346/2009 – 1145/2007 –762/2002).

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es hallar el valor comercial del inmueble con propósitos comerciales.

1.3. DEFINICIÓN

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir **DE CONTADO** respectivamente 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.

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del avaluador **JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI**.

2. De acuerdo con la práctica, experiencia, conocimiento y la opinión del avaluador las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.

3. El presente informe es propiedad intelectual de **JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI.**

4. El avaluador **JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI,** si puede ser requerido para testimonio y ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, teniendo en cuenta que se hagan los arreglos previos.

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

6. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que el avaluador satisface los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente Avalúo corresponde a Lote de terreno de medidas 6 metros de frente por 12 metros de fondo denominado R-5 junto con la construcción en el existente correspondiente a una casa de 2 pisos más altillo, totalmente adecuada para sus habitantes con discapacidades físicas mayores. Este inmueble se encuentra ubicado en la Calle 200 No. 17-36 junto al barrio La Paz del Municipio de Floridablanca, matrícula inmobiliaria No. 300-220604, que cuenta con un área de 72 metros cuadrados. La casa consta de los siguientes espacios habitacionales: primer piso conformado por porche con espacio para el parqueo de vehículo, tres escalones y puerta metálica para acceso principal de la vivienda, un antejardín con zona verde y

una rampa en forma de L para el acceso de la silla de ruedas por la puerta secundaria, metálica con la mitad superior en vidrio y reja. Todas las puertas de la residencia tienen 90 cm de ancho para permitir el acceso de las sillas de ruedas de sus poseedores. Al acceder a la casa en el primer piso se observan una sala comedor con piso en cerámica gris claro, paredes en estuco pintadas con vinilo, cornisas en yeso blanco. Junto al comedor se encuentra la escalera hacia el segundo piso, bajo la escalera un baño de visitas pequeño enchapado. Al lado del baño de la escalera, una puerta conduce a la única habitación del primer piso, la cual tiene pisos de cerámica color madera y un baño privado para discapacitados con espacio para el ingreso de silla de ruedas y aditamentos de seguridad para personas en situación de invalidez. Hacia el fondo se encuentra la cocina integral con muebles de madera oscura y un mesón de madera tipo americano. Posterior a la cocina, se encuentra una puerta reja doble, una reja y otra con vidrio que da acceso hacia el patio de ropas, enchapado en piso gres rojizo con zona húmeda sin enchapar, espacio para los electrodomésticos y para el descenso del ascensor para discapacitados que llega hasta el altillo.

En el segundo piso se observan tres habitaciones, la primera a la derecha es la habitación principal con pisos de cerámica, paredes estucadas y pintadas con vinilo, tiene además un balcón enchapado en gres de muros de 1 metro de alto estucados y pintados, un espacio secundario donde tienen los elementos de terapia y movilización que requiere el señor poseedor afectado por cuadriplejía y un baño privado con ducha dentro de la habitación, para el uso del personal de enfermería. La segunda habitación que queda en el centro, frente a la escalera, tiene pisos de cerámica, paredes estucadas y baño privado con ducha; éste tiene las adecuaciones de seguridad para personas en situación de invalidez, ya que la propietaria es paciente de cáncer con linfedema de miembros inferiores, lo que reduce ostensiblemente su movilidad. La tercera habitación tiene pisos en cerámica, paredes estucadas y pintadas, hacia la calle principal interna del conjunto esta

habitación presenta un balcón angosto que ocupa los 6 metros de frente de la casa, por un metro de ancho y que sirve para dar acceso a los poseedores ambos discapacitados para tomar sol dada su imposibilidad para salir frecuentemente. En pequeño hall entre las habitaciones hay una escalerilla de metal con peldaños en madera, que suben al altillo. En este altillo se encuentra el tanque de agua de la vivienda, una bodega para insumos médicos y elementos en desuso de los poseedores, así como un baño con acceso a una pequeña terraza donde generalmente se asea al paciente. El techo de la propiedad está en teja de barro. (observar reseña fotográfica).

La construcción fue realizada en forma progresiva por los señores **SARA HERNÁNDEZ DE CÁCERES Y ORLANDO CÁCERES TORO.** En general la estructura del inmueble está en normal estado de conservación (observar reseña fotográfica).

3.1. NOMENCLATURA

El predio se encuentra plenamente definido con la nomenclatura: LOTE DE MENOR EXTENSIÓN R-5 DEL CONJUNTO CERRADO PORTAL SIGLO XXI, CON NOMENCLATURA OTORGADA POR CURADURÍA URBANA COMO CASA N° 29, PREDIO UBICADO EN LA CALLE 200 No. 17-36 DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA.

POSEEDORES

Este predio según promesa de compraventa son poseedores los señores **SARA HERNÁNDEZ DE CÁCERES Y ORLANDO CÁCERES TORO.**

3.2. TIPOS DE EDIFICACIÓN

En la zona se encuentran casas dedicadas a vivienda familiar y torres de apartamentos superiores a 20 pisos, según el POT de Floridablanca - Santander.

4. EL SECTOR

Sector que se identifica por su uso residencial exclusivo de la ciudad (Estrato 03) Hoy día, la urbanización mantiene su carácter residencial con paso vehicular moderado y la construcción en el sector sigue en alza. Algunas construcciones aledañas son: Conjunto Pinares de Versalles, el Colegio Reina de la Paz, barrio La Paz, barrio San Diego, barrio Villa Claver, Conjunto Altos de Aranjuez.

4.2. EQUIPAMENTO COMUNAL

En cercanías a esta zona se están desarrollando proyectos de construcción multifamiliar, comercial o institucional.

4.3. USOS PREDOMINANTES

El sector cuenta como uso predominante el urbano, con viviendas familiares y torres de apartamentos aledaños.

4.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

El sector es de actividad Urbana, pero el Conjunto Cerrado Portal Siglo XXI no ha sido registrado en el POT pues los predios vendidos que conforman el proyecto inmobiliario, no han sido desenglobados y aparecen como si fuera un solo LOTE RURAL denominado Lote 3 bajo la matrícula inmobiliaria N° 300-220640 y número predial 01-04-0036-0016-000. La licencia de construcción solicitada por FENAVIP y expedida por la Curaduría Urbana de Floridablanca el 08 de octubre

de 1998 es la N°1315 válida hasta 08 de octubre de 2000, firmada por el Arquitecto Adolfo Enrique Nieves Varela (Curador) con matrícula profesional N°25700-00141.

La construcción fue realizada en forma progresiva y en general está en normal estado de conservación.

4.5. VIAS DE ACCESO AL SECTOR

Es un sector privilegiado por sus vías de acceso, siendo una vía de acceso la Calle 200 ingresando por Papi Quiero Piña otra vía de acceso al primer retorno del Anillo Vial que de Bucaramanga conduce a Floridablanca, vía Condominios Versalles.

Al interior del Conjunto Cerrado, donde se encuentra el lote de menor extensión R5 denominado Casa 29 que motiva el presente avalúo, tienen vías totalmente pavimentadas que ingresan a cada una de las cuadras para un total de 7 vías interiores vehiculares.

4.5.1. ESTADO DE CONSERVACION

El estado físico de conservacion y mantenimiento de las vias del sector donde se encuentra ubicado el bien inmueble es BUENO en terminos generales.

4.6. AMOBLAMIENTO URBANO

Conjunto de elementos, objetos y construcciones dispuestos o ubicados en la franja de amoblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público. El sector cuenta como amoblamiento urbano, entre otros los siguientes:

De Comunicación:	Si existe.
De Información:	Si existe.
De Organización:	Si existe. (Junta Admon Ley 675/01)
De Ambientación:	El alumbrado Público ext. e interno.
De Servicios Varios:	Si existe.
De Seguridad:	Si Existe. (CAI y Comando Ponal)

4.7. SERVICIOS PUBLICOS

La propiedad ubicada en el lote de terreno R-5 junto con la casa en él existente, registrada con nomenclatura asignada por Curaduría Urbana como casa # 29 ubicado en la calle 200 No. 17–36 de Floridablanca (Santander).

Cuenta con los servicios de luz de la ESSA (Electrificadora de Santander), Gas natural con la Empresa MetroGas, el agua se abastece a través del AMB (Acueducto Metropolitano de Bucaramanga) y cuenta con el servicio de alcantarillado a través de EMPAS y recolección de Basuras por medio de la Empresa EMAF E.S.P. **Servicios Públicos que fueron cancelados por los señores SARA HERNÁNDEZ DE CÁCERES Y ORLANDO CÁCERES TORO.**

Además se cuenta con servicio de vigilancia privada, servicio de internet para soporte de las cámaras de seguridad del Conjunto y servicios de telefonía ambos con la Empresa CLARO. También se cuenta con servicio de citofonía, productos que se pagan mensualmente con lo recaudado por cuotas de administración, ya que la comunidad se encuentra completamente organizada según los parámetros de Propiedad Horizontal (Ley 675/2001).

4.8. ESTRATO

Estrato Urbano Tipo 3. Como consta en los recibos de los servicios públicos domiciliarios.

4.9. TRANSPORTE

4.9.1. Servicios de transporte público

El servicio de transporte público se presta por varias empresas de transporte, Empresas de Taxis y el Sistema de Transporte Masivo "Metrolínea", en un intercambio *constante, que* comunican este sector con los demás barrios de la ciudad y el Área Metropolitana de Bucaramanga.

4.9.2. Tipo de transporte

El servicio es prestado mediante Bus convencional, busetas, taxis y la zona cuenta con el sistema integrado de Transporte Masivo – SITM. "Metrolínea".

4.9.3. Cubrimiento

Este sector se cubre con varias rutas que se comunican con los demás barrios del municipio y del Área Metropolitana de Bucaramanga.

4.10. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

En el sector se destacan desarrollos de edificaciones, teniendo en cuenta la ubicación geográfica, según el plan de ordenamiento territorial del municipio de Floridablanca.

En la zona se están desarrollando proyectos de construcción multifamiliar, comercial o institucional. A menos de 4 kms, quedan: FOSUNAB, Foscal, Centros comerciales de Cañaveral, Parque principal de Floridablanca, etc.

5. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector **NO** muestra riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamientos de tierra.

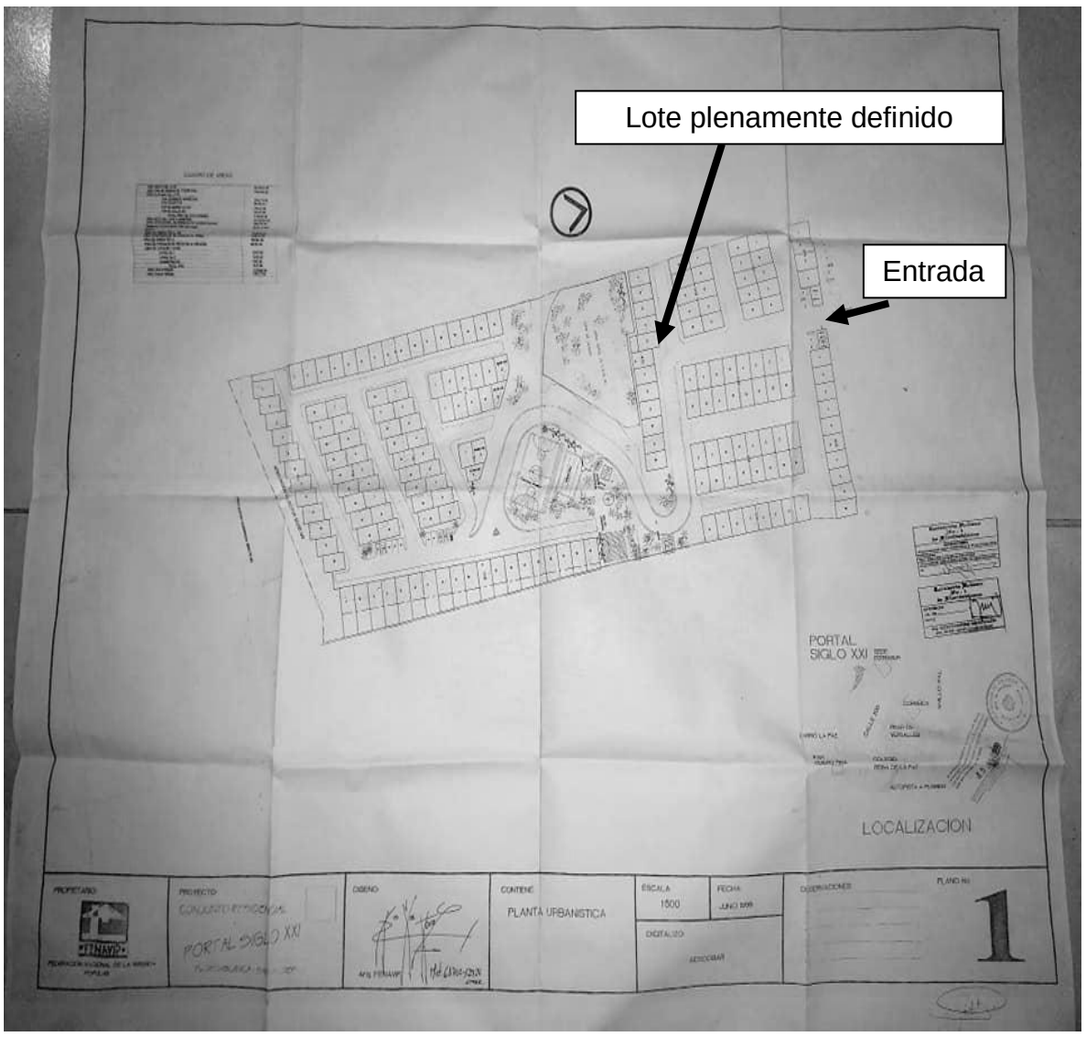
La construcción en general no presenta problema en su estructura.

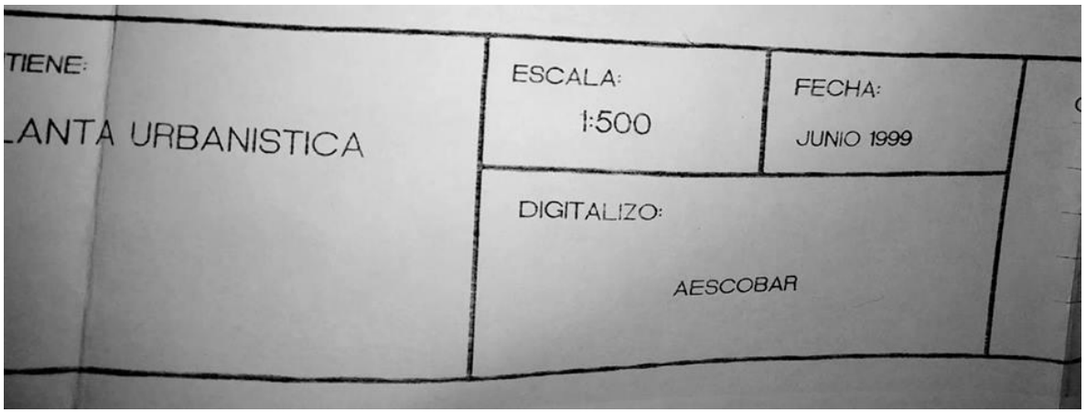
5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observa problemática ambiental, lo que afecta de manera **POSITIVA** la comercialización del bien inmueble objeto de avalúo.

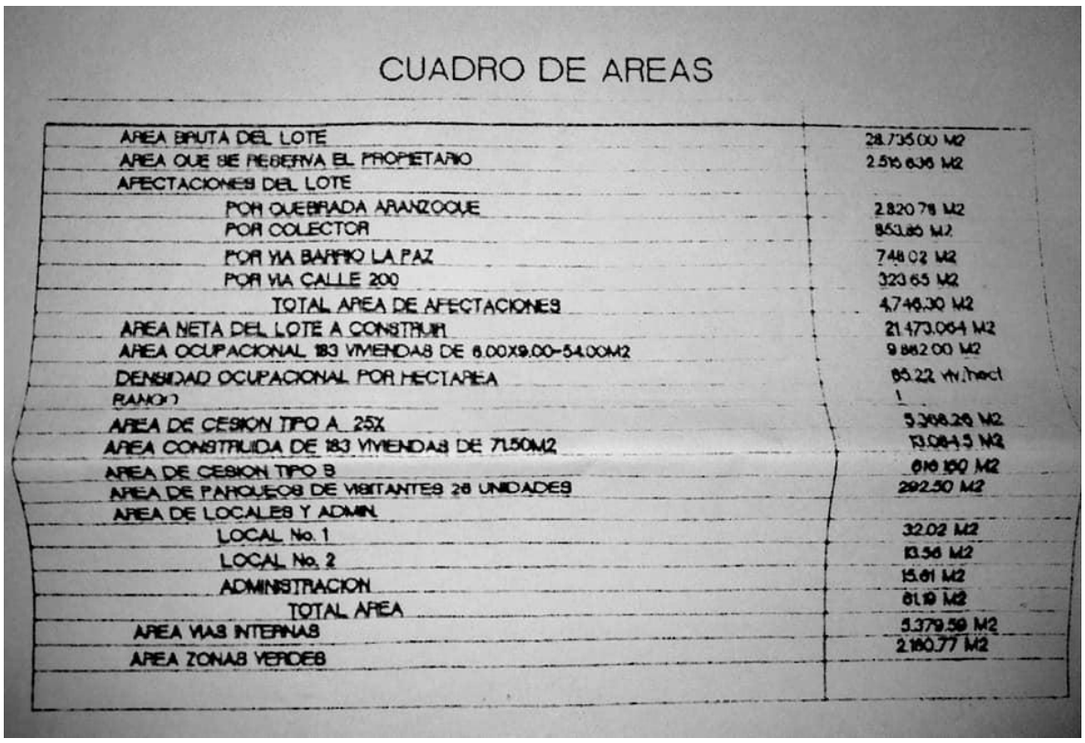
5.3. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

En el momento de la valoración no existe.


Lote plenamente definido
Entrada
PORTAL SIGLO XXI
LOCALIZACION
PLANTA URBANISTICA
1:500
1


TIENE:
LANTA URBANISTICA
ESCALA:
1:500
FECHA:
JUNIO 1999
DIGITALIZO:
AESCOBAR

Curaduría Urbana
2a - 2
de Bucaramanga
OBSERVACIONES
-Conservar Alineamientos y Paramentos
Originales
-No afectar predios vecinos
-Construir estrictamente lo aprobado
Curaduría Urbana
3a - 2
de Bucaramanga
APROBADO
Lic. No
Fecha
Arq. ADOLFO ENRIQUE NIEVES VALERA
Mat. 25700 - 00141 Cundinamarca
PORTAL
SIGLO XXI
SEDE
COTRASUR
ANILLO VIAL
CORVEICA
CALLE 200
PINAR DE
VERSALLES
PAPI
QUIERO PIÑA
COLEGIO
REINA DE LA PAZ
AUTOPISTA A FLORIDA
LOCALIZACION


CUADRO DE AREAS
AREA BRUTA DEL LOTE 28.735.00 M2
AREA QUE SE RESERVA EL PROPIETARIO 2.515.636 M2
AFECTACIONES DEL LOTE
POR QUEBRADA ARANZOQUE 2.820.78 M2
POR COLECTOR 853.80 M2
POR VIA BARRIO LA PAZ 748.02 M2
POR VIA CALLE 200 323.65 M2
TOTAL AREA DE AFECTACIONES 4.746.30 M2
AREA NETA DEL LOTE A CONSTRUIR 21.473.064 M2
AREA OCUPACIONAL 183 VIVIENDAS DE 6.00X9.00=54.00M2 9.882.00 M2
DENSIDAD OCUPACIONAL POR HECTAREA 85.22 viv/hect
RANGO 1
AREA DE CESION TIPO A 25% 5.368.29 M2
AREA CONSTRUIDA DE 183 VIVIENDAS DE 71.50M2 13.084.5 M2
AREA DE CESION TIPO B 810.150 M2
AREA DE PARQUEOS DE VISITANTES 28 UNIDADES 292.50 M2
AREA DE LOCALES Y ADMIN.
LOCAL No. 1 32.02 M2
LOCAL No. 2 13.56 M2
ADMINISTRACION 15.61 M2
TOTAL AREA 61.19 M2
AREA VIAS INTERNAS 5.379.59 M2
AREA ZONAS VERDES 2.180.77 M2

5.4. SEGURIDAD

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

5.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS

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

6. EL INMUEBLE

El inmueble objeto del presente AVALÚO corresponde a una Casa de **interés social** de dos pisos más altillo construida sobre el lote de menor extensión denominado R5, lote que no está desenglobado por la quiebra y abandono de la firma constructora FENAVIP y que por lo tanto se encuentra ubicado en el predio de mayor extensión denominado Lote3 de matrícula inmobiliaria N° 300-220640, a la cual le fue asignada por Curaduría Urbana de Floridablanca la nomenclatura y ubicación de dirección en la Calle 200 No. 17-36 del Municipio de Floridablanca. Según investigación realizada en la Curaduría Urbana de la ciudad de Floridablanca, su construcción fue realizada en forma progresiva bajo la licencia N°1315 otorgada en 1998. La construcción en general está en normal estado de construcción y conservación (observar reseña fotográfica).

6.1. LINDEROS

6.1. 1. LINDEROS ESPECIALES: Según investigación realizada la copropiedad o conjunto cumple actualmente con los requerimientos del POT y su construcción fue realizada en forma progresiva por la misma comunidad de coposeedores. Según Acto administrativo 044/2015 emitido por Planeación Municipal de Floridablanca, el Conjunto Cerrado Portal Siglo XXI requiere entregar la zona de cesión al municipio para su legalización, proceso que NO se ha podido realizar, ya que FENAVIP cerró la Regional Santander entre los años 1999 y 2000 dejando inconclusos todas estas diligencias, incluida la construcción de todo lo concerniente al Conjunto Residencial y las viviendas que los compradores de buena fe pagaron.

De acuerdo a la Escritura N° 352 COMPRAVENTA Otorgada por Martin Ramón Serrano G y otros a favor de FENAVIP regional Santander por cuantía de 160.000.000= (ciento sesenta millones de pesos) el 07 de julio de 1997 en la Notaría única de Rionegro (Santander), los linderos del Lote 3 (de mayor extensión) son los siguientes:

POR EL SUR: con la quebrada La Estancia al medio, limitando con el lote # 2 de propiedad de los mismos vendedores;
POR EL OCCIDENTE: partiendo de la quebrada La Estancia, de sur a norte en línea recta hasta dar con la carretera de Floridablanca a Girón, limitando en este trayecto con la parcela #2;
POR EL NORTE: partiendo del mojón #6 en dirección occidente-oriente hasta dar al mojón #1, punto de partida del primer lindero y encierra, limitando carretera al medio con herederos de Ramón Serrano Mantilla;
POR EL ORIENTE: Partiendo del mojón #1 del plano levantado, en dirección norte-sur, en línea recta por una cerca arborizada de

matarratones y guamos chinivos hasta la quebrada La Estancia, lindando con propiedades que fueron de Narcisa Ana de Dios Barera de Garavito, hoy sucesores de Serafina Navas de Trillos.
Predio Número **01-04-0036-0016-000,** Matricula Inmobiliaria número: **300 – 220604.**

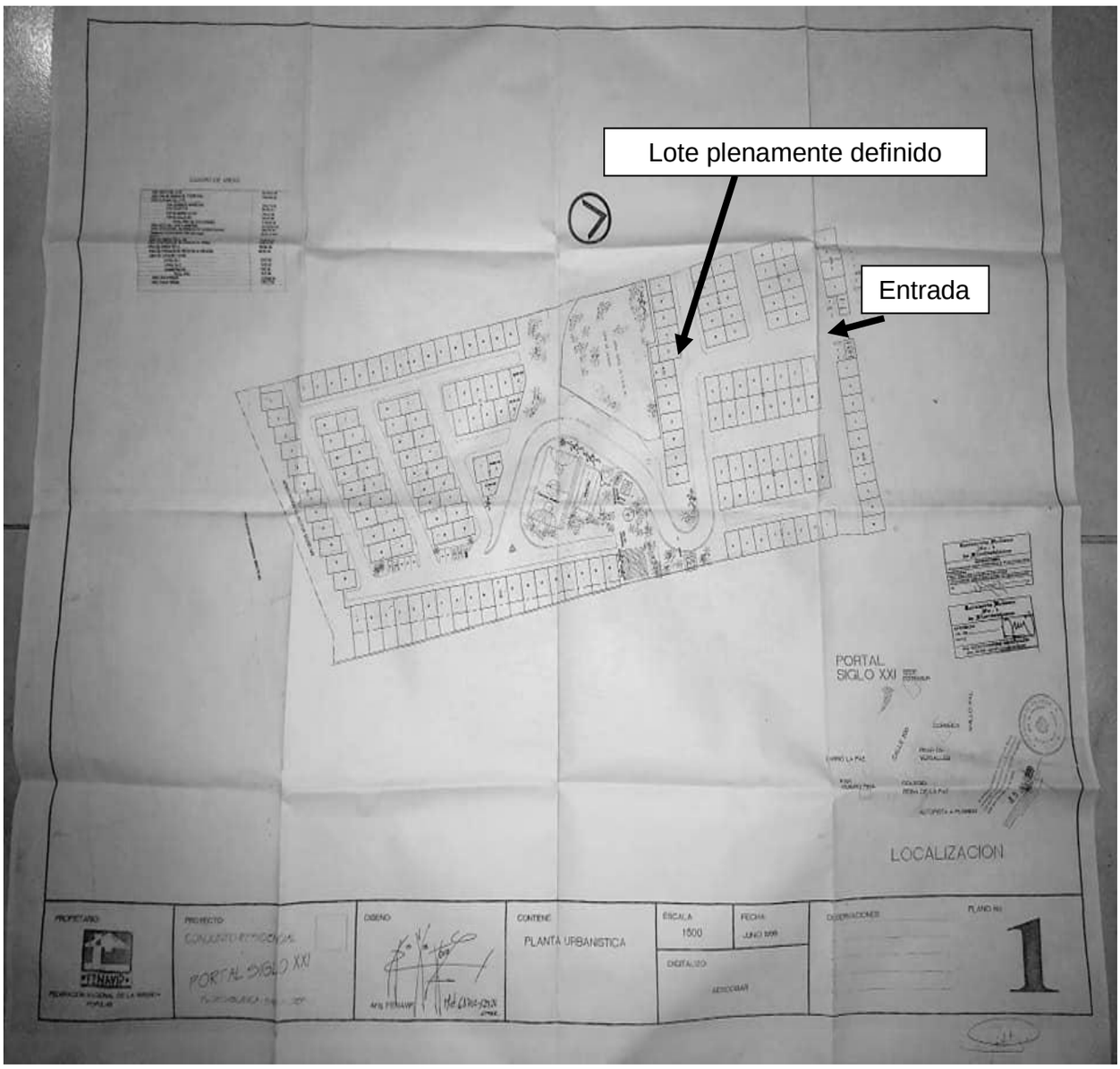
LINDEROS DEL PREDIO DE MENOR EXTENSIÓN (LOTE R5 – CASA 29):

POR EL NORTE: con la calle interna doble vía completamente asfaltada que da acceso a la manzana R Conjunto Portal Siglo XXI;

POR EL OCCIDENTE: con el lote R4 casa N°28 propiedad de los señores Alfonso Pardo y Luz Elena Mesa;

POR EL ORIENTE: con el lote R6 casa N°30 propiedad de los señores Eduardo Pedraza Rinaldy y Milena Jaimes Arias;

POR EL SUR: el lote correspondiente a la Zona de Cesión (zona de reserva forestal).


Lote plenamente definido
Entrada
PORTAL SIGLO XXI
LOCALIZACION
PLANTA URBANISTICA
1500
1

6.3 CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a un lote de terreno junto con la casa edificada con nomenclatura Casa 29, con todas sus dependencias; en la actualidad se encuentra con uso exclusivo residencial para las dos familias: los esposos poseedores adultos mayores, ambos en situación de discapacidad física y el núcleo familiar conformado por su hija mayor, quien es madre sola cabeza de hogar y se encuentra discapacitada por accidente de trabajo calificado con el 100% de pérdida de la capacidad laboral, junto con su hijo de 10 años que presenta necesidades especiales auditivas y visuales. La casa 29 se encuentra completamente adaptada para discapacitados, según las necesidades de las personas que la habitan, los cuales son SUJETOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL como se manifiesta en las Leyes 1618/2013, 1346/2009, 1145/2007 y la 762/2002.

7. LA CONSTRUCCIÓN

7.1. Vetustez

La propiedad tiene veinte (20) años de antigüedad, ya que fue adquirida y edificada en forma progresiva con los recursos propios de los señores **SARA HERNÁNDEZ DE CÁCERES Y ORLANDO CÁCERES TORO**, desde el año 1998, poseedores materiales del inmueble, quienes desde el mismo momento la habitan y que continúan habitándola como se puede constatar en las actas de administración del Condominio Portal Siglo XXI y la correspondiente promesa de compraventa firmada y autenticada, la cual se anexa al presente avalúo.

7.2. Especificaciones Generales de la Construcción

El Inmueble su construcción fue realizada en forma progresiva debido a que se han tenido que hacer adecuaciones para las discapacidades de sus poseedores y familiares residentes.

7.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Su estado de conservación es bueno.

7.4. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

Las condiciones naturales y artificiales son buenas.

7.5. CONDICIONES DE VENTILACIÓN

Las condiciones naturales y artificiales son buenas.

7.7.8. Servicios Públicos Domiciliarios

El predio cuenta con servicios públicos de luz de la Electrificadora de Santander, Gas natural por MetroGas, el agua se abastece a través de Acueducto Metropolitano de Bucaramanga AMB y el alcantarillado a través del EMPAS. La recolección de basuras por la empresa EMAF. El servicio de seguridad privado por la Empresa DUQUE Ltda. y el servicio de internet y telefonía para las cámaras de seguridad por la empresa Claro. Los costos de áreas comunes se pagan a través de cuota de administración (Ley 675/2001).

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

En el momento de la visita al predio, se constata que está ocupado como única residencia familiar, totalmente adaptada para los poseedores, los cuales están en condición de discapacidad física por diversos motivos, evaluados y certificados por sus entidades médicas.

8.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

El sector se caracteriza por presentar un uso netamente residencial.

9. IDENTIDAD PREDIAL

De acuerdo a la escritura N°352 del 07 de julio de 1997 que se corresponde al documento de adquisición del predio de mayor extensión denominado Lote 3 donde se constituyó sin desenglobar el Conjunto Cerrado Portal Siglo XXI, proyecto inmobiliario fallido de FENAVIP Santander y que fue completado en su totalidad por los coposeedores organizados bajo los preceptos de la Propiedad Horizontal, la Ley 675/2001 y el Derecho Constitucional a Vivienda Digna Artículo 51. Al no tener escrituras del predio de menor extensión adquirido (lote R5/Casa 29), se adjuntan los datos del predio de mayor extensión.

PREDIO No. **010400360016000**

MATRICULA No. **300-220640**

10. ÁREAS

De acuerdo al Contrato de Construcción y Compraventa del Lote R5/Casa 29, el área es **la siguiente:**

DETALLE	AREA
Lote de terreno	**72 M²**

Nota 1: En caso de existir diferencias en las áreas; estas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe.

Nota 2: El Evaluador no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avaluó que se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos fuente empleados.

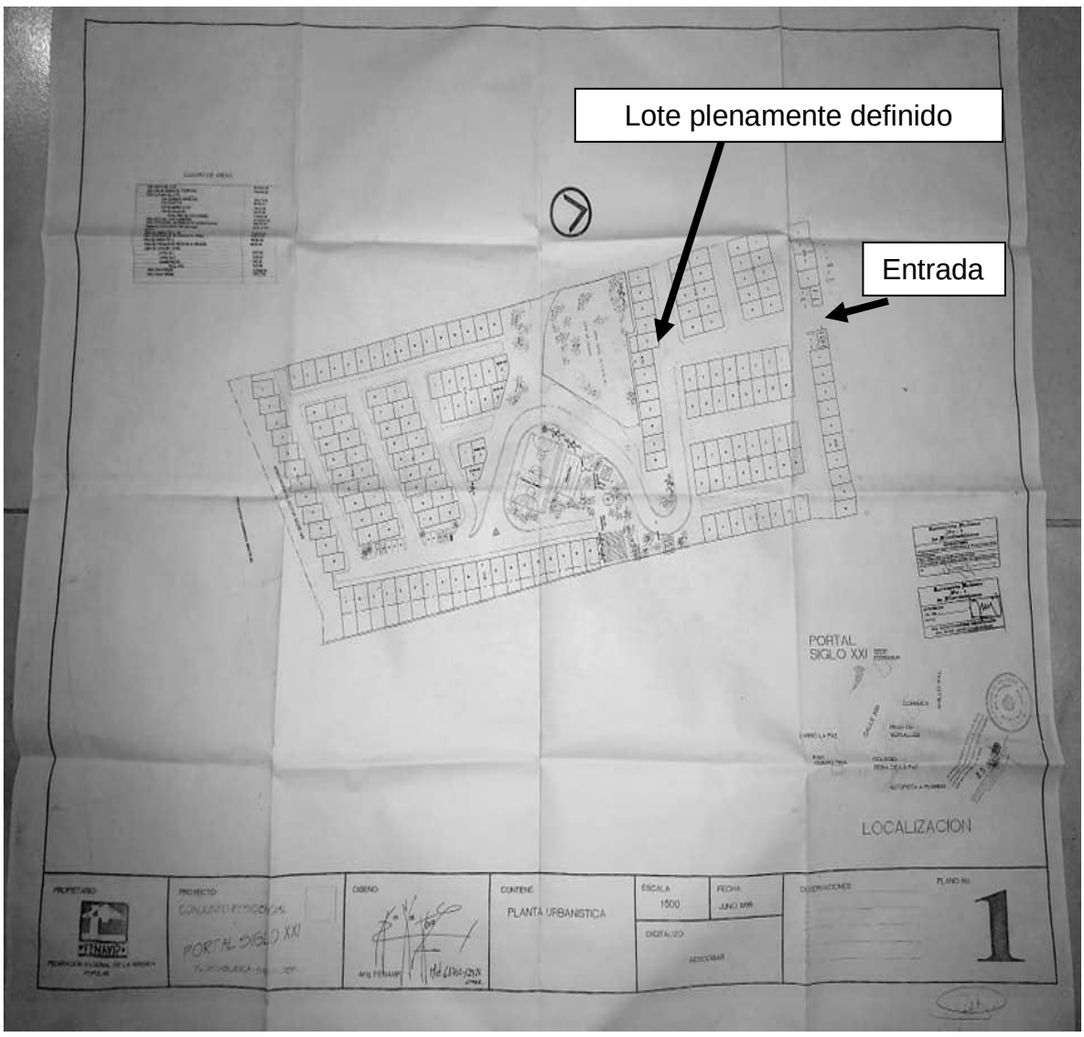
11. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos que se relacionan a continuación de los cuales se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo 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:

- Solicitud de elaboración del avalúo
- Contrato de construcción autenticado de la casa 29 (lote R5)
- Documento notariado de Compraventa del mencionado inmueble
- Se efectúo visita al predio el pasado 05 de junio de 2018 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.

- Secuencia fotográfica del inmueble, zonas aledañas y vías.

- Copia del plano donde se identifica plenamente la ubicación del lote de terreno R-5.



- Se revisaron en los archivos las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar promedio de valores de propiedades que han sido remodeladas.

Fotos: propiedades aledañas y su valor comercial en páginas de venta de inmuebles.

12. CONSIDERACIONES

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

1. Ubicación del inmueble.

2. Vías de acceso y comunicación.

3. Servicio de alumbrado público, el buen estado de conservación y mantenimiento de las vías internas normales para el tráfico vehicular de la zona.

4. Área, frente y forma del lote donde se levantó la construcción de la vivienda.

5. Uso potencial del terreno definido como vivienda urbana por el tipo de construcción que soporta.

6. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble.

7. Tipo y características de los materiales empleados en la construcción.

8. Distribución y diseños.

9. Su estado de conservación y mantenimiento.

10. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de predios analizados y cuantificados con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.

11. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.

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

13. Calidad de servicios públicos de las unidades de vivienda.

14. Tipo y características de los materiales empleados en la construcción de la vivienda.

15. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (escritura).

16. El Avaluador 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 esta**.**

17. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.

18. Las descripciones que se encuentran consignadas en el contrato de construcción y compraventa, así como los parámetros catastrales de la zona, se tomaron como punto de referencia.

19. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en el contrato de construcción y compraventa son correctos, como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado.

20. 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 alterara la exactitud de dicho avalúo.

21. 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 ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y no aceptamos ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

13. METODOLOGIA AVALUATORIA

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 LA VALORACIÓN DEL PREDIO

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.

Artículo 10°.- Método de Comparación o de mercado. Para la realización del avalúo se acudió a la información de ofertas y/o transacciones en la zona.

Se debe verificar que los datos de áreas y construcción sean coherentes.

Artículo 11°.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

13.2 METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

13.2.1 Método de costo de reposición. Para establecer el valor comercial de las construcciones se utiliza el método de costo de

reposición el cual parte de la base del costo total de construcción a precios del momento del avalúo menos la depreciación acumulada.

Por otra parte, en términos económicos se define depreciación como el deterioro físico que sufre la construcción durante su vida útil**,** la cual debe descontarse del valor del inmueble por el tiempo de uso y el estado de conservación del mismo (sistema de Fitto y Corvini).

14. VALORES

14.1 VALORACIÓN DE LOS TERRENOS

Teniendo en cuenta los datos que se obtuvieron y la consulta a profesionales, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 0620 del 2008.

Una vez visitada la zona y en búsqueda de una muestra de ofertas de predios de similares especificaciones, podemos decir que no se encontró una muestra suficiente de predios con características similares en cuanto a la construcción establecida en los mismos o en cuanto a su ubicación, topografía y condiciones urbanas similares.

Teniendo en cuenta lo anterior procedimos a realizar encuestas con avaluadores expertos que conocen la zona y de antemano conocieron las especificaciones de la zona en cuanto a urbanismo y las especificaciones del terreno a valorar, de acuerdo a lo anterior anexamos la encuesta de especialistas.

ANÁLISIS ESTADÍSTICO		
TIPO DE MUESTRA	**Valor M²**	
FUENTE		V/R. M2
1. Andelfo Aguilar	Perito avaluador	$2.550.000
2. Rafael Rodríguez	Perito avaluador	$2.450.000
3. Julio Rangel	Perito avaluador	$2.500.000
Sumatoria		$7.500.000
Media aritmética		$2.500.000

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, la **media aritmética** obtenida se podrá **adoptar** como el valor

más probable asignable al bien. En este caso el valor del metro cuadrado junto con la construcción se valora en $2.500.000.

14.2. VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES

En este caso en particular para determinar el valor de la construcción se partió de la base de establecer lo que costaría hacerlo nuevamente y este valor se ajustó teniendo en la cuenta la antigüedad, el estado de conservación, la depreciación y el estado de mantenimiento. El valor total se debe afectar por el factor (AIU).

A = Administración I = Imprevistos U = Utilidades

Por esta razón, para establecer el valor actual del metro cuadrado de la construcción se consideraron las siguientes variables:

- (Vu) Vida útil
- (Va) Vida actual
- (Ea) Estado actual
- (Fd) Factor de depreciación
- Cac: Costo actual de construcción
- Cr: Costo de reposición /m²

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valoración del inmueble son normales con respecto a la media del Municipio de Floridablanca.

AVALÚO TOTAL DEL INMUEBLE

Realizados los anteriores estudios y entendiendo el estado de conservación, funcionalidad de las construcciones el valor determinado para el presente avaluó el valor del metro cuadrados se establece en **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($2.500.000) M/CTE.**

DESCRIPCION	TOTAL M²	V/R M²	V/ TOTAL
Lote R5 casa 29 Proyecto de Vivienda de Interés Social incluyendo las adaptaciones para discapacitados	72	$2.500.000	$180.000.000
VALOR TOTAL:			**$180.000.000**

Son: CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE.

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 (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

Cordialmente,

JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI
PERITO AVALUADOR
Reg. 0443 - 0854 C.S.J.
RAA AVAL-91259196
Cel. 3106281791

JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI, manifiesto bajo la gravedad de juramento que el dictamen aquí presentado es totalmente independiente y corresponde a mi real convicción profesional, anexo los documentos que fundamentan mi experiencia iniciando en el año 2009 hasta la fecha.

1. Anexo fotocopia de la cedula de ciudadanía
2. Dirección de residencia calle 197 # 15-185 Versalles II casa 5 anillo vial de Floridablanca y/o oficina calle 85 # 24ª-59 diamante II.
3. Celular 310-6281791 -315-3851065.
4. Fotocopia certificación oficina judicial
5. Manifiesto bajo la gravedad de juramento que he realizado en los últimos 10 años peritazgo en los Juzgados Administrativos Civiles del Circuito y Civiles Municipales sin tener la más mínimo inconveniente los cuales son Cuarto Civil del Circuito, Primero Oral Administrativo, Trece civil Municipal, sexto de familia, quinto de familia, Juzgado Tercero de Familia, rad. 595-2013, Juzgado Cuarto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bucaramanga, Juzgado Noveno Civil del Circuito de Bucaramanga, Rad. 2010-00221-00; Juzgado Primero de Ejecución Civil Municipal de Bucaramanga, Radicado 2001-00938-01; Juzgado Cuarto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bucaramanga, Radicado 2012-00298-01; Juzgado Sexto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bucaramanga, radicación 2011-0735-02; Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2014-00161; Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2016-00154; Juzgado Once Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2018-00166; siendo el ultimo nombramiento del Juzgado Primero Civil Municipal de Floridablanca, radicado 2019-00273, entre otros.
6. Manifiesto bajo la gravedad de juramento, que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
9. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son los mismos respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

Agradezco la atención a la presente.

Atentamente,

JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI
C.C. 91.259.196 de Bucaramanga

PIN de Validación: b6c50b0e

https://www.raa.org.co

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) JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91259196, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Enero de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91259196.

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

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) JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91259196.

El(la) señor(a) JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI 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.

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 Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA

Personería Jurídica, Resolución 24195 del 20 de Diciembre de 1983, Mineducación Resolución No. 501 del 7 de Mayo de 1974, Superintendencia Nacional de Cooperativas Resolución No. 1850 del 31 de Julio de 2002, Ministerio de Educación

NIT: 860029924 - 7

EL JEFE DE ADMISIONES, REGISTRO Y CONTROL ACADÉMICO
SEDE BUCARAMANGA

C E R T I F I C A QUE

Nombre y Apellidos	**JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI**
Documento de Identidad No.	**91,259,196**
Código Estudiantil No.	**1901116**
Estudiante de	**ADMINISTRACION DE EMPRESAS**

Se expide en Bucaramanga a los 20 días del mes de Septiembre de 2018.

Universidad Cooperativa de Colombia Sede Bucaramanga Jefe DARC

GERMÁN ORLANDO ORTEGA JAIME

INTERPRETACIÓN:

* La calificación aprobatoria es de 3.0 (TRES CERO) a 5.0 (CINCO CERO)
* A partir del segundo semestre de 2005, los planes son por Créditos
* TIPO: N = Normal HB= Habilitación
I = Transferencia Interna T = Transferencia Externa
CV= Curso Vacacional V = Validación

Registro Calificado Resolución No. 3879 Junio de 2006

www.ucc.edu.co Pag. 122904

República de Colombia

Y en su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaria de Educación de Bogotá,
Según Licencia de Funcionamiento Nº. 11-0418 de Diciembre de 2016

Teniendo en cuenta que

Julio Enrique Rangel Amórtegui

D.I. Nº 91.259.196

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según
Resolución de Programa Nº 110507 de 2019
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

Técnico Laboral por Competencias en

Avalúos

Martha Sánchez Niño
C.C. 37830733
Representante Legal

Bogotá, 30 de octubre de 2021

Libro de Certificaciones Nº 16 Acta Nº 056 Folio Nº 070

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas ni Registro de Secretaria de Educación,
según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.

LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL

Hace Constar que

JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI

C.C. 91.259.196

ASISTIÓ AL

DIPLOMADO
AVALÚOS URBANOS

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en

FUNDAMENTACION GENERAL
MÉTODO DE MERCADO
MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN
TÉCNICA RESIDUAL
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN
AVALÚOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DERECHO INMOBILIARIO

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)
FOLIO 9264 - LIBRO 679
OCTUBRE 30 DE 2021
BOGOTÁ - COLOMBIA

MARIO ROPERO MUÑEVAR
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

CARNETS QUE ACREDITAN MI EXPERIENCIA INICIANDO COMO PERITO AVALUADOR EN EL AÑO 2009 HASTA LA FECHA, SIRVIENDOLE A LA REPUBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
SALA ADMINISTRATIVA
OFICINA JUDICIAL DE BUCARAMANGA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
SALA ADMINISTRATIVA
OFICINA JUDICIAL DE BUCARAMANGA

Nombres y Apellidos: **JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI**
C.C. No: 91.259.196 de Bucaramanga

Vigente hasta: **28 de febrero de 2014**

Bucaramanga, Junio 04 de 2.009

Valido únicamente para : **POSESIÓN**

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
SALA ADMINISTRATIVA
OFICINA JUDICIAL DE BUCARAMANGA

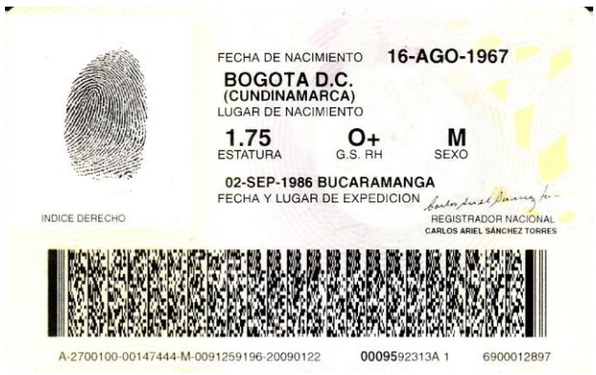
Nombres y Apellidos: **JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI**
C.C. No: 91.259.196 de Bucaramanga

Vigente hasta: **31 de Marzo de 2.016**

Bucaramanga,Mazo 25 de 2014

Valido únicamente para : **POSESIÓN**

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 91.259.196
RANGEL AMORTEGUI
APELLIDOS
JULIO ENRIQUE
NOMBRES
FIRMA


FECHA DE NACIMIENTO 16-AGO-1967
BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.75
ESTATURA
O+
G.S. RH
M
SEXO
02-SEP-1986 BUCARAMANGA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES
INDICE DERECHO
A-2700100-00147444-M-0091259196-20090122
0009592313A 1
6900012897

NOMENCLATURA Y
RESEÑA FOTOGRÁFICA DE LA PROPIEDAD

Foto: Nomenclatura y Entradas (principal y secundaria con rampa para discapacitados Casa 29).

FACHADA

AREAS DE INFLUENCIA

Foto: Barrio La Paz (Estrato 2) colindante

Foto: Altos de Aranjuez (Estrato 4) Colindante

ESTADO GENERAL DE LA PARTE INTERNA DE LA CASA 29 (LOTE R5 CONJUNTO CERRADO PORTAL SIGLO XXI)

Foto: Vista de la sala y la cocina Casa 29

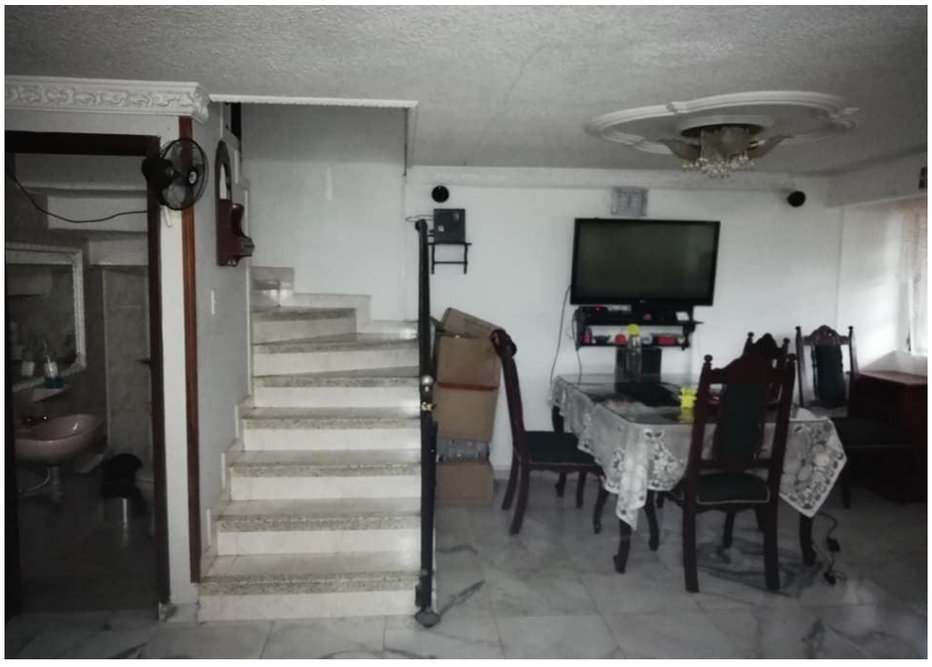


Foto: Vista comedor, escalera y baño de visitas casa 29

Foto: Baño discapacitados primer piso casa 29

Foto: Patio de ropas y ascensor para discapacitados Casa 29.

Foto: Vista habitación y baño para discapacitados piso 1 casa 29

Fotos: Escaleras al altillo y altillo casa 29

Foto: Balcón de 6 mtx1m fachada casa 29 segundo piso

Foto: sala de estudio casa 29 segundo piso

Foto: segunda habitación piso 2 con acceso al balcón

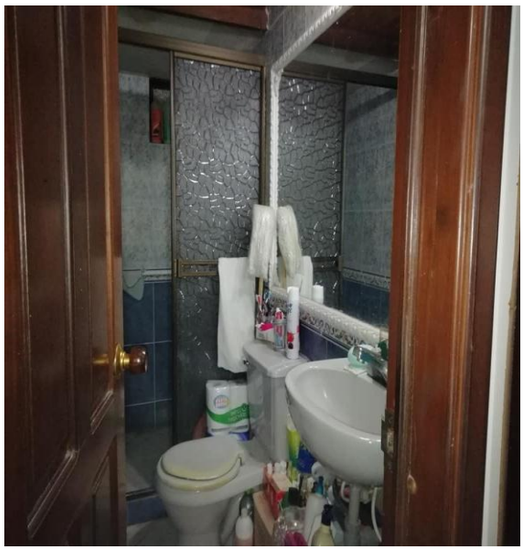


Foto: Baños segundo piso casa 29

Foto: habitación principal con acceso a terraza donde llega el ascensor para discapacitados. Segundo piso Casa 29.

Foto: habitación adyacente a la principal cuarto con elementos de terapia física para los poseedores discapacitados. Piso 2 Casa 29

CONTADORES LOTE R5/CASA 29

Fotos: contador agua AMB, contador electricidad ESSA

Foto: contador gas empresa MetroGas

LINDEROS DEL LOTE R5/CASA 29

Foto: lindero Sur con el lote zona de cesión (reserva forestal)

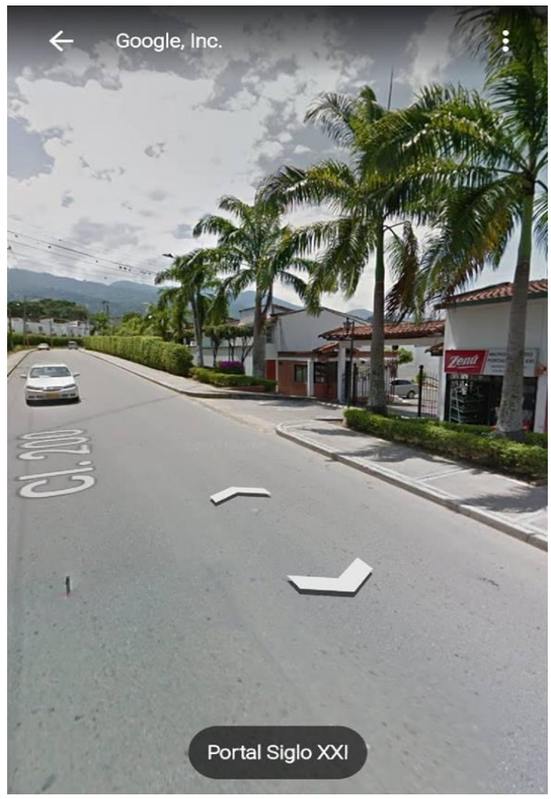
Foto: lindero por el Oriente con la casa 30

Foto: lindero Occidental casa 28

Foto: lindero Norte vía interna doble vehicular manzana R

Foto: Vista de la única vía de acceso al conjunto residencial Portal Siglo XXI y a la casa 29 (lote de menor extensión R5), acceso portón, vigilancia privada y administración.

Foto: Vista portería y único acceso a Conjunto Portal Siglo XXI por la calle 200.

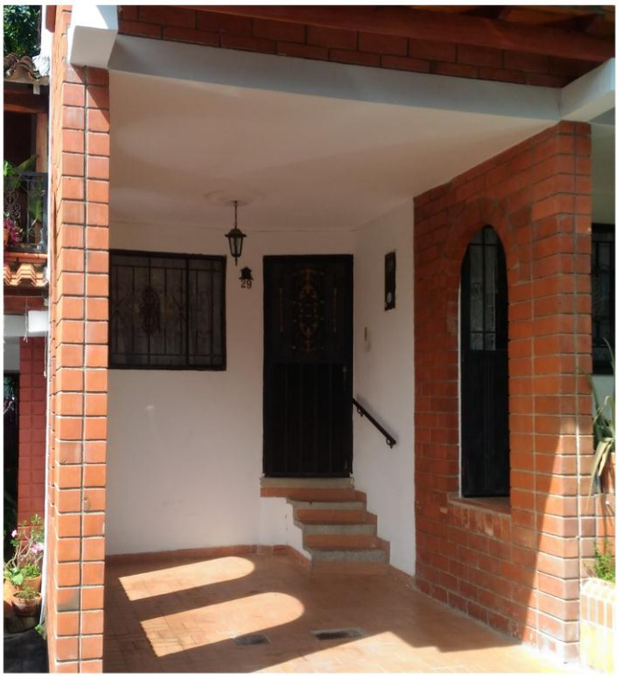


Fotos: vista del encerramiento del Conjunto Portal siglo XXI donde se encuentra el lote R5/Casa 29 y su única vía de acceso y salida (Calle 200).

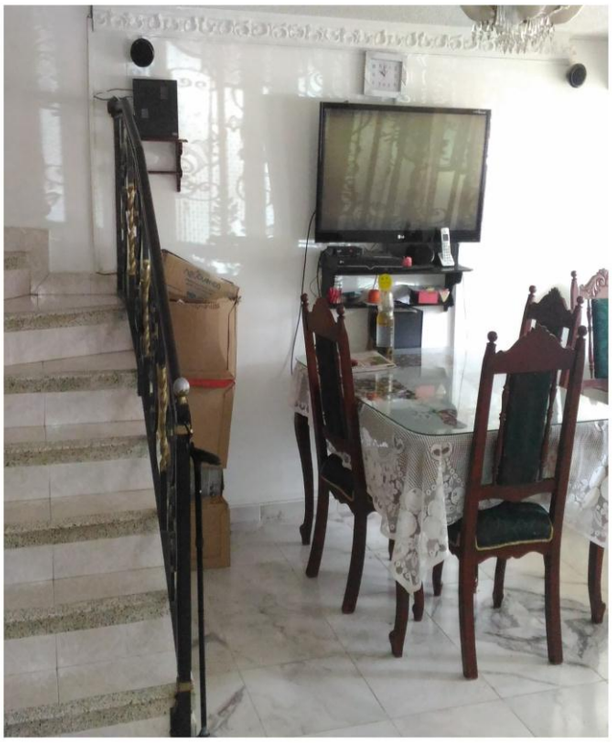
Portal Siglo XXI

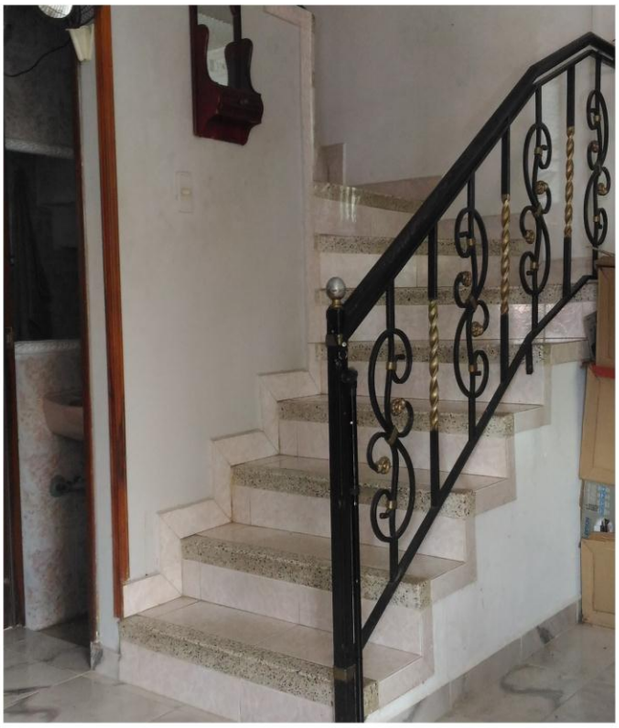
Foto: ubicación geográfica de Portal Siglo XXI y zonas aledañas.

RESEÑA FOTOGRÁFICA DE LAS MEJORAS REALIZADAS PROGRESIVAMENTE AL INMUEBLE EN MENCIÓN



2008/09/20





ADECUACIÓN DEL INMUEBLE
SISTEMA DE ELEVACION PARA INCAPACITADO

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

ACTA DE ENTREGA DE VIVIENDA

COPIAS
PAGOS OBRAS DE ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
CASA 29 PORTAL SIGLO XXI

AÑOS 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007

COPIAS
PAGOS OBRAS DE ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
CASA 29 PORTAL SIGLO XXI

AÑOS 2008, 2009, 2010, 2013, 2016

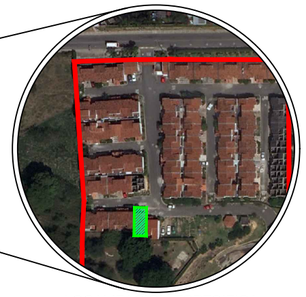
PAGOS ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL SIGLO XXI CASA 29 FLORIDABLANCA, SANTANDER

- **DESDE EL AÑO 2000 HASTA MAYO/2018 (SOPORTES).**

- **CON LA ADMINISTRACIÓN DE LOS AÑOS 2000, 2002, 2003 Y 2004 (AGUA) SE PAGARON: ABOGADO, PLANOS…**

- **EL SERVICIO DE AGUA (DEUDA ACUMULADA)**
- **MATRICULA DE LA ENERGÍA**
- **NOMENCLATURA NUEVA**
- **OTROS COSTOS POR DILIGENCIAS ANTE LAS ENTIDADES DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DEMÁS**
- **SE ADJUNTAN FACTURAS SOBRE CONSTRUCCIÓN DEL ASCENSOR (AÑO 2010).**

LOCALIZACION GENERAL
SIN ESCALA



LOCALIZACION ESPESIFICA
SIN ESCALA

CUADRO DE COLINDANTES	
NORTE: CARRETERA (L-1/L-2)	6.00 m
ESTE: CASA 30 (L-2/L-3)	14.00 m
SUR: ZONA VERDE CONJUNTO SIGLO XXI (L-3/L-4)	6.00 m
OESTE: CASA 28 (L-4/L-1)	14.00 m

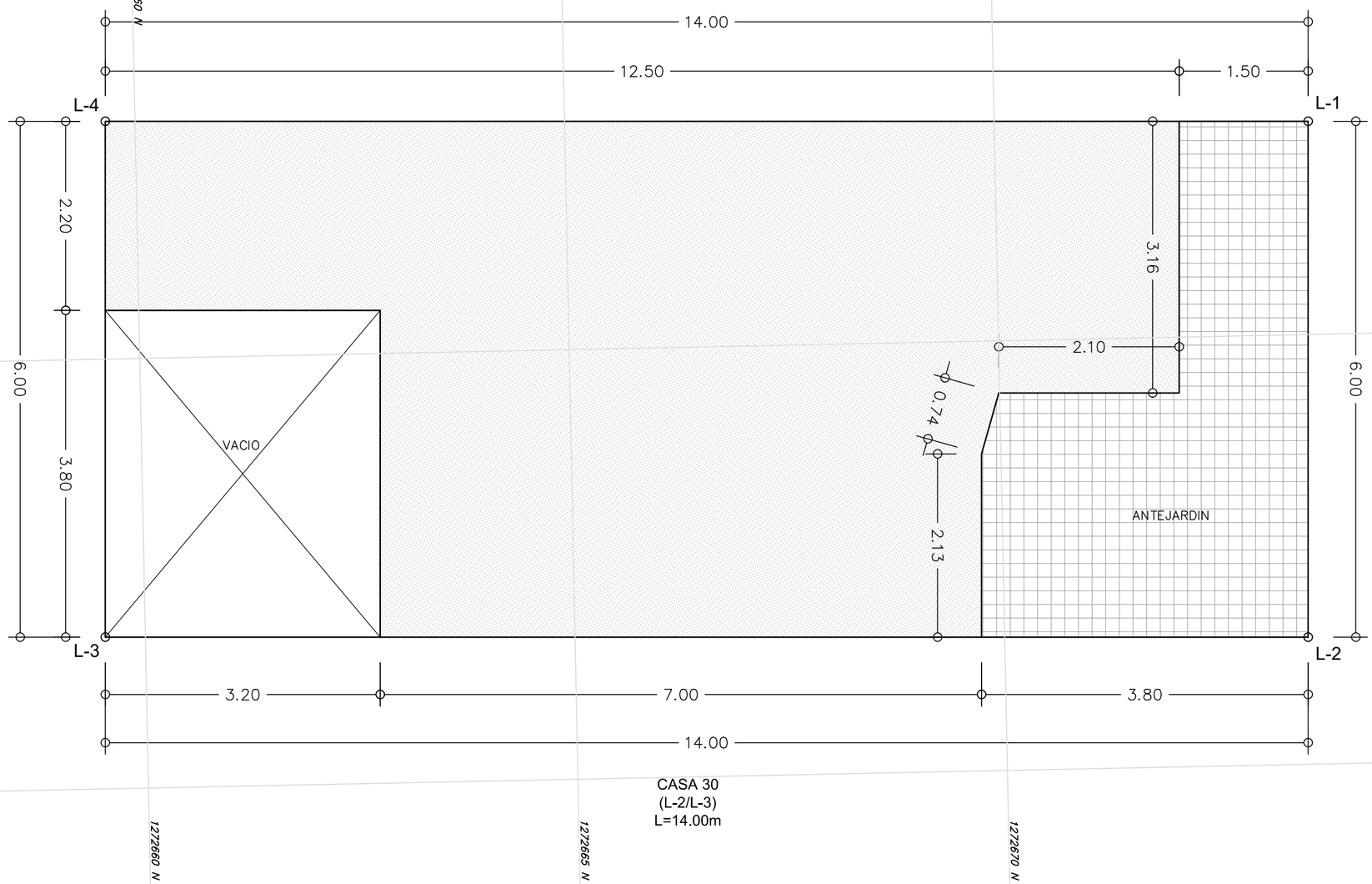
1272655 N
1272660 N
1272665 N
1272670 N
1272675 N
1108110 E
1108115 E
1108120 E

CASA 28
(L-4/L-1)
L= 14.00m

ZONA VERDE CONJUNTO SIGLO XXI
(L-3/L-4)
L= 6.00m

CARRETERA
(L-1/L-2)
L= 6m

CASA 30
(L-2/L-3)
L=14.00m



CUADRO DE COORDENADAS

PUNTO	NORTE	ESTE
L-1	1272673.653	1108112.521
L-2	1272673.530	1108118.520
L-3	1272659.533	1108118.234
L-4	1272659.656	1108112.235

	LEVANTO Y DIGITALIZO: ARCONTOP INGENIERIA TOP. LUIS CARLOS ARGUELLO LIC. 01-15461 C.P.N.T.	REVISO:	D/TO : SANTANDER M/PIO : FLORIDABLANCA AREA : 84.0 m2 FECHA : 28 FEBRERO 2022 ESCALA : 1:50	PROPIETARIO: SARA HERNANDEZ DE CACERES	PROYECTO: PLANO DE LOCALIZACION, CABIDA Y LINDEROS CASA 29 UBICADA EN LA CALLE 200 No 17-36 CONJUNTO SIGLO XXI JUNTO AL BARRIO LA PAZ MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA	CONTIENE: LOCALIZACION GENERAL LOCALIZACION ESPESIFICA CUADRO DE COORDENADAS CUADRO DE COLINDANTES	DATUM DE REFERENCIA Y SISTEMA DE PROYECCION: MAGNA-SIRGAS/WGS-84 ORIGEN BOGOTA	PLANO No. 1 : 1 ARCHIVO: Casa29.dwg CONSECUTIVO: LA-0142

Bucaramanga, 02 de Mayo de 2023

CONSTANCIA

Entre los presentes reunidos en la dirección Calle 35 # 12 – 31 Centro Bucaramanga - Edificio Calle Real - Oficina 112 – el señor **JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI** (perito) el cual estuvo presente en la diligencia de inspección judicial celebrada el día 28 de Febrero de 2022 - dentro del proceso de pertenencia radicado la partida No. 2018 – 151 – 01, y los abogados **LEONARDO DAZA BLANCO** identificado con el número de cédula de ciudadanía 91.533.407 de Bucaramanga y portador de la T.P. No. 306145 del H CSJ, y **BIBIANA JAIMES CARRERO** identificada con el número de cédula de ciudadanía 63.546.729 de Bucaramanga, y portadora de la T.P. No. 301376 del H CSJ, en representación de las sucesoras procesales dentro del proceso en mención, en obedecimiento a lo requerido por el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, Sala Civil Familia - Magistrada Claudia Yolanda Rodríguez Rodríguez - mediante Oficio No. 1454 y 1455 de fecha 28 de Abril de 2023 - del predio ubicado en la dirección Calle 200 # 17 – 36 - Casa 29 Manzana R Conjunto Residencial Portal Siglo XXI – Floridablanca, nos disponemos a recibir por parte del perito antes en mención levantamiento topográfico del proceso en comento, haciendo la salvedad de que recibimos el presente documento dentro del principio de la buena fe, el cual será remitido vía electrónica a las cuentas de correo electrónico: seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co notifscrecfbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

En constancia de lo anterior se recibe ejemplar en 61 folios.

Firman los presentes:

JULIO ENRIQUE RANGEL AMORTEGUI
C.C. No. 91.259.196. B/manga

LEONARDO DAZA BLANCO
C.C. No. 91.533.407 de Bucaramanga
T.P. No. 306145 del H CSJ

Bibiana Jaimes Carrero.
BIBIANA JAIMES CARRERO
C.C. No. 63.546.729 de Bucaramanga
T.P. No. 301376 del H CSJ

Powered by CamScanner