



AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE

PROPOSITO DEL AVALUO:

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

DEFINICIÓN DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

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.

MAYOR Y MEJOR USO:

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





AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE

Dirección: Vereda El Libano
Corregimiento La granja
Sucre, Santander



Solicitado por:
Coagranja Ltda.
Nit. 891.203.315-6

Fecha inspección del predio: noviembre 28 de 2022
Fecha presentación informe: diciembre 05 de 2022

Calle 11 # 3 – 62
Email: abrahamsuarez@hotmail.com
Celular: 3204355528
Vélez (Santander)



CONTENIDO:

- 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.**
- 2. TITULACIÒN.**
- 3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.**
- 4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA.**
- 5. AREAS.**
- 6. ASPECTO ECONOMICO.**
- 7. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO.**
- 8. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO.**
- 9. MEMORIA DE CÁLCULO.**
- 10. CONSIDERACIONES ESPECIALES.**
- 11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.**
- 12. AVALUO COMERCIAL.**
- 13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.**
- 14. REGISTRO FOTOGRÁFICO.**
- 15. CREDENCIALES DEL AVALUADOR.**



AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO: Avalúo Comercial bien inmueble.

1.2. SOLICITANTE : Coagranja Ltda 891.203.315-6

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Casa lote.

1.4. PROPIETARIO : Jovino Marín Rojas -----c.c. 91'301.747 --- 50%
Leidy Johana Merchan Jaimes c.c. 1'098.663.063----50%

1.5. DIRECCION : Vereda El Líbano

1.6. MUNICIPIO : Sucre.

1.6.1. CORREGIMIENTO: La Granja.

1.7. DEPARTAMENTO : Santander.

1.8. PAIS : Colombia.

1.9. LOCALIZACION DE LOS INMUEBLES: Los inmuebles materia de este avalúo se encuentran ubicados en el municipio de Sucre fisiográficamente la vegetación de ésta área se desarrolla sobre paisajes con abundantes dolinas, escarpes verticales y superficies estructurales, estos cuerpos de roca albergan los mayores acuíferos por presentar un tipo de roca característico por su porosidad y estructura, su fisiografía consta principalmente de colinas de mayor elevación conformados por plegamientos, además en las partes altas del municipio se caracteriza por presentar grandes escarpes y resaltos de paredes verticales.

1.10.DESCRIPCIÓN FÍSICA: El Municipio de SUCRE se encuentra al sur del Departamento de Santander, forma parte la provincia de Vélez, se localiza entre las coordenadas planas: X = 1.138.000 m.N a la X = 1.175.000 m.N. y las coordenadas Y= 994.000 m.E a la Y = 1.035.000 m.E.

La Cabecera municipal se encuentra localizada geográficamente a 5°55' latitud norte y 73°49' de longitud al oeste con respecto al meridiano de Greenwich.

El municipio Limita territorialmente de acuerdo con la división política administrativa del Departamento por el Norte con los municipios del Peñón y Bolívar, por el Occidente con Bolívar, por el sur con La Belleza y Jesús María y al Oriente con el municipio de Guavatá.



ASESORIAS EN AVALUOS
COMERCIALES



Localización de Sucre en Colombia



1.11. TIPO DE PREDIO : Urbano.

1.12. NÚMERO DE CONSTRUCCIONES: 1.

1.13. NÚMERO DE PISOS : 1

1.14. UTILIZADO : Vivienda Habitacional.

1.15. LOCALIZACION POR LA WEB Link:

<https://www.google.com/maps/place/5%C2%B056'23.4%22N+73%C2%B057'19.6%22W/@5.9367626,-73.9812454,14z/data=!4m5!3m4!1s0x0:0xd4faeed5b85b767c:8m2!3d5.9398253!4d-73.9554533>



1.16. COORDENADAS:



Lat Long: 5.9398253,-73.9554533
DMS: 5° 56' 23.37" N | 73° 57' 19.63" W
UTM: 615618.315E 656661.804N 18N
MGRS: 18NXM 15618 56662
EPSG: 4970: 1753417.603 -6096999.099
Elevation: 1990.16 m ASL.
Accuracy: 5.03 m
Bearing: 2.98° Declination: -8.2°
Speed: 2.55 km/h

1.17. DESTINO DEL AVALUO: Para quien le interese.

1.18. OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO: Calcular o determinar el valor comercial de(los) bien(es) inmueble(s) descrito(s) en el presente informe.

1.19. PERITO AVALUADOR: Abraham Suarez Téllez C.C. 12.712.712

1.20. VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo es un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Ministerio de Desarrollo Económico. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor de reponer el área privada del predio.



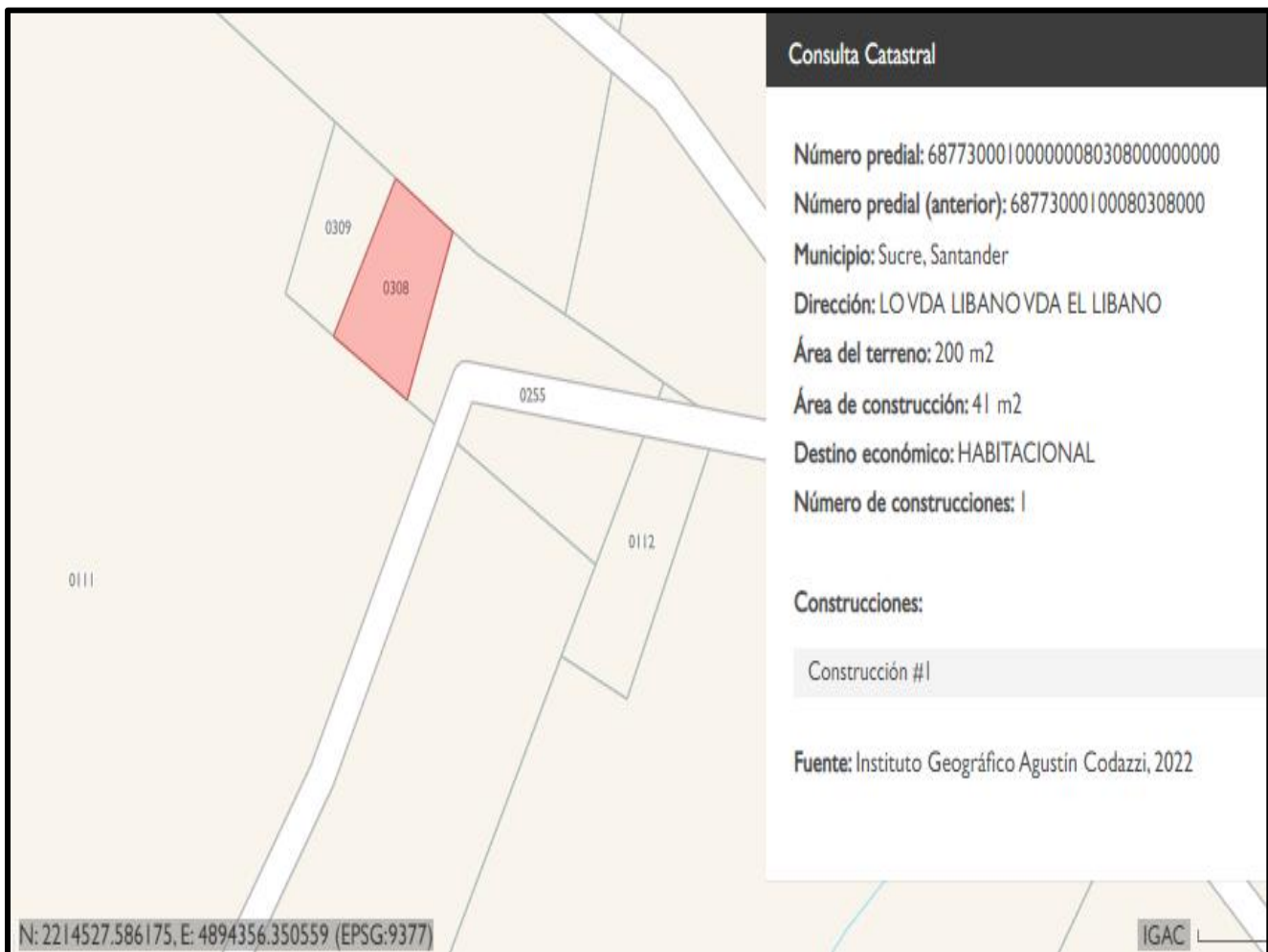
2. TITULACION:

2.1. ESCRITURA PÚBLICA: Escritura N° 313 con fecha 17/05/2013 de la notaria de Puente Nacional.

2.2. MATRICULA INMOBILIARIA : 324-36365

2.3. CODIGO CATASTRAL : 687730001000000080308000000000

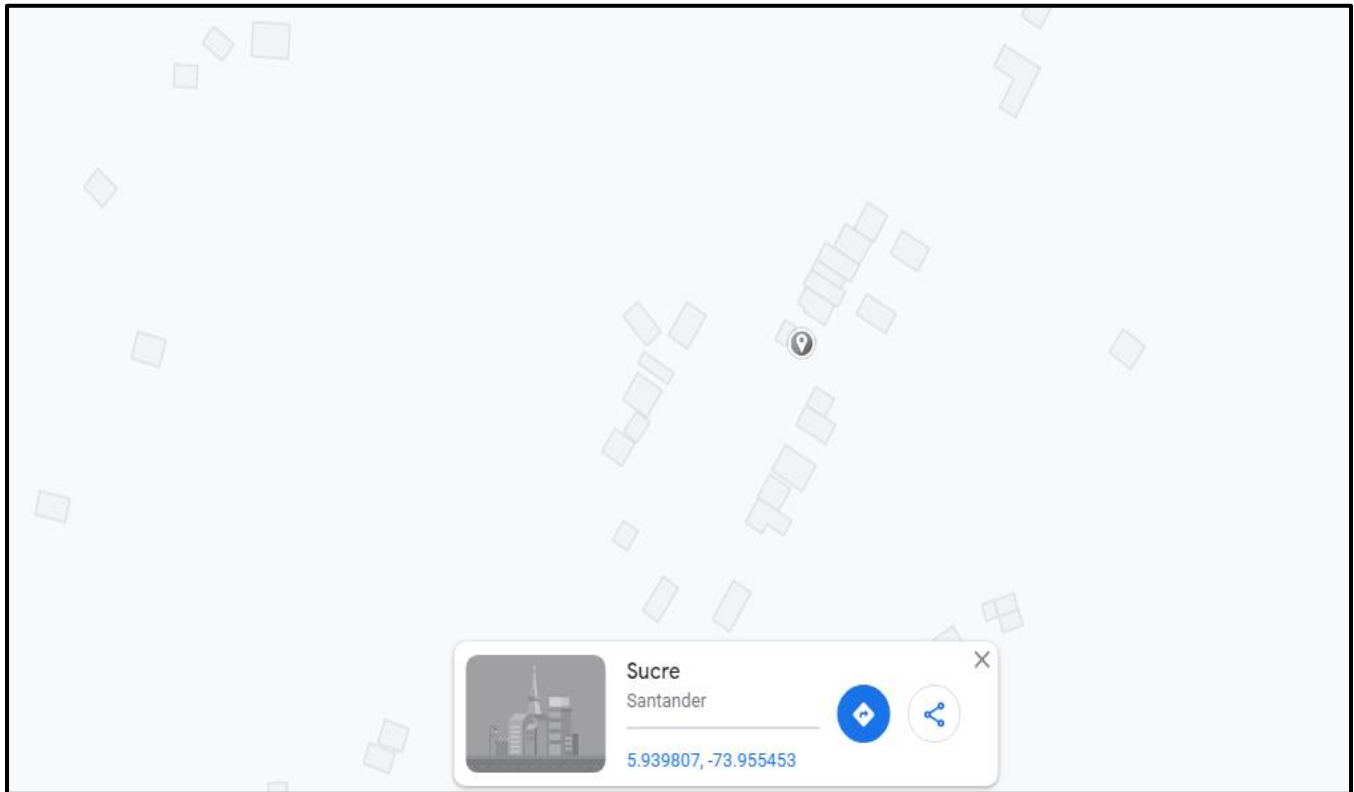
2.4. CODIGO CATASTRAL ANT : 68773000100080308000



Fuente de búsqueda: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>



Ubicación del predio tomada con google maps



Fuente de búsqueda: <https://www.google.com/maps>

3.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION:

País : Colombia

Departamento : Santander

Municipio : Sucre

Corregimiento : La Granja

Vereda : El Líbano

3.1 PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO

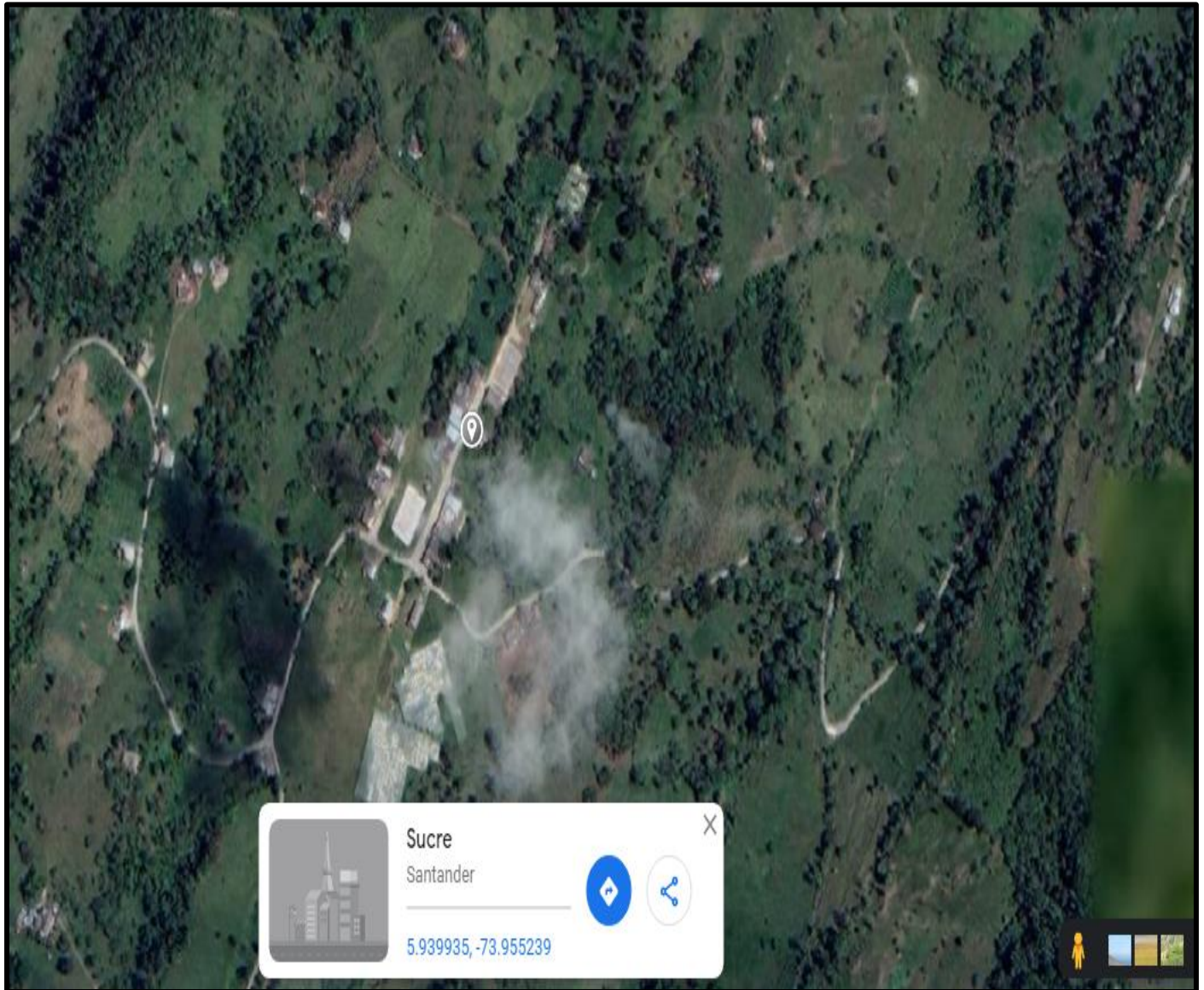
- Vía veredal que conduce a vía nacional



3.2 TRANSPORTE

El bien inmueble se encuentra bien ubicado donde pueden entrar directamente por carro o peatonal. La vía principal se encuentra en regular estado.

– Transporte tipo veredal



ASESORIAS EN AVALUOS
COMERCIALES

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SUCRE - SANTANDER
Acuerdo.



DEPARTAMENTO DE SANTANDER
MUNICIPIO DE SUCRE

ACUERDO No 007 DE 2004
(MARZO 12)

"Por el cual se adopta para el Municipio de SUCRE
el Esquema de Ordenamiento Territorial"

El Concejo Municipal del municipio de SUCRE, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 313 de la Constitución Nacional y el artículo 25 de la ley 388 de 1997, modificatorio de la ley 9 de 1989 y de la Ley 3ª de 1991 y su decretos reglamentarios el 879 del 13 de mayo de 1998, el 1504 del 4 de Agosto de 1998 y la Ley 507 de julio 28 de 1994, Ley 136 de 1994 y

CONSIDERANDO:

1. Que el numeral 2 del Artículo 313 de la Constitución Nacional, establece que corresponde a los concejos municipales como la autoridad competente adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas.
2. Que el Artículo 41 de la ley 152 de 1994 establece que los municipios además de contar con un plan de desarrollo deberán contar con un plan de ordenamiento que se regirá sobre las disposiciones especiales sobre la materia.
3. Que el Artículo 23 de la ley 388 de 1997 establece la obligatoriedad de todo municipio de formular y adoptar su Plan de ordenamiento territorial a más tardar el 24 de enero de 1999.
4. Que el Artículo 6 de la ley 388 de 1997 determina que el objeto del ordenamiento territorial municipal esta orientado a complementar la planificación económica y social con el componente territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.
5. Que el Artículo 20 del Decreto 879 de 1998 establece que el acuerdo que adopte el plan aprobará en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planes generales.
6. Que el Artículo 1 de la ley 507 de 1999 prorrogó el plazo establecido en el artículo 23 de la ley 388 de 1997 para que los municipios y distritos formulen y adopten los planes y esquemas de ordenamiento territorial hasta el 31 de Diciembre de 1999.
7. Que en virtud a la Ley 614 del 18 de septiembre del 2000, se modificó el término establecido en la Ley 507 de 1999 y consagró el 30 de octubre del 2000, como fecha límite para que los municipios formulen y adopten los planes y esquemas de ordenamiento territorial.

Se presenta el Proyecto de Acuerdo que contiene los componentes del Esquema de Ordenamiento Territorial de SUCRE, que a saber son el componente general, componente rural y componente urbano.

Que el EOT define el desarrollo del territorio del Municipio de SUCRE para los próximos dos periodos constitucionales de la administración municipal y un año mas, y su revisión y ajuste se harán de forma articulada con los programas de gobierno de las próximas administraciones municipales.

MUNICIPIO DE SUCRE, SANTANDER

"MENOS PROMESAS, MAS TRABAJO"

SF

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SUCRE - SANTANDER

Documento Técnico - Etapa de Diagnóstico - Componente Funcional

**2. INFRAESTRUCTURA VIAL CORREGIMIENTO LA GRANJA**

Las rutas de acceso que convergen al Corregimiento de La Granja se dan a través de la vía que viene de la cabecera municipal, la cual conecta a la carrera 4ª al sur, la vía que lo comunica con el municipio de la Belleza y Libano por el costado occidental que converge a la calle 5 y la vía que comunica con el Corregimiento de Sabanagrande, por la calle 5 al Oriente.

El sistema vial del corregimiento, corresponde a un esquema ortogonal de malla, que prolonga en forma abierta; tiene una longitud aproximada de 2015 metros.

2.1 CLASIFICACION

Por las características funcionales se distinguen dos tipos de vías en el Corregimiento de la Granja, así:

• VIAS TIPO 1:

Forman parte de esta clasificación la Calle 5 entre carrera 7 y carrera 3; la Carrera 4 entre calle 3 a calle 5; alrededor del parque principal: las calle 4ª entre carrera 4 y 5, y la Carrera 5 entre calle 4 y 5. Las vías permite la conexión municipal y regional, a lo largo de ellas se desarrolla la actividad comercial e institucional. El parque principal constituye el elemento ordenador.

• Calle 5.

SENTIDO:	DOBLE
Altura fachada:	1 y 2 pisos.
Paramento:	Mínimo 10.00 metros. Máximo 14.00 metros
Calzada:	Mínima 8.00 metros Máxima 12.00 metros
Andén:	A lado y lado 0.80 – 1.00mts. .
Sup Rodadura:	Tierra - Concreto.
Amoblamiento:	Alumbrado público – señalización -

• Carrera 4.

SENTIDO:	DOBLE.
Altura fachada:	1 y 2 pisos.
Paramento:	Mínimo 9.00 metros. Máximo 10.00 metros.
Calzada:	Mínima 7.00 metros Máxima 8.00 metros
Andén:	A lado y lado 0.80 – 1.20mts. .
Sup Rodadura:	Tierra - Concreto.
Amoblamiento:	Alumbrado público





ASESORIAS EN AVALUOS COMERCIALES

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SUCRE - SANTANDER

Documento Técnico - Etapa de Diagnóstico - Componente Funcional.



• VIAS TIPO 2.

La integra las Vías de conexión entre manzanas. En este grupo podemos mencionar: la carrera 3, la calle 4 entre Cra 3 y 4 y entre 6 y 5; la calle 3, la carrera 6, 7ª, la carrera 5,4, entre la calle 5 y el río la Granja.

2.2 . ESTADO ACTUAL DE LAS VIAS DEL CORREGIMIENTO

Las características de rodadura de las vías en el corregimiento se presentan así: De los 2015 metros lineales aproximadamente que conforman la infraestructura vial, el 22.33% equivalente a 450 metros lineales de la red se encuentra pavimentada en losas de concreto (pavimento rígido). Las obras de pavimentación corresponden a las calles alrededor del parque y una cuadra sobre la salida a Sabanagrande, las cuales fueron realizadas durante el año 2002.

Las demás vías que corresponden al 77.66% o sea 1.565 ml., se encuentran sin pavimentar, además carecen de andenes y sardineles en algunos sectores. A continuación se describen el inventario de las vías sin pavimentar.

Tabla 37. Vías destapadas

CALLES
Calle 5 entre carrera 7 y 5
Calle 5 entre Carrera 3 vía a Sabana.
Calle 4 entre carrera 6 y 5
Calle 4 entre Carrera 4 y 3
Calle 3 entre carrera 6 y 3
CARRERAS
Carrera 7 entre calle 5 y 4
Carrera 6 entre calle 4 – río la Granja
Carrera 5 entre calle 4 y 3
Carrera 5 entre calle 5 y el río la granja
Carrera 4 entre calle 5 y el río la Granja
Carrera 4 entre calle 4 y el puesto de salud
Carrera 3 entre calle 5 y calle 3.

Fuente: Equipo Técnico



UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
División de Asesorías y Servicios Especializados



4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA:

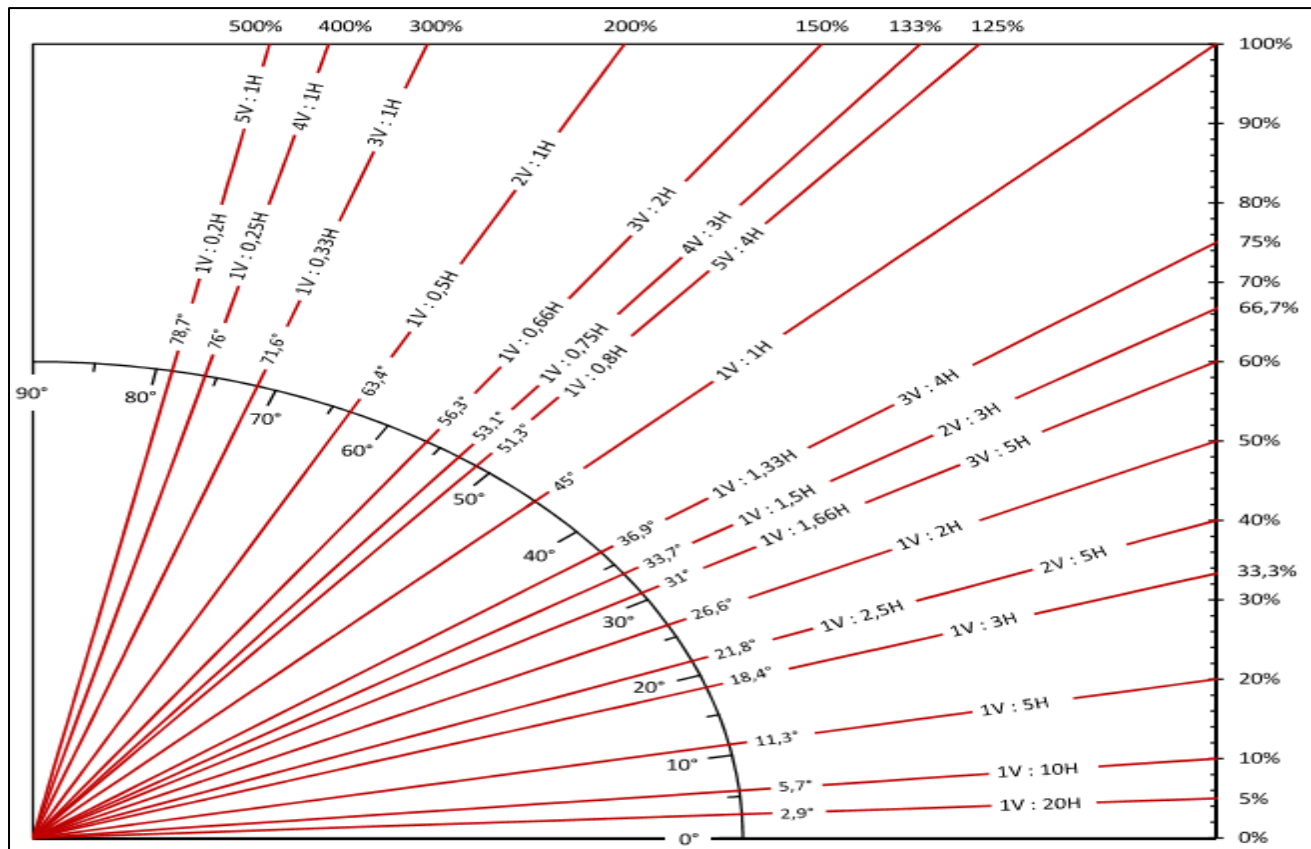
El bien inmueble que se avalúa comprenden las siguientes características:

4.1. CARACTERISTICAS DEL BIEN.

FORMA GEOMETRICA: Trapezoide.

ACCESO: Vehicular y peatonal.

4.2 TABLA GRADOS DE INCLINACION QUE TIENE EL PREDIO

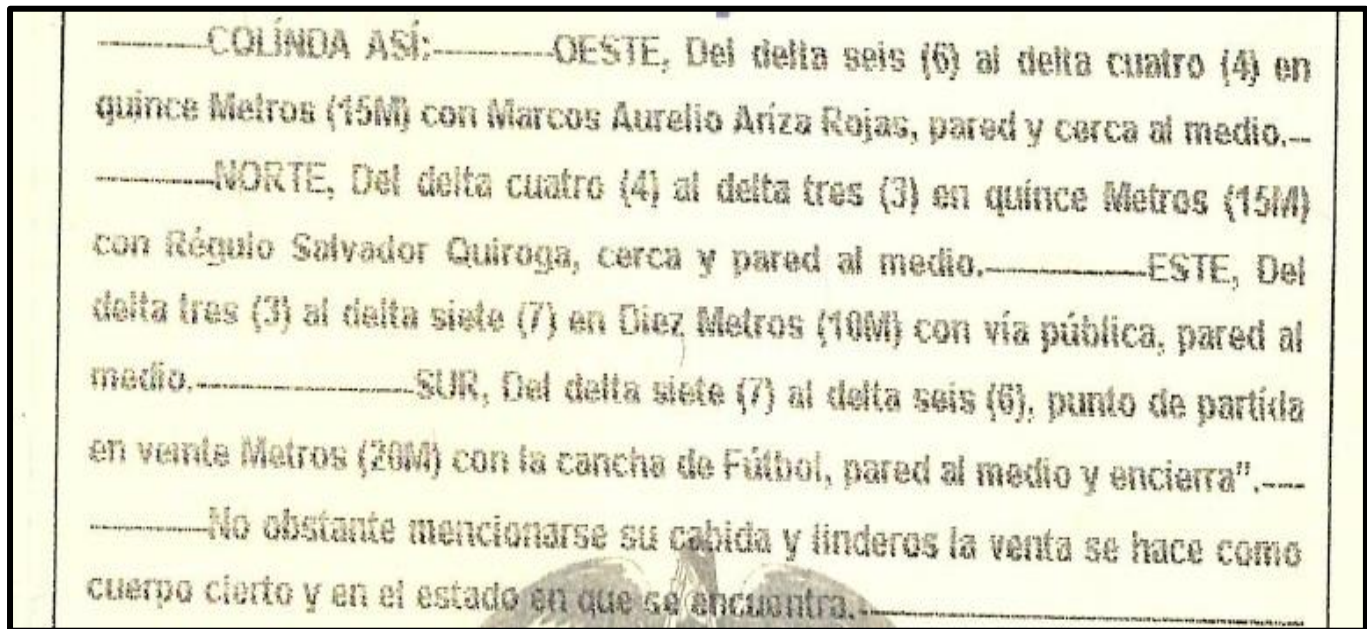


La carretera tipo veredal que conduce a la propiedad. Tiene una pendiente aproximada de 02 grados. Las condiciones del terreno son regulares, siendo una carretera veredal en tierra.

**4.3. LINDEROS Y DIMENSIONES DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA: N313**

Al predio, le corresponde los siguientes linderos:

Por el OESTE, Del delta seis (6) al delta cuatro (4) en quince metros (15M) con Marcos Aurelio Ariza Rojas, pared y cerca al medio; **por el NORTE**, del delta cuatro (4) al delta tres (3) en quince metros (15M) con Regulo Salvador Quiroga. Cerca y pared al medio; **por el ESTE**, Del delta tres (3) al delta siete (7) en Diez Metros (10M) con vía pública, pared al medio; **y por el SUR**, Del delta siete (7) al delta seis (6), punto de partida en veinte metros (20M) con la cancha de Futbol, pared al medio y encierra.



FUENTE: Escritura N° 313 con fecha del 17/05/2013 de la notaria de Puente Nacional

5. AREAS:

DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS	AREA M ²
CONSTRUCCION	41
LOTE	200 M ²

5.1. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Cimentación: Ciclópeo (combinación de rajón y concreto).

Estructura : Columnas (concreto).

Muros : Ladrillo, bloque a la vista y pintada

Cubierta : Teja de Eternit.

Fachada : Pintado y bloque a la vista

Piso : Cemento.

Puertas : Metal.



Ventanas : Metal y vidrio.

Vida útil: 70 años **Vetustez:** 45 Años Aprox

Servicios Públicos: Agua y Luz.

Dependencias:

Primer piso:

- × 1 Habitación
- × 1 Sala comedor.
- × 1 Cocina.
- × 1 Baño privado.
- × 1 Patio

6. ASPECTO ECONOMICO:

6.1. UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Se utiliza como vivienda habitacional.

6.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La zona presenta una actividad edificadora tipo casas residenciales, remodelaciones de construcciones y ampliación de casas destinadas para vivienda.

Altura promedio de zona es 1 piso.

6.3. OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA:

En la zona no se evidencia ofertas ni rentas y su demanda es moderada.

6.4 CENTRO DE ATRACCIÓN ECONOMICA:

Parroquia de San Isidro Labrador, Laguna de San Miguel, Parque Ecológico Caracolí, Centro Recreacional de Sucre, Cerro de la Virgen, La Gruta, Puente Militar

7. METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALUO:

Para efectos de establecer el valor comercial de los bienes, materia de este avalúo se empleó tres tipos de métodos: De encuesta, costo de reposición y depreciación de Fitto y Corvini.



JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO DE ENCUESTA: Para efectos de establecer el valor comercial del bien inmueble se empleó el método de encuesta porque en la zona rural de la vereda Este método es utilizado para este Avalúo ya que no existen ofertas homogéneas en valor de mercado para un predio de estas dimensiones y por consiguiente no tenemos coeficiente de variación inferior a 7.5 resolución del igac 620 de 2008 para ser válida la muestras.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008

(23 septiembre 2008)

RESUELVE:

CAPÍTULO I DEFINICIONES

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Depreciación: Es la pérdida de valor o de precio de un bien. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que



se debe avaluar la vida remanente del bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso o del tiempo. Existen tres (3) clases de depreciación: La depreciación física o por edad, la depreciación por estado de conservación y la depreciación funcional.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. No se debe confundir la depreciación inmobiliaria con la depreciación contable, financiera o con fines fiscales que en general tienen un fin diferente. Por lo general la depreciación contable es acelerada y la inmobiliaria se adapta más a la realidad de las edificaciones.

Vida Física: Es el tiempo total que dura una construcción. Este periodo puede ser de varios siglos de acuerdo a la calidad de los materiales. Hay edificaciones en Colombia que datan de la época de la colonia y en su mayoría han tenido que ser reconstruidas como monumentos históricos. La vida física de las construcciones va hasta el momento de su ruina y puede superar cien (100) o doscientos (200) años con los materiales que se hacían en dicha época.

Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

$$\text{Clase 1: } Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$$

$$\text{Clase 1.5: } Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$$

$$\text{Clase 2: } Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$$

$$\text{Clase 2.5: } Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$$

$$\text{Clase 3: } Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$$

$$\text{Clase 3.5: } Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$$

$$\text{Clase 4: } Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$$

$$\text{Clase 4.5 } Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca Importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su Estructura.

ASESORIAS EN AVALUOS
COMERCIALES

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% Conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el Correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

8.1. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO:

- Factor de ubicación y localización.
- Estado del suelo.
- Facilidad de transporte público.
- Uso del inmueble y sus perspectivas de valorización.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y particularmente del bien avaluado.
- Diseño, especificaciones constructivas y acabados.
- Construcción y estado general de conservación

CONDICIONES DEL INMUEBLE		
PREGUNTA	SI	NO
¿El inmueble cumple con las condiciones de estabilidad, ubicación y valorización?	SI	
El sector donde está ubicado el inmueble cuenta con transporte público y/o particular?	SI	
¿En cuánto la ubicación del inmueble cree usted que el sector está bien desarrollado, tiene proyección y valorización creciente?	SI	
El inmueble tiene matricula inmobiliaria independiente.	SI	
¿El inmueble cuenta con servicios de luz y agua?	SI	
¿El inmueble tiene riesgos estructurales?		NO
¿El inmueble está ubicado en zonas de tolerancia, o en sectores de invasión?		NO



9. MEMORIA DE CÁLCULO.

9.1 DESARROLLO DEL METODO DE ENCUESTA:

ENCUESTA SUCRE SANTANDER VEREDA EL LIBANO, SECTOR URBANO									
ID	FUENTE DE INFORMACIÓN	NOMBRE DEL ENCUESTADO	PRECIO INICIAL EN VENTA MTS	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	VALOR TOTAL TERRENO (\$)	ÁREA DEL TERRENO (MTS)	PROMEDIO POR MTS TERRENO (\$)	CELULAR
1	FUENTE DIRECTA	Fredy Camacho Avaluador RNA	42.574.000	10,0%	38.316.600	38.316.600	200 Mts	\$ 38.316.600	310-4808818
2	FUENTE DIRECTA	ALIPIO SABIATO AVALUADOR RNA	39.444.000	10,0%	35.499.600	35.499.600	200 mts	\$ 35.499.600	312-5771995
3	FUENTE DIRECTA	JAIME PINILLA MEDINA AVALUADOR RNA	38.479.000	10,0%	34.631.100	34.631.100	200 mts	\$ 34.631.100	310-8185917
4	FUENTE DIRECTA	JUAN CARLOS PINILLA AVALUADOR RNA	35.794.000	10,0%	32.214.600	32.214.600	200 mts	\$ 32.214.600	312-3315259
						PROMEDIO LOTE POR MTS (\$):		35.165.475	
						PROMEDIO LOTE ADOPTADO POR MTS (\$):		35.165.475	
						# DE DATOS:		4	
						DESVIACIÓN ESTÁNDAR		2.181.424	
						COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,20%	

Calle 11 # 3 – 62
Email: abrahamsuarezt@hotmail.com
Celular: 3204355528
Vélez (Santander)



VALOR POR HA PROPUESTO POR EL ENCUESTADO		
ID	ÁREA LOTE (MT2)	PRECIO POR MT2 (\$)
1	200 (MT2)	\$ 38.316.600
2	200 (MT2)	\$ 35.499.600
3	200 (MT2)	\$ 34.631.100
4	200 (MT2)	\$ 32.214.600
	PROMEDIO	35.165.475
	Nº DE DATOS	4
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	2.181.424
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,20%
	RAÍZ N	2,00
	t-student	1,86
	LÍMITE SUPERIOR	37.192.018
	LÍMITE INFERIOR	33.138.932
VALOR COMERCIAL DE LOTE POR HA ADOPTADO \$:		35.165.475

Valor en letras: Treinta y cinco millones ciento sesenta y cinco mil cuatrocientos setenta y cinco pesos.

**9.2 DESARROLLO DEL METODO DE COSTO DE REPOSICION, DEPRECIADO CON FITTO Y CORVINI**

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00



ASESORIAS EN AVALUOS
COMERCIALES

23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00



**ASESORIAS EN AVALUOS
COMERCIALES**

AVALÚO COMERCIAL														
DEPENDENCIA	ÁREA CONSTRUIDA m²	COSTO m² REPOSICIÓN \$	COSTO REPOSICIÓN TOTAL \$	EDAD PROMEDIO	VIDA TÉCNICA	EDAD EN % VIDA TÉCNICA	VIDA REMANENTE	CLASE	DEPRECIACIÓN %	VALOR DEPRECIADO A RESTAR DEL m² \$	VALOR m² DEPRECIADO \$	VALOR m² DEPRECIADO REDONDEADO \$	VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN DEPRECIADO \$	VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN REDONDEADO DEPRECIADO \$
CASA	41,00	1.306.168	53.552.888	45	70	64%	25	3,5	65,73%	858.544	447.624	448.000	18.368.000	18.368.000
CONSTRUDATA No. 201- VALOR PROMEDIO CASA UNIFAMILIAR		1.306.168	TOTAL DEL AVALUO DEPRECIADO Y AJUSTADO											18.368.000

ITEM	CASA
ÁREA CONSTRUIDA m²:	41,00
COSTO m² REPOSICIÓN \$:	1.306.168
COSTO REPOSICIÓN TOTAL \$:	53.552.888
EDAD PROMEDIO:	45
VIDA TÉCNICA:	70
EDAD EN % VIDA TÉCNICA:	64%
VIDA REMANENTE:	25
CLASE:	3,5
DEPRECIACIÓN % :	65,73%
VALOR DEPRECIADO A RESTAR DEL m² \$:	858.544
VALOR m² DEPRECIADO \$	447.624
VALOR m² DEPRECIADO REDONDEADO \$:	448.000
VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN DEPRECIADO \$:	18.368.000

Valor en letras: Dieciocho millones trescientos sesenta y ocho mil pesos.

Clase 3.5: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

La construcción de la casa se deja en esta clase del 3.5 ya que se encuentra deteriorada por la humedad pero no se ve afectada su estructura, la pintura se ha caído, las paredes y el piso se encuentran en un estado regular.

Calle 11 # 3 – 62
Email: abrahamsuarez@hotmail.com
Celular: 3204355528
Vélez (Santander)



10. CONSIDERACIONES ESPECIALES:

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales de los inmuebles, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Este Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio, tanto intrínsecos como extrínsecos, que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, se comentan a continuación:

10.1. FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:

- ✓ La seguridad que presenta el sector.
- ✓ Las buenas condiciones climáticas y agrologicas de sus suelos.
- ✓ El acceso a todo tipo de servicios comunales.
- ✓ La fácil disponibilidad de asistencia técnica del sector.

11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comittee. 2005, 2007, 2011.
- Valoración RICS – Normas Profesionales – Enero 2014.



**ASESORIAS EN AVALUOS
COMERCIALES**

- LEY 1564 de 2012 (Julio 12) “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”.

SE DECLARA QUE:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el Avaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El Avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

12. AVALUO COMERCIAL

**PREDIO RURAL BIEN INMUEBLE CORRIGIMIENTO LA GRANJA VEREDA EL LIBANO
SECTOR URBANO**

ITEMS	DESCRIPCION	VALOR	AREA M2	VALOR TOTAL
1	CASA	\$ 448.000	41	\$ 18.368.000
2	LOTE	\$ 175.827	200	\$ 35.165.400
TOTAL CASA Y LOTE				\$ 53.533.400

Valor en letras: Cincuenta y tres millones quinientos treinta y tres mil cuatrocientos pesos.

El 50% que le corresponde a cada uno es de Veintiséis millones setecientos sesenta y seis mil setecientos pesos (\$26.766.700).

Calle 11 # 3 – 62
Email: abrahamsuarez@hotmail.com
Celular: 3204355528
Vélez (Santander)



13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

- Certificado de Tradición y Libertad N° 324-36365
- Escritura N° 313 con fecha del 17/05/2013

13.1 ANEXOS:

- Certificado R.A.A que acredita al evaluador

Elaboro:

Abraham Suarez Téllez.
C.C. 12.712.712
Avaluador R.A.A AVAL – 12.712.712

Código General del Proceso - 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.

Calle 11 # 3 – 62
Email: abrahamsuarez@hotmail.com
Celular: 3204355528
Vélez (Santander)



ASESORIAS EN AVALUOS
COMERCIALES

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.



**ASESORIAS EN AVALUOS
COMERCIALES**

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

14. REGISTRO FOTOGRAFICO





15. CREDENCIALES DE AVALUADOR

Calle 11 # 3 – 62
Email: abrahamsuarez@hotmail.com
Celular: 3204355528
Vélez (Santander)

MUNICIPIO DE SUCRE
NIT: 00890210883-7
 Cabecera Municipal Palacio Municipal Sucre

Impuesto Predial Unificado
Referencia de Pago: 2200004675

Número Predial: 00 01 0008 0308 000
 Propietario: MARIN ROJAS JOVINO
 Cédula o Nit: 000091301747
 Dirección Predio: LO VDA LIBANO VDA EL LIBANO
 Dirección Cobro: LO VDA LIBANO VDA EL LIBANO

Código control: 002224
 Localización: UNICA
 Clasificación: NORMAL
 Tarifa: RURAL
 Avaluo Catastral: 1,451,000

AREA
 Terreno Construida
 0 Ha. 200 Mts2 41 m²
A CANCELAR DESDE - HASTA
2017 1 - 2022 2

Último registro o Pago

Fecha de Impresión : 13-SEP-2022

Fecha	Valor	Documento	Detalle - Concepto
07-JUN-2016	28,700	RC-1600001985	Periodo: 2016 1, 2016 2

Resumen Estado de Cuenta

Vigencias Vs. Conceptos	Vigencia Actual Vigencia Anterior		Difícil Recauda				Otras	Totales Deuda
	2022	2021	2020	2019	2018			
I.P.U.	\$ 15,961	\$ 15,499	\$ 15,048	\$ 14,608	\$ 14,179		\$ 13,761	\$ 89,056
SOBRETASA AMBIENTAL	\$ 2,177	\$ 2,114	\$ 2,052	\$ 1,992	\$ 1,934		\$ 1,877	\$ 12,146
SOBRETASA BOMBERIL	\$ 319	\$ 310	\$ 301	\$ 292	\$ 284		\$ 275	\$ 1,781
FACTURACION	\$ 13,300	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 0	\$ 13,300
AJUSTE A CIEN (+)	\$ 40	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0		\$ 0	\$ 40

Sub Totales

Intereses	\$ 929	\$ 6,293	\$ 10,443	\$ 14,614	\$ 18,774	\$ 23,224	\$ 74,277
Descuento Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Descuento por pronto pago	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Totales							

* Si no recibe esta factura, solicítela en Tesorería; el no recibirla no lo exime del pago.
 * Después de la fecha de vencimiento con recargo, solicite un nuevo estado de cuenta.
 * El no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Máxima Legal.

TOTAL A PAGAR \$ 190,600

- CONTRIBUYENTE -

MUNICIPIO DE SUCRE
NIT: 00890210883-7
 Cabecera Municipal Palacio Municipal sucre

Impuesto Predial Unificado
Referencia de Pago:

Número Predial: 00 01 0008 0308 000
 Propietario: MARIN ROJAS JOVINO
 Cédula o Nit: 000091301747
 Dirección Predio: LO VDA LIBANO VDA EL LIBANO
 Dirección Cobro: LO VDA LIBANO VDA EL LIBANO

Código control: 002224
 Localización: UNICA
 Clasificación: NORMAL
 Tarifa: RURAL
 Avaluo Catastral: 1,451,000

AREA
 Terreno Construida
 0 Ha. 200 Mts2 41 m²
A CANCELAR DESDE - HASTA
2017 1 - 2022 2

Puntos de pago:

PLAN DE PAGOS

Si paga en:	Valor	Interes	Descuentos	Otros	Total
13-SEP-2022	\$102,983	\$74,277	\$0	\$13,340	\$190,600
14-SEP-2022	\$102,983	\$74,369	\$0	\$13,348	\$190,700
15-SEP-2022	\$102,983	\$74,463	\$0	\$13,254	\$190,700
16-SEP-2022	\$102,983	\$74,553	\$0	\$13,264	\$190,800
17-SEP-2022	\$102,983	\$74,649	\$0	\$13,268	\$190,900

RELACIÓN DE CHEQUES

CDO.BCO CHEQUE No. VALOR

00 01 0008 0308 000

No. CHEQUES TOTAL CHEQUES
 TOTAL EFECTIVO

Pague unicamente en cheque o efectivo

- BANCO -



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220912720264911028

Nro Matrícula: 324-36365

Página 1 TURNO: 2022-28613

Impreso el 12 de Septiembre de 2022 a las 03:22:50 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 324 - VELEZ DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SUCRE VEREDA: SUCRE

FECHA APERTURA: 30-11-1992 RADICACIÓN: 4582 CON: RESOLUCION DE: 29-07-1992

CODIGO CATASTRAL: 68773000100080308000 COD CATASTRAL ANT: 00-01-0008-0308-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION DE 200MTS2 CUYOS LINDEROS SE HALLAN CONSIGNADOS EN LA RESOLUCION N. 1475 DE 29 DE JULIO DE 1.992 DEL INCORA DE BUCARAMANGA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE . LA GRANJA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-11-1992 Radicación: 4582

Doc: RESOLUCION 1475 del 29-07-1992 INCORA de B.MANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 170 ADJUDICACION DE BALDIOS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)

A: QUIROGA TELLEZ LELIO

CC# 6273681 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-05-2013 Radicación: 2013-2476

Doc: ESCRITURA 313 del 17-05-2013 NOTARIA UNICA de PUENTE NACIONAL

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: QUIROGA TELLEZ LELIO

CC# 6273681

A: MARIN ROJAS JOVINO

CC# 91301747 X 50%

A: MERCHAN JAIMES LEIDY JOHANA

CC# 1098663063 X 50%



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220912720264911028

Nro Matrícula: 324-36365

Pagina 2 TURNO: 2022-28613

Impreso el 12 de Septiembre de 2022 a las 03:22:50 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-12-2021 Radicación: 2021-6049

Doc: OFICIO 209 del 29-11-2021 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL de SUCRE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD: 2021-6049

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO AGROPECUARIO LA GRANJA LTDA- COAGRANJA

NIT# 8902033156

A: MARIN ROJAS JOVINO

CC# 91301747 X

A: MERCHAN JAIMES LEIDY JOHANA

CC# 1098663063 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-70

Fecha: 29-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-28613

FECHA: 12-09-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SERGIO ANDRES CACERES SUAREZ



República de Colombia



Aa004696290

ACTO: COMPRAVENTA.

FECHA: 17 DE MAYO DEL AÑO 2013.

OTORGADA POR: LELIO QUIROGA TÉLLEZ.

A FAVOR DE: JOVINO MARÍN ROJAS Y LEIDY JOHANA MERCHAN JAIMES.

INMUEBLE: RURAL DEL CORREGIMIENTO DE LA GRANJA, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE SUCRE SANTANDER.

CÉDULA CATASTRAL: 000100080308000.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 324-36385.

VALOR: \$3.000.000.00

SEGUN RESOLUCION
9146 DEL 1 DE OCT. 2012
ART. 5 PARÁGRAFO 2o.

Nº 313

NUMERO TRES

CIENTOS

TRECE

En la Ciudad de Puente Nacional, Departamento de Santander, República de Colombia a DIECISIETE (17) de MAYO del año DOS MIL TRECE (2013), donde se encuentra el despacho de la NOTARIA ÚNICA, cuyo TITULAR es el DOCTOR MISAEL PARDO, COMPARECIÓ el señor LELIO QUIROGA TÉLLEZ, quien manifiesta ser mayor de edad, vecino del Municipio de Sucre Santander, reside en el Corregimiento de La Granja, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.273.681 expedida en El Aguila (Valle) Y DIJO:_____

PRIMERO: Que por medio de la presente pública escritura transfiere a título de VENTA REAL Y EFECTIVA a favor de los señores JOVINO MARÍN ROJAS Y LEIDY JOHANA MERCHAN JAIMES, EL DERECHO DE DOMINIO Y LA POSESIÓN PLENA que el exponente vendedor tiene o posee sobre la TOTALIDAD del siguiente bien inmueble:_____

Un lote de terreno rural denominado LOTE URBANO, de una extensión superficial de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200M2), con sus pastos, cercas, demás mejoras y anexidades, ubicado en el paraje o vereda de El Libano, Corregimiento de la Granja, Jurisdicción del Municipio de Sucre, Departamento de Santander, inscrito en el catastro con la cédula catastral número 000100080308000, determinado por los siguientes linderos tomados

NOTARIA ÚNICA
PUENTE NACIONAL(SANT.)
Dr. Misael Pardo Rencancio
Notario

República de Colombia

Papel de seguridad para diligencias notariales



Ba005009385

del título presentado así: **PUNTO DE PARTIDA**, Se tomó como tal el delta seis (6) donde concurren las colindancias de Cancha de Fútbol, Marcos Aurelio Ariza Rojas y el peticionario.

COLINDA ASÍ: OESTE, Del delta seis (6) al delta cuatro (4) en quince Metros (15M) con Marcos Aurelio Ariza Rojas, pared y cerca al medio.

NORTE, Del delta cuatro (4) al delta tres (3) en quince Metros (15M) con Régulo Salvador Quiroga, cerca y pared al medio.

ESTE, Del delta tres (3) al delta siete (7) en Diez Metros (10M) con vía pública, pared al medio.

SUR, Del delta siete (7) al delta seis (6), punto de partida en veinte Metros (20M) con la cancha de Fútbol, pared al medio y encierra".

No obstante mencionarse su cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto y en el estado en que se encuentra.

SEGUNDO: TRADICIÓN: Este inmueble fue adquirido por el vendedor por adjudicación que le hizo el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria INCORA, mediante la resolución número Mil Cuatrocientos setenta y cinco (1.475) de fecha Veintinueve (29) de Julio de Mil Novecientos Noventa y dos (1.992), Registrada dicha resolución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez Santander el día Treinta (30) de Noviembre de Mil Novecientos Noventa y dos (1.992) al folio de la matrícula inmobiliaria número TRESCIENTOS VEINTICUATRO TREINTA Y SEIS TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO (324-36365). LOTE. LA GRANJA, resolución que se encuentra sin protocolizar.

TERCERO: PRECIO: Que EL PRECIO total de esta venta es la suma TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.000.000.00), suma que el vendedor declara tener recibida de manos de los compradores a su entera satisfacción en su totalidad.

CUARTO: SANEAMIENTO: Que el inmueble dado en venta lo adquirió EL VENDEDOR en su estado civil actual y manifiesta que tiene la libre administración y disposición, se halla libre de embargos, censos, anticresis, pleitos pendientes, hipotecas, demanda civil registrada, arrendamiento consignado por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias de dominio, limitaciones del mismo y



República de Colombia



SEGUN RESOLUCION
9146 DEL 1 DE OCT. 2012 Aa004696291
ART. 5 PARÁGRAFO 2o.

Hoja No. 2 Escri.

NO 313

en general libre de todo gravamen, pero que en todo caso se compromete a salir al saneamiento conforme a la ley.

QUINTO: ENTREGA—Que desde hoy EL VENDEDOR hace a LOS COMPRADORES entrega real y material del inmueble vendido, con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres, activas o pasivas que tenga legalmente constituidas y que de acuerdo con la ley se obliga al saneamiento de esta venta y a responder de cualquier gravamen o acción real que contra lo que vende resulte.

SEXTO: EL VENDEDOR transfiere el inmueble vendido a Paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones liquidados hasta la fecha de la presente escritura, los impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, valorizaciones y cualquier otro gravamen que se liquide, se reajuste o cause posteriormente serán a cargo de LOS COMPRADORES.

PRESENTES LOS COMPRADORES SEÑORES JOVINO MARÍN ROJAS, quien manifiesta ser mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.301.747 expedida en La Belleza Santander y LEIDY JOHANA MERCHAN JAIMES, quien manifiesta ser mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.098.663.063 expedida en Bucaramanga Santander, cónyuges entre sí, residen en la Calle 81 No. 45 D 15, Barrio Bachué, Jurisdicción de la ciudad de Bogotá D.C., EXPUSIERON: Que aceptan la presente escritura y venta que por medio de ella se les hace por estar a su satisfacción por partes iguales, es decir, UN CINCUENTA POR CIENTO (50%) para cada uno. Que están en posesión de lo aquí comprado por entrega real y material que les hiciera el vendedor y que NO TIENEN PARENTESCO.

AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: El suscrito Notario Titular indagó al VENDEDOR señor LELIO QUIROGA TÉLLEZ, Si el inmueble vendido por medio del presente instrumento público se encuentra AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR y bajo la gravedad del juramento manifestó que dicho inmueble NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.

NOTARIA UNICA
PUENTE NACIONAL (SANT.)
Dr. Misael Perdo Rencancio
Notario

República de Colombia

Papel de seguridad para diligencias notariales



Iguualmente indagó a los compradores señores JOVINO MARÍN ROJAS Y LEIDY JOHANA MERCHÁN JAIMES por el estados civil actual de cada uno y manifestaron que son cónyuges entre sí. Que en virtud de la ley este inmueble NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR (Ley 258 del 17 de Enero de 1.996).

NOTA: A LOS COMPARECIENTES se les enteró del contenido del Artículo 9º. Del Decreto 960 de 1970 que dice: "Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, como tampoco responden de la capacidad o actitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo".

INSERTOS: DEPARTAMENTO DE SANTANDER. ALCALDÍA DE SUCRE SANTANDER. MIT 890210383-7. Fecha de Expedición 16 de Mayo del año 2.013. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL. LA TESORERÍA MUNICIPAL DE SUCRE, HACE CONSTAR: Que en la ficha catastral número 000100080308000, con dirección LOTE, VEREDA EL LÍBANO. Avalúo de \$1.079.000.00. Propietario 6273681. Nombre QUIROGA TÉLLEZ LELIO. Área de Terreno 0Ha 200M2. Área construida 41M2. Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO hasta el 31 de Diciembre del año 2.013. OBSERVACIÓN: EL MUNICIPIO DE SUCRE SANTANDER NO SE COBRA IMPUESTO DE VALORIZACIÓN. Firmado ilegible y hay un sello.

Este comprobante se protocoliza con este instrumento y se insertará en las copias que se expidan.

Leído este instrumento por los contratantes y advertidos de la formalidad del registro dentro del término legal, lo aprobaron por estar a su satisfacción y firman como aparece y el suscrito notario que da fé y lo autoriza con su firma en las hojas de papel notarial números Aa004696290, Aa004696291 y Aa004696292.

Derechos Decreto 1.681 de fecha 16 de Septiembre de 1.996. Resolución Número 0188 de fecha 12 de Febrero del año 2.013. Derechos



República de Colombia



Aa004696292

16

NO 313

SEGUN RESOLUCION
9146 DEL 1 DE OCT. 2012
ART. 5 PARÁGRAFO 2o.

Hoja No. 3 Esct.

Notariales \$ 24.401.00 Recaudos Supernotariado \$6.650.00.

Recaudos Fondo \$6.650.00 RETENCION \$30.000.00.

EL VENDEDOR,

Lelio Quiroga Tellez
LELIO QUIROGA TELLEZ.



LOS COMPRADORES,

Jovino Marin Rojas
JOVINO MARIN ROJAS.



Leidy Johana Merchan Jaimes
LEIDY JOHANA MERCHAN JAIMES.



EL NOTARIO,

DR. MISAEL PARDO RONCANCIO.



NOTARIA UNICA
PUENTE NACIONAL(SANT.)

Dr. Misael Pardo Roncancio
Notario

NOTARIA UNICA
PUENTE NACIONAL(SANT.)
Dr. Misael Pardo Roncancio
Notario

República de Colombia

Papel de seguridad para diligencias notariales



Ba005009381

17
S FIÉL Y PRIMERA COPIA TOMADA EN FORMA MECANICA
DE SU ORIGINAL QUE AUTORIZO Y EXPIDO EN CUATRO (04)

HOJAS UTILES CON DESTINO A:
JOVINO MARIN ROJAS Y OTRA

FECHA: 17 DE MAYO DEL AÑO 2013

Dr. Misael Pardo Roncancio
Notario Público
Puente Nacional (Sant)

NOTARIA UNICA
PUENTE NACIONAL(SANT.)
Dr. Misael Pardo Roncancio
Notario



PIN de Validación: a5e309bf



<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) **ABRAHAN SUAREZ TELLEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12712712, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-12712712.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ABRAHAN SUAREZ TELLEZ** 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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
20 Mayo 2020

Regimen
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
27 Mayo 2020

Regimen
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



PIN de Validación: a5e309bf



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5e309bf

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
27 Mayo 2020

Regimen
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.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
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
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 23 de Abril de 2018 hasta el 22 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: a5e309bf



Ciudad: VÉLEZ, SANTANDER

Dirección: CALLE 11 # 3-62

Teléfono: 3133483905

Correo Electrónico: abrahamsuarez@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) ABRAHAN SUAREZ TELLEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12712712.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a5e309bf

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 un (01) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal