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.

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

AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE
Dirección: Corregimiento La granja
Vereda La San Miguel
Finca Playa Rica
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: abrahamsuarezt@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. Nit. 891.203.315-6

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Casa lote.

1.4. PROPIETARIO **:** Over Herney Mateus Mateus. c.c. 5´771.513

1.5. DIRECCION : Vereda San Miguel

1.6. MUNICIPIO : Sucre.
1.6.1. CORREGIMIENTO: La Granja.
1.6.2. FINCA : Playa Rica

1.7. DEPARTAMENTO : Santander.

1.8. PAIS : Colombia.

1.9. LOCALIZACION DEL INMUEBLE: 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.

Localización de Sucre en Colombia

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

LOS MUNICIPIOS VECINOS DE SUCRE

Municipios que limitan con Sucre

El Peñón	Bolívar	Bolívar
El Peñón		Jesús María
La Belleza	Jesús María	Jesús María

Municipios vecinos de Sucre

Jesús María 4.9 km	Bolívar 8.1 km	Guavatá 10.7 km
Puente Nacional 12.6 km	Vélez 17.5 km	El Peñón 17.6 km
Barbosa 19.3 km	La Belleza 20.5 km	Albania 22.5 km
Chipatá 23.5 km	Florián 23.7 km	Saboyá 24.5 km
Moniquirá 25.4 km	Tununguá 26 km	Güepsa 26.8 km
San José de Pare 29.1 km	Briceño 29.4 km	Santa Sofía 30.9 km
Gachantivá 31.6 km	Togüí 32.2 km	Landázuri 33.3 km

1.11. TIPO DE PREDIO : Rural

1.12. NÚMERO DE CONSTRUCCIONES: 1.

1.13. NÚMERO DE PISOS : 1

1.14. UTILIZADO : Vivienda Familiar.

1.15. LOCALIZACION POR LA WEB Link:

https://goo.gl/maps/Up8P8AVnmzXGWk6J8

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

1.16. COORDENADAS:

5° 54' 17.7470" N 73° 55' 11.9566" W
Coordenada plana (EPSG: 9377):
N: 2210567.741557, E: 4898204.392118
Altura: 2600 m.s.n.m. aproximadamente (Escala 1:25.000

1.17. DESTINO DEL AVALUO: Para quien le interese.

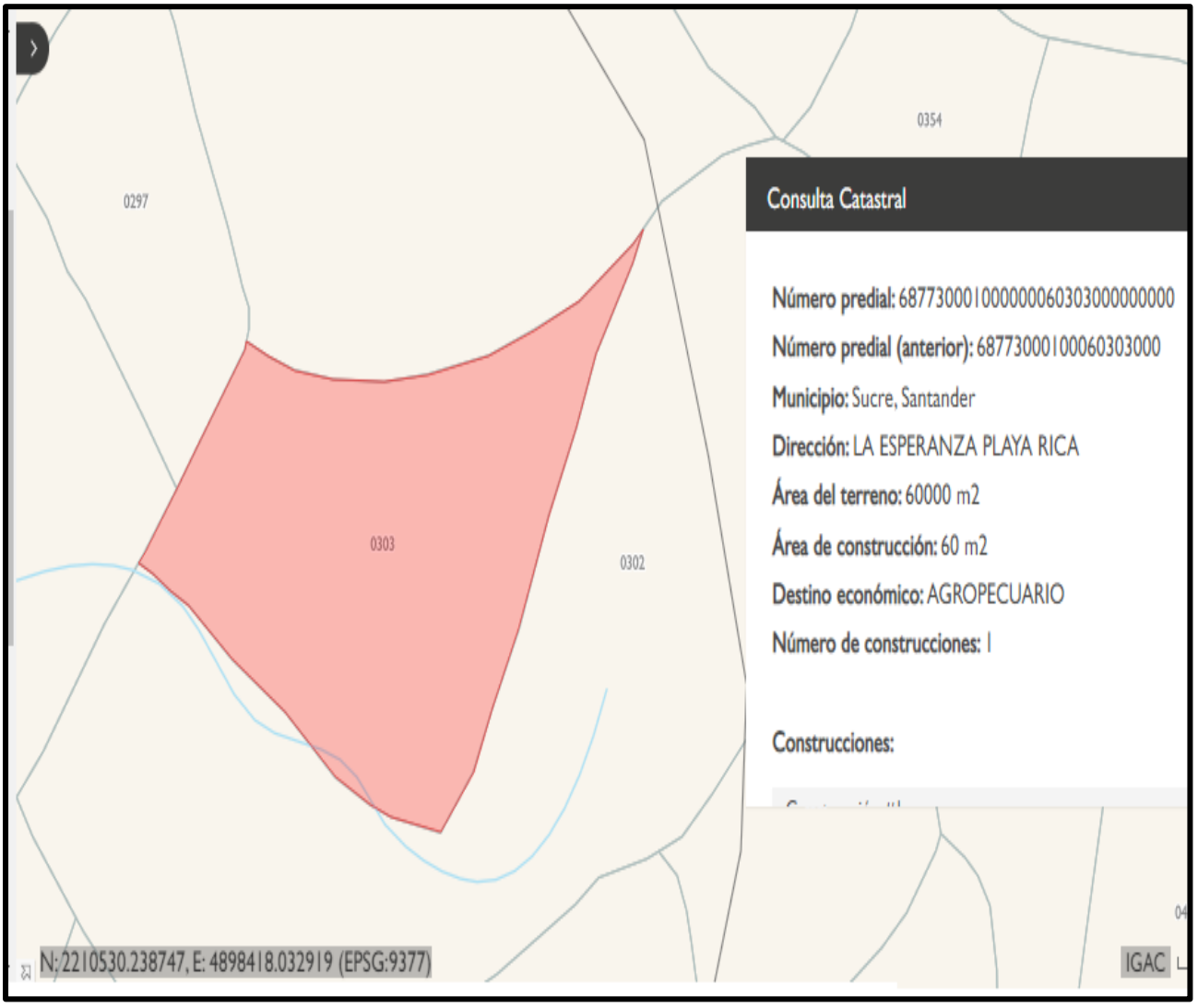
1.18. OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO: Calcular o determinar el valor comercial de(los) bien(es) inmueble(s) descrito(s) en el presente informe.

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:

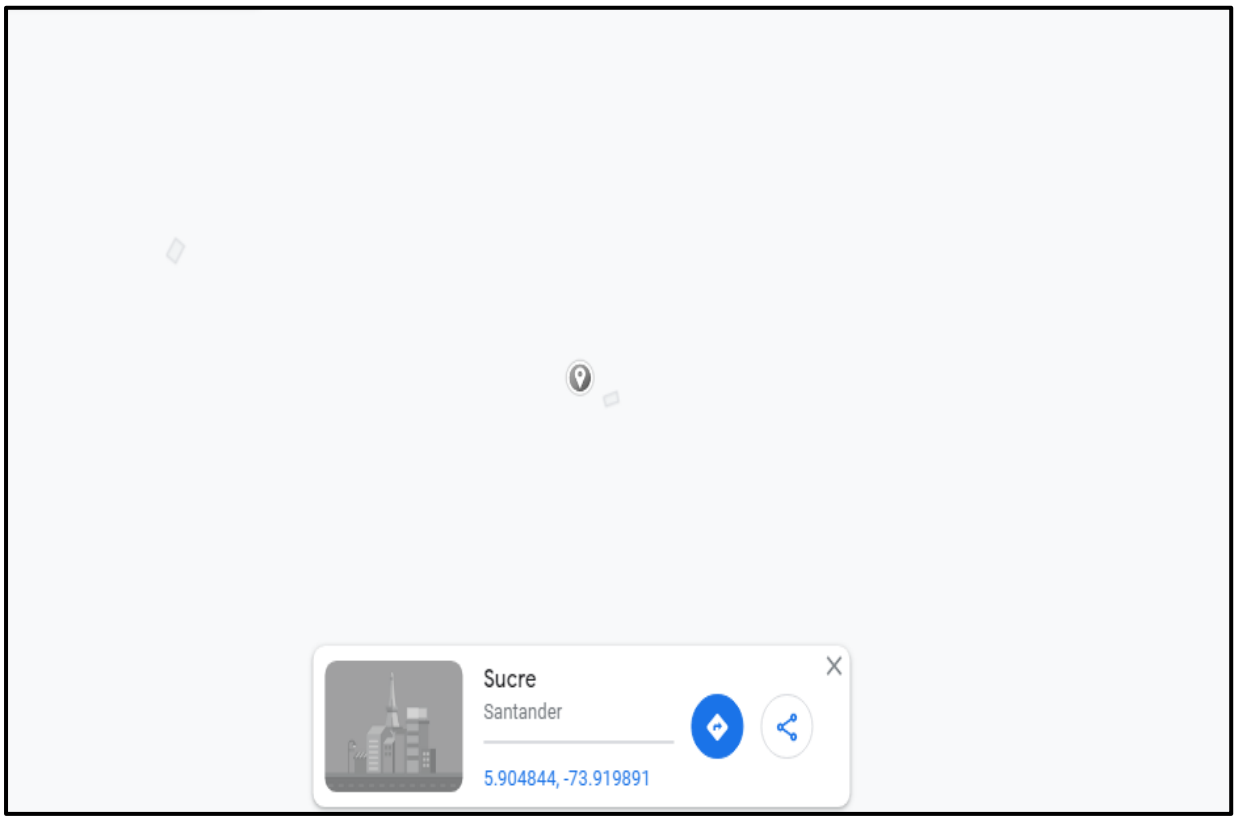
2.1. ESCRITURA PÚBLICA: Escritura Nº 134 con fecha 08/07/2007 de la notaria de Jesús María.
2.2. MATRICULA INMOBILIARIA : 324-3693
2.3. CODIGO CATASTRAL : 68773000100000006030300000000
2.4. CODIGO CATASTRAL ANT : 68773000100060303000



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

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

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 : San Miguel.

Finca : Playa Rica.

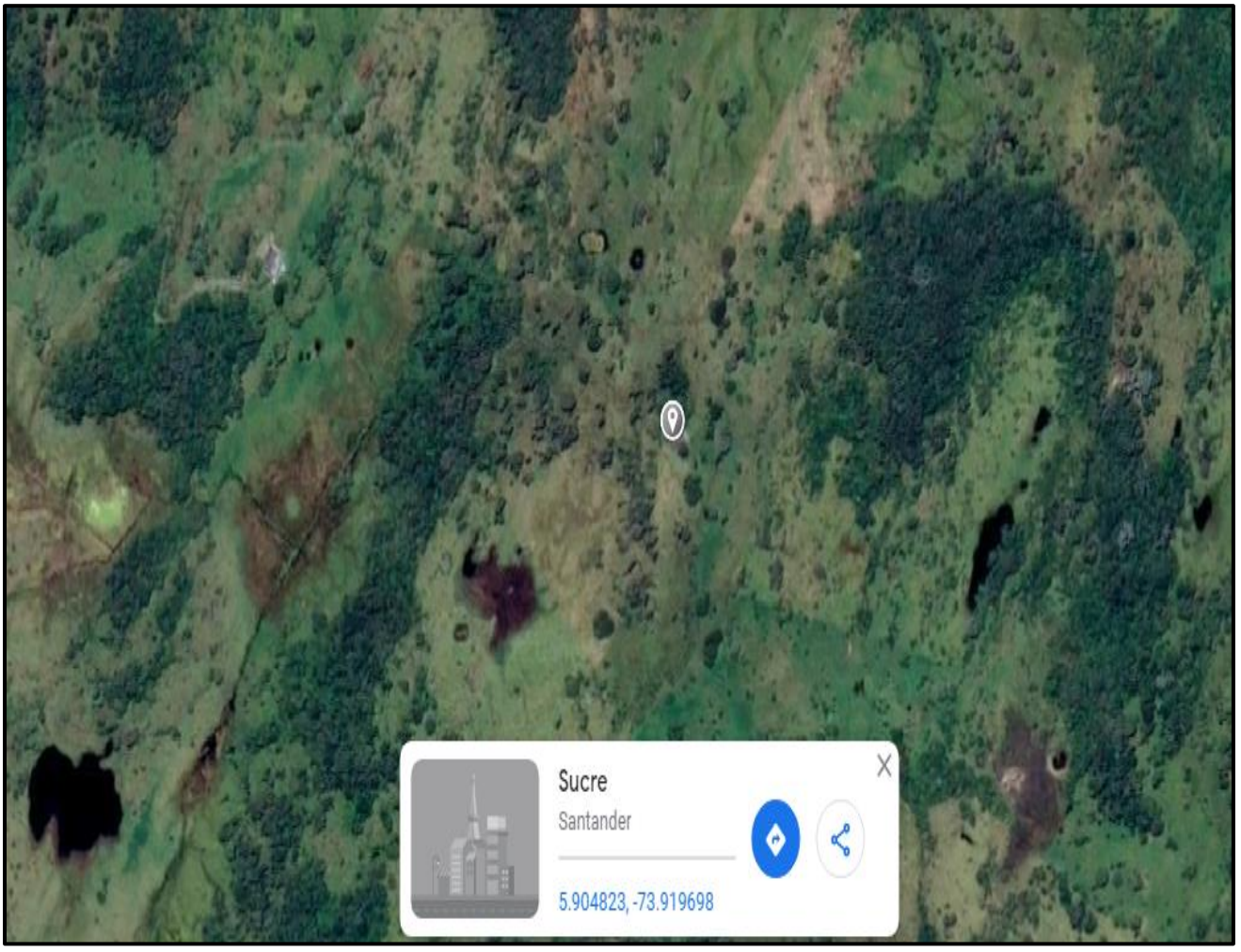
3.1 PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO

- Vía veredal que conduce a vía nacional

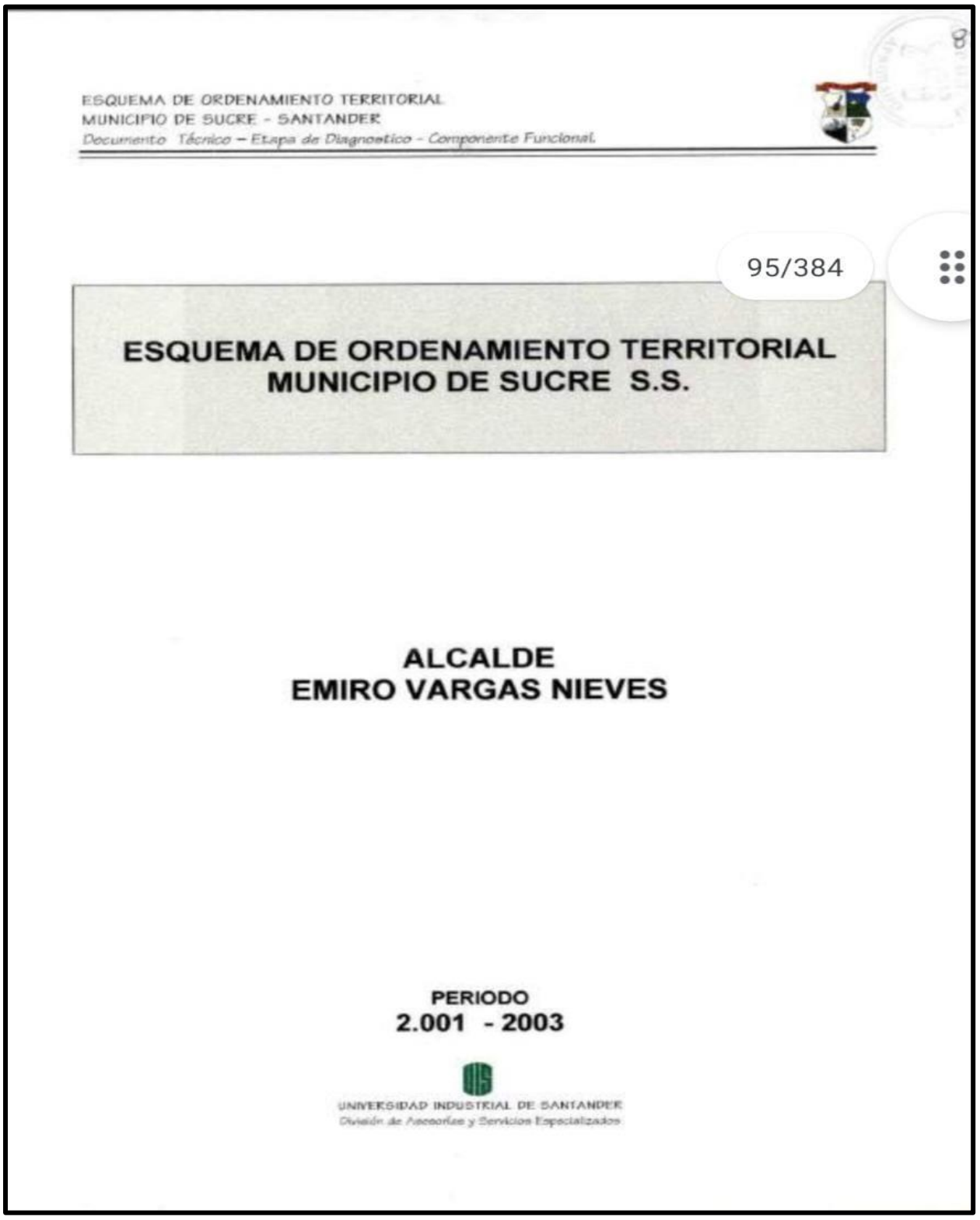
3.2 TRANSPORTE

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



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



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SUCRE - SANTANDER
Documento Técnico – Etapa de Diagnostico - Componente Funcional

95/384

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SUCRE S.S.

ALCALDE
EMIRO VARGAS NIEVES

PERIODO
2.001 - 2003

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
División de Asesorías y Servicios Especializados

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

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 concejo 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.

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

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 Líbano 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
Anden:	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
Anden:	A lado y lado 0.80 – 1.20mts.
Sup Rodadura:	Tierra - Concreto.
Amoblamiento:	Alumbrado público

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

- **VIAS TIPO 2.**

La integra las Vias 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 carera 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 caracteristicas 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. Vias destapadas

CALLES
Calle 5 entre carrera 7 y 5
Calle 5 ente 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 – rio la Granja
Carrera 5 entre calle 4 y 3
Carrera 5 entre calle 5 y el rio la granja
Carrera 4 entre calle 5 y el rio la Granja
Carrera 4 entre calle 4 y el puesto de salud
Carrera 3 entre calle 5 y calle 3.

Fuente: Equipo Técnico

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

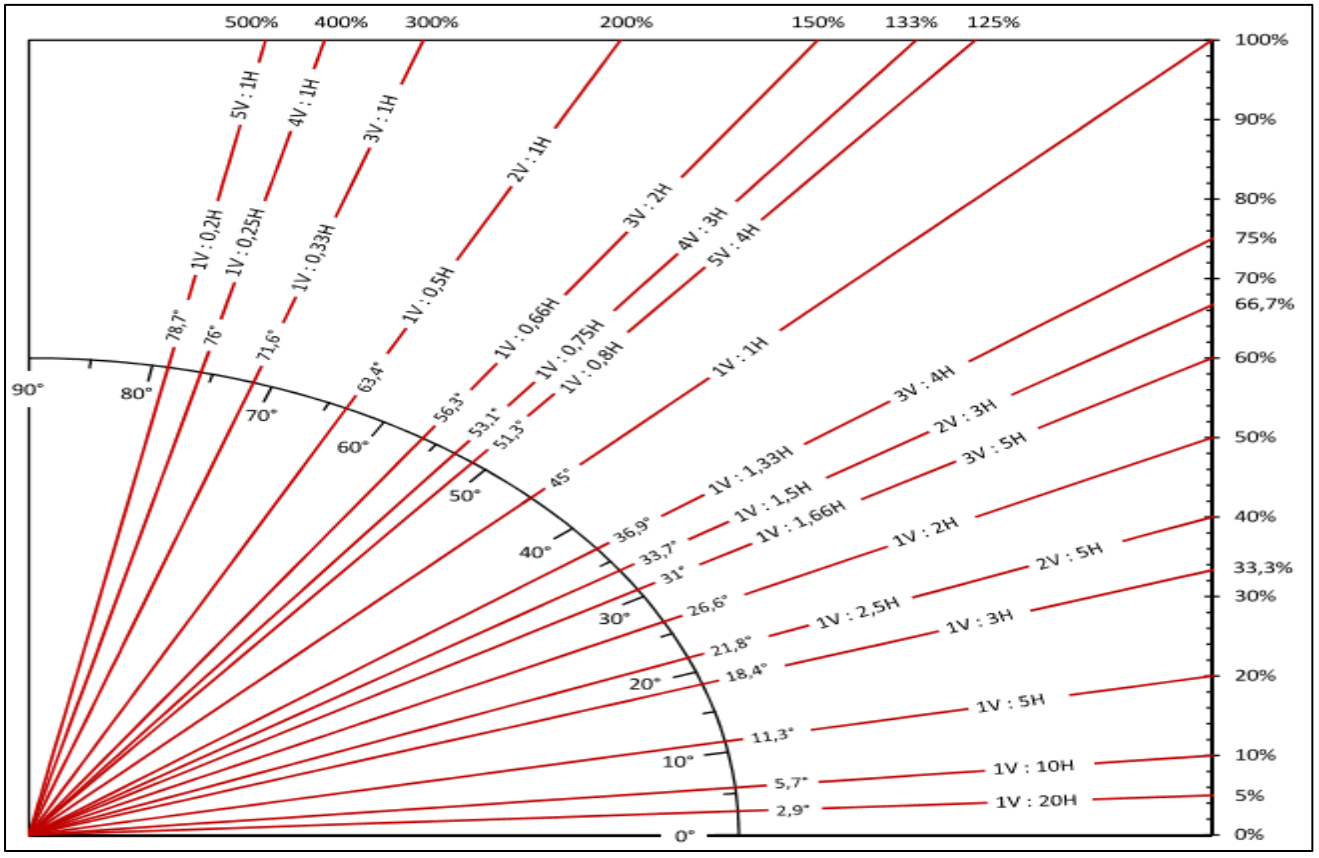
4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA:

El bien inmueble que se avalúa comprenden las siguientes características:

4.1. CARACTERISTICAS DEL BIEN.

FORMA GEOMETRICA: Irregular.
ACCESO: Vehicular y peatonal.

4.2 TABLA GRADOS DE INCLINACION QUE TIENE EL PREDIO

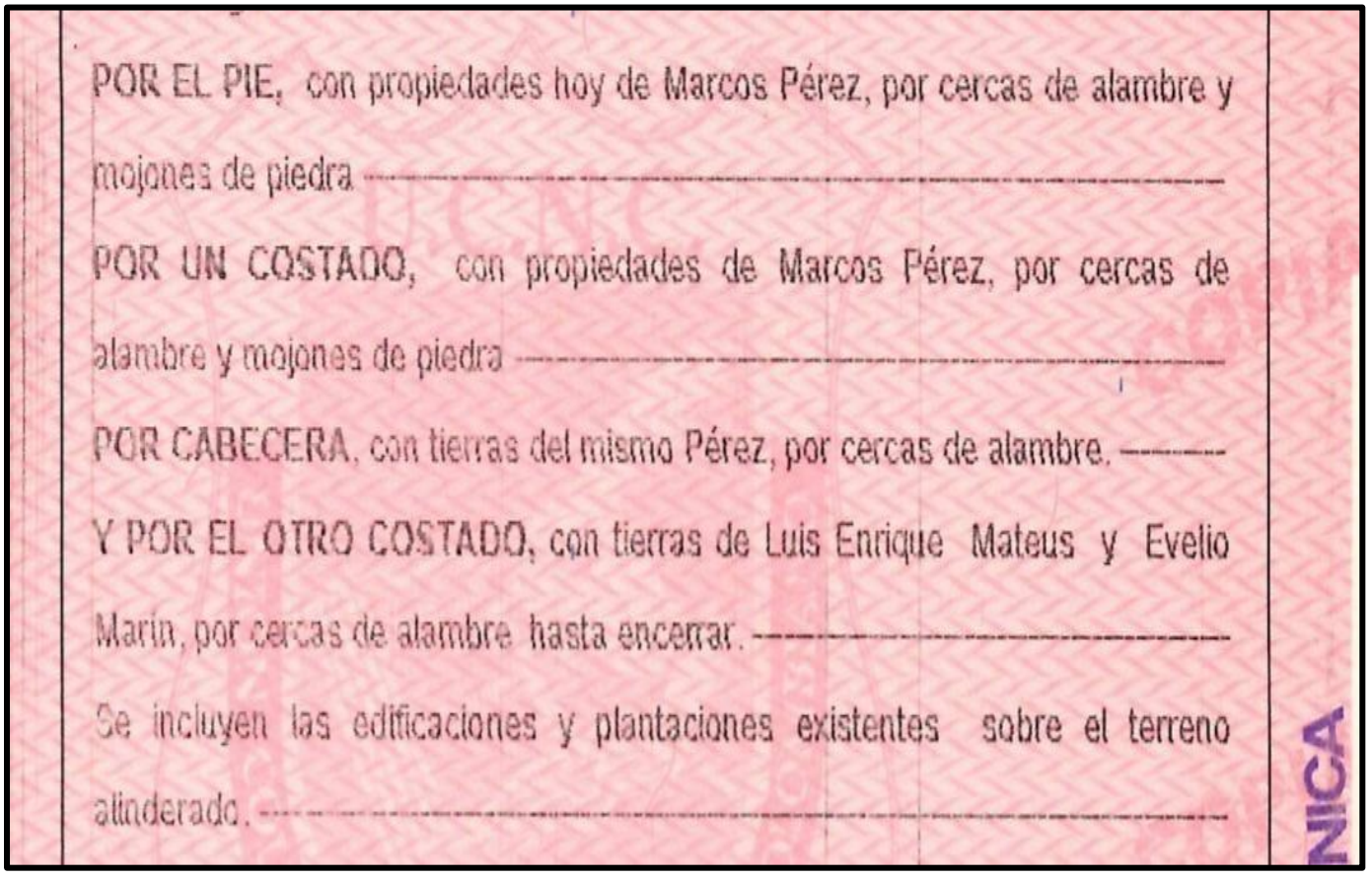


La carretera tipo veredal que conduce a la propiedad. Tiene una pendiente aproximada de 03 grados. Las condiciones del terreno son regulares.

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

Al predio, le corresponde los siguientes linderos:

POR EL PIE, con propiedades hoy de Marcos Pérez, por cercas de alambre y mojones de piedra.
POR UN COSTADO, con propiedades de Marcos Pérez, por cercas de alambre y mojones de piedra.
POR CABECERA, con tierras del mismo Pérez, por cercas de alambre.
Y POR EL OTRO COSTADO, con tierras de Luis Enrique Mateus y Evelio Marín, por cercas de alambre hasta encerrar.



POR EL PIE, con propiedades hoy de Marcos Pérez, por cercas de alambre y mojones de piedra ----------

POR UN COSTADO, con propiedades de Marcos Pérez, por cercas de alambre y mojones de piedra ----------

POR CABECERA, con tierras del mismo Pérez, por cercas de alambre. ----------

Y POR EL OTRO COSTADO, con tierras de Luis Enrique Mateus y Evelio Marín, por cercas de alambre hasta encerrar. ----------

Se incluyen las edificaciones y plantaciones existentes sobre el terreno alinderado. ----------

FUENTE: Escritura Nº 134 con fecha del 08/07/2007 de la notaria de Jesús María

5. AREAS: en la escritura 134

DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS	AREA M²
CONSTRUCCION	60
LOTE	60.000 **M²**

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

5.1. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

CONSTRUCCION
Cimentación: Ciclópeo (combinación de rajón y concreto) y adobe.
Estructura : Columnas (concreto).
Muros : Adobe y barro
Cubierta : Teja de Eternit.
Fachada : Cemento frisado.
Piso : Cemento.
Puertas : Madera
Ventanas : Madera.
Vida útil: 70 años **Vetustez:** 40 Años Aprox
Servicios Públicos: disponibilidad.

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 de 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 ATRACIÒN 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 avaluadores 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 constatarse 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 avaluador 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.

Clase 1: Y = 0.0050 X2 + 0.5001 X – 0.0071

Clase 1.5: Y = 0.0050 X2 + 0.4998 X + 0.0262

Clase 2: Y = 0.0049 X2 + 0.4861 X + 2.5407

Clase 2.5: Y = 0.0046 X2 + 0.4581 X + 8.1068

Clase 3: Y = 0.0041 X2 + 0.4092 X + 18.1041

Clase 3.5: Y = 0.0033 X2 + 0.3341 X + 33.1990

Clase 4: Y = 0.0023 X2 + 0.2400 X + 52.5274

Clase 4.5 Y = 0.0012 X2+ 0.1275 X + 75.1530Clase 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.
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 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 LA ESPERANZA, SECTOR RURAL									
ID	FUENTE DE INFORMACIÓN	NOMBRE DEL ENCUESTA	PRECIO INICIAL EN VENTA HA	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO $	VALOR TOTAL TERRENO ($)	ÁREA DEL TERRENO (HA)	PROMEDIO POR HA TERRENO ($)	CELULAR
1	FUENTE DIRECTA	Fredy Camacho Avaluador RNA	7.149.000	10,0%	6.434.100	6.434.100	1 (HA)	$ 6.434.100	310-4808818
2	FUENTE DIRECTA	ALIPIO SABIATO AVALUADOR RNA	7.750.000	10,0%	6.975.000	6.975.000	1 (HA)	$ 6.975.000	312-5771995
3	FUENTE DIRECTA	JAIME PINILLA MEDINA AVALUADOR RNA	6.978.000	10,0%	6.280.200	6.280.200	1 (HA)	$ 6.280.200	310-8185917
4	FUENTE DIRECTA	JUAN CARLOS PINILLA AVALUADOR RNA	7.427.000	10,0%	6.684.300	6.684.300	1 (HA)	$ 6.684.300	312-3315259
						PROMEDIO LOTE POR HA ($):		6.593.400	
						PROMEDIO LOTE ADOPTADO POR HA ($):		**6.593.400**	
						# DE DATOS:		4	
						DESVIACIÓN ESTÁNDAR		263.321	
						COEFICIENTE DE VARIACIÓN		3,99%	

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

VALOR POR HA PROPUESTO POR EL ENCUESTADO		
ID	**ÁREA LOTE (HA)**	**PRECIO POR HA ($)**
1	1 (HA)	$ 6.434.100
2	1 (HA)	$ 6.975.000
3	1 (HA)	$ 6.280.200
4	1 (HA)	$ 6.684.300
	PROMEDIO	**6.593.400**
	N° DE DATOS	**4**
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	**263.321**
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	**3,99%**
	RAÍZ N	**2,00**
	t-student	**1,86**
	LÍMITE SUPERIOR	**6.838.025**
	LÍMITE INFERIOR	**6.348.775**
VALOR COMERCIAL DE LOTE POR HA ADOPTADO $:		**6.593.400**

Valor en letras: Seis millones quinientos noventa y tres mil cuatrocientos pesos.

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

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

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

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

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	60,00	1.306.168	78.370.080	40	70	57%	30	4,5	88,90%	1.161.183	144.985	145.000	8.700.000	8.700.000
CONSTRUDATA No. 201- VALOR PROMEDIO CASA UNIFAMILIAR		1.306.168	TOTAL DEL AVALUO DEPRECIADO Y AJUSTADO											8.700.000

ITEM	CASA
ÁREA CONSTRUIDA m²:	60,00
COSTO m² REPOSICIÓN $:	1.306.168
COSTO REPOSICIÓN TOTAL $:	78.370.080
EDAD PROMEDIO:	40
VIDA TÉCNICA:	70
EDAD EN % VIDA TÉCNICA:	57%
VIDA REMANENTE:	30
CLASE:	4,5
DEPRECIACIÓN %:	88,90%
VALOR DEPRECIADO A RESTAR DEL m² $:	1.161.183
VALOR m² DEPRECIADO $	144.985
VALOR m² DEPRECIADO REDONDEADO $:	145.000
VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN DEPRECIADO $:	8.700.000

Valor en letras: Ocho millones setecientos mil pesos.

Clase 4,5: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Se usó la clase 4.5 debido a que la casa se encuentra abandonada, por ende, no se le ha dado mantenimiento en un tiempo considerable, se aprecia la humedad en las paredes y el deterioro del techo.

Calle 11 # 3 – 62
Email: abrahamsuarezt@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 trasporte 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 Comitte. 2005, 2007, 2011.
- Valoración RICS – Normas Profesionales – Enero 2014.

- 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 SAN MIGUEL FINCA PLAYA BONITA.

ITEMS	DESCRIPCION	VALOR	AREA M2	VALOR TOTAL
1	CASA	$ 145.000	60	$ 8.700.000
2	LOTE	$ 659	60.000	$ 39.560.400
TOTAL CASA Y LOTE				**$ 48.260.400**

Valor en letras: Cuarenta y ocho millones doscientos sesenta mil cuatrocientos pesos.

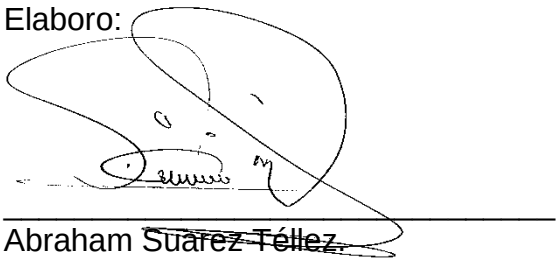
13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

- Certificado de Tradición y Libertad Nº 324-3693
- Escritura Nº 134 con fecha del 08/07/2007

13.1 ANEXOS:

- Certificado R.A.A que acredita al avaluador

Cordialmente:
Elaboro:



Abraham Suárez 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.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. REGISTRO FOTOGRAFICO

- FINCA

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

- CASA

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

- INTERIOR DE LA CASA

15. CREDENCIALES DE AVALUADOR

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

MUNICIPIO DE SUCRE

NIT: 00890210883-7

Cabecera Municipal Palacio Municipal Sucre

Impuesto Predial Unificado

Referencia de Pago: 2200004673

Número Predial:	00 01 0006 0303 000	Código control:	001615	AREA	
Propietario:	MATEUS MATEUS OVER-HENRY	Localización:	UNICA	Terreno	Construida
Cédula o Nit:	000005771513	Clasificación:	NORMAL	6 Ha. 0 Mts2	60 m^2
Dirección Predio:	LA ESPERANZA PLAYA RICA	Tarifa:	RURAL	A CANCELAR DESDE - HASTA	
Dirección Cobro:	LA ESPERANZA PLAYA RICA	Avaluo Catastral:	8,382,000	2020 1 - 2022 2	

Último registro o Pago

Fecha de Impresión : 12-SEP-2022

Fecha	Valor	Documento	Detalle - Concepto
06-SEP-2019	894,200	RC-1900002452	Periodos: 2012 1 HASTA 2019 2

Resumen Estado de Cuenta

Vigencias Vs. Conceptos	Vigencia Actual 2022	Vigencia Anterior 2021	Difícil Recaudo 2020	2019	2018	Otras	Totales Deuda
I.P.U.	$ 92,202	$ 89,518	$ 86,911	$ 0	$ 0	$ 0	$ 268,631
SOBRETASA AMBIENTAL	$ 12,573	$ 12,207	$ 11,852	$ 0	$ 0	$ 0	$ 36,632
SOBRETASA BOMBERIL	$ 1,844	$ 1,790	$ 1,738	$ 0	$ 0	$ 0	$ 5,372
FACTURACION	$ 13,300	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 13,300
AJUSTE A CIEN (+)	$ 28	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 28
Sub Totales							
Intereses	$ 5,269	$ 36,233	$ 60,235	$ 0	$ 0	$ 0	$ 101,737
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 $ 425,700

- CONTRIBUYENTE -

MUNICIPIO DE SUCRE

NIT: 00890210883-7

Cabecera Municipal Palacio Municipal sucre

Impuesto Predial Unificado

Referencia de Pago:

Número Predial:	00 01 0006 0303 000	Código control:	001615	AREA	
Propietario:	MATEUS MATEUS OVER-HENRY	Localización:	UNICA	Terreno	Construida
Cédula o Nit:	000005771513	Clasificación:	NORMAL	6 Ha. 0 Mts2	60 m^2
Dirección Predio:	LA ESPERANZA PLAYA RICA	Tarifa:	RURAL	A CANCELAR DESDE - HASTA	
Dirección Cobro:	LA ESPERANZA PLAYA RICA	Avaluo Catastral:	8,382,000	2020 1 - 2022 2	

Puntos de pago:

Nombre de la cuenta:
RECURSOS PROPIOS MUNICIPIO DE SUCRE

PLAN DE PAGOS

Si paga en:	Valor	Interes	Descuentos	Otros	Total
12-SEP-2022	$310,635	$101,737	$0	$13,328	$425,700
13-SEP-2022	$310,635	$102,019	$0	$13,346	$426,000
14-SEP-2022	$310,635	$102,303	$0	$13,262	$426,200
15-SEP-2022	$310,635	$102,587	$0	$13,278	$426,500
16-SEP-2022	$310,635	$102,867	$0	$13,298	$426,800

RELACIÓN DE CHEQUES

CDO.BCO CHEQUE No. VALOR

00 01 0006 0303 000

No. CHEQUES | TOTAL CHEQUES
TOTAL EFECTIVO

Pague unicamente en cheque o efectivo

- BANCO -

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220912261064911027 **Nro Matrícula: 324-3693**

Pagina 1 TURNO: 2022-28612

Impreso el 12 de Septiembre de 2022 a las 03:22:49 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

CIRCULO REGISTRAL: 324 - VELEZ DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SUCRE VEREDA: SAN MIGUEL
FECHA APERTURA: 25-11-1978 RADICACIÓN: 78-3260 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 25-11-1978
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN TERRENO DENOMINADO "PLAYA RICA", DE EXTENSION APROX. MAS O MENOS DE 5 HECTS, UBICADO EN LA SECCION DE SAN MIGUEL, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SUCRE, DEMARCADO ESPECIALMENTE ASI: POR EL PIE, CON PROPIEDADES HOY DE MARCOS PEREZ, POR CERCAS DE ALAMBRE Y MOJONES DE PIEDRA; COSTADO, CON PROPIEDADES DE MARCOS PEREZ, POR CERCA DE ALAMBRE Y MOJONES DE PIEDRA; CABECERA, CON TIERRAS DEL MISMO PEREZ POR CERCAS DE ALAMBRE Y POR EL OTRO COSTADO, CON TIERRAS DE LUIS ENRIQUE MATEUS Y EVELIO MARIN, POR CERCAS DE ALAMBRE HASTA ENCERRAR. SE INCLUYEN LAS EDIFICACIONES Y PLANTACIONES EXISTENTES SOBRE EL TERRENO ALINDERADO".

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) PREDIO RURAL . "PLAYA RICA"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-07-1960 Radicación: SR

Doc: ESCRITURA 124 del 24-04-1960 NOTARIA de J. MARIA VALOR ACTO: $2,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PEREZ TELLEZ LIBARDO

A: QUIROGA RUEDA FORTUNATO **CC# 2194210** **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-11-1978 Radicación: SR

Doc: ESCRITURA 252 del 01-10-1978 NOTARIA de J. MARIA VALOR ACTO: $16,100

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: QUIROGA RUEDA FORTUNATO CC# 2194210

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 220912261064911027 **Nro Matrícula: 324-3693**

Impreso el 12 de Septiembre de 2022 a las 03:22:49 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

A: ROJAS ROMERO JESUS ANTONIO **CC# 5772864** **X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-09-2019 Radicación: 2019-4494

Doc: ESCRITURA 134 del 08-07-2007 NOTARIA UNICA de JESUS MARIA 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: ROJAS ROMERO JESUS ANTONIO CC# 5772864

A: MATEUS MATEUS OVER HENRY **CC# 5771513** **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-11-2020 Radicación: 2020-3704

Doc: OFICIO 215 del 09-11-2020 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL de SUCRE VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. 22240-2020

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

DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO AGROPECUARIA LA GRANJA LTDA- COAGRANJA **NIT# 8902033156**

A: MATEUS MATEUS OVER HENRY **CC# 5771513** **X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guardia de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220912261064911027 **Nro Matrícula: 324-3693**

Impreso el 12 de Septiembre de 2022 a las 03:22:49 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

* * *

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-28612 **FECHA: 12-09-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SERGIO ANDRES CACERES SUAREZ

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Nº 134

WK 5520883

Ca332083721

Un Lote de terreno **RURAL**, denominado **"PLAYA RICA"**, Ubicado en la Sección de San Miguel del Municipio de Sucre, Departamento de Santander, inscrito en el catastro con el número 000100060303000, con una superficie aproximada mas o menos de Seis (6-0000 Ha) hectáreas según paz y salvo municipal. ----------

Y se encuentra demarcado por los siguientes linderos generales: ----------

POR EL PIE, con propiedades hoy de Marcos Pérez, por cercas de alambre y mojones de piedra ----------

POR UN COSTADO, con propiedades de Marcos Pérez, por cercas de alambre y mojones de piedra ----------

POR CABECERA, con tierras del mismo Pérez, por cercas de alambre. ----------

Y POR EL OTRO COSTADO, con tierras de Luis Enrique Mateus y Evelio Marín, por cercas de alambre hasta encerrar. ----------

Se incluyen las edificaciones y plantaciones existentes sobre el terreno alinderado. ----------

PARÁGRAFO: No obstante el inmueble enajenado, con sus linderos cabida y demás estipulaciones la venta se realiza como cuerpo cierto ----------

SEGUNDO: ----------Que las (la) (los) exponente (s) vendedor (a) (es) adquirió (eron) el inmueble que vende (n) así: ----------

Por compra que hizo al señor Fortunato Quiroga Rueda, mediante escritura pública número Doscientos Cincuenta y Dos (252) de fecha Primero (01) de Octubre de Mil Novecientos Setenta y Ocho (1978), otorgada en la Notaría Única de Jesús María (Sder), y registrada en la oficina de registro de Instrumentos públicos de Vélez Santander a fecha: 25-11-1978, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **324-3693.** ----------

TERCERO ------ Que el precio de esta venta es la cantidad de **TRES MILLONES DE PESOS M Cte,** ---------- **$ 3.000.000.00**

dinero que las (los) vendedor (as) (es) (r) manifiesta haber recibido del (a) (los) comprador (a) (es) a entera satisfacción. ----------

NOTARÍA ÚNICA DEL CIRCUITO DE JESUS MARÍA - SANTANDER ENCARGADO

Ca332083724

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

10851T8MMaCDCABA

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Así mismo el (la) (los) vendedor (a) (es) desde esta fecha le hace (n) entrega real y material al (a) (los) comprador (a) (es) del (a) (los) inmueble (s) objeto (s) de esta escritura ----------

CUARTO: ---------- Que las (la) (los) vendedor (a) (es) no ha (n) enajenado a ninguna otra persona el predio que vende (n) y lo garantiza (n) libre de todo gravamen, pleitos pendientes, embargos judiciales de condiciones resolutorias, limitaciones del dominio, hipotecas, arrendamiento por escritura pública, anticresis, que esta a paz y salvo en el pago de servicios públicos del inmueble objeto del contrato (Instrucción Adm No. 10, del 1 de Abril de 2004), y que de acuerdo con la ley se obliga al saneamiento de la (s) venta (s) y a responder de cualquier gravamen o acción real que contra lo que vende (n) resulte. ----------

Presente la comprador (a) (es) (r) el (los) (a) señor (a) (as) (r) **OVER HERNEY MATEUS MATEUS** dijo (eron); que acepta (n) esta escritura el contrato en ella contenido y la venta que por medio de ella se le (s) hace. ----------

Leído el presente instrumento por los otorgantes, manifestaron: Que lo acepta (n) en la forma como esta redactado y en testimonio le dan su aprobación y asentimiento lo firman conmigo la Notaria que de todo lo anteriormente doy fe, se les advirtió de la necesidad del registro dentro del término legal, dos (2) meses. ----------

Se presentaron los comprobantes de ley que dicen:----------

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL Expedido por la Tesorería Municipal de Sucre Sder a 28 de Junio de 2007. A favor de: ROJAS ROMERO JESÚS ANTONIO -------- CC No 5.77 Predio No. 000100060303000 ---

Nombres o Dirección Playa Rica la esperanza ----------

Superficie 0-0000 Has, A. Construida. 60 mt2 ----------

Avalúo $ 2.043.000.00 ----------

Válido hasta el 31 de Diciembre de 2.007. ----------

EL VEN

EL COM

LA NOT

ESCRITURA NUMERO CIENTO TREINTA Y CUATRO ----------

---------- No.134

OTORGADA EN EL NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE JESUS MARIA SANTANDER. ----------

FECHA: 08 de Julio 2.007 ----------

CLASE DE ACTO: VENTA EN EL MUNICIPIO DE SUCRE SANTANDER. ----

MATRÍCULA (S) NUMERO (S): 324-3693. ----------

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: ----------

DE, JESÚS ANTONIO ROJAS ROMERO ----------

A, OVER HERNEY MATEUS MATEUS ----------

En la ciudad de Jesús María, Departamento de Santander, República de Colombia a ocho (08) días del mes de Julio del año Dos Mil Siete (2.007), al despacho de la Notaria Única del circulo de Jesús María, Doctora **SONIA ESMERALDA ARIZA GUERRERO.** ----------

Compareció (eron) el (el) (es) señor (a) (es). ----------

JESÚS ANTONIO ROJAS ROMERO, varón, casado, con sociedad conyugal vigente, mayor de edad, domiciliado en Sucre (SDR), identificado con la cédula de ciudadanía número 5.772.864 expedida en la Granja-Sucre Sder.----------

Y manifestó (aron): ----------

PRIMERO : Que por esta escritura pública transfiere a título de venta a favor del (la) (los) señor (a) (es): ----------

OVER HERNEY MATEUS MATEUS, ---------- varón, casado, con sociedad conyugal vigente, mayor de edad, domiciliado en Sucre (SDR), identificado con la cédula de ciudadanía número 5.771.513 expedida en Sucre Sder ----------

La Notaria deja constancia que según manifestación del comprador el bien objeto de compra NO queda afectado a vivienda familiar según decreto Ley 258 de 17 de Enero de 1996, artículo 8 inciso 2do. ----------

Sin parentesco el vendedor con el comprador.----------

EL DERECHO DE DOMINIO PROPIEDAD Y POSESIÓN, y todos los demás derechos reales que junto con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres, el (la) (los) exponente (s) (a) vendedor (as) (es) (a) tiene (n) y ejerce (n) sobre el siguiente bien inmueble: ----------

linderos
POR E
mojone
POR L
alambr
POR C
Y POR
Marín,
Se inc
alinder
PARÁ
demás
SEGU
adquiri
Por co
pública
Octubr
Única
Instrur
de mal
TERCI
MILLC
dinero
compr

1454

Nº 134

WK 5520882

Ca332083724

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 324-3693

CODIGO CATASTRAL: 000100060303000

UBICACIÓN DEL PREDIO: RURAL X

MUNICIPIO: SUCRE

SECCION: SAN MIGUEL

NOMBRE O DIRECCIÓN: PLAYA RICA

DATOS DE LA ESCRITURA PÙBLICA:

NUMERO: 134 FECHA: 08 de Julio de 2007

NOTARIA DE ORIGEN: UNICA, CIUDAD: JESUS MARIA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO:

CODIGO: 0125, ESPECIFICACIÓN: **COMPRAVENTA.**

VALOR DEL ACTO: $ 3.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO ——— IDENTIFICACIÓN

DE, JESÚS ANTONIO ROJAS ROMERO, CC No. ——— 5.772.864

A, OVER HERNEY MATEUS MATEUS, CC, No. ——— 5.771.513

REPUBLICA DE COLOMBIA
Sonia E. Ariza Guerrero
Notaria Unica
JESUS MARIA SANTANDER

DRA. SONIA ESMERALDA ARIZA GUERRERO
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE JESUS MARIA SDR.

NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE JESÚS MARÍA - SANTANDER
ENCARGADO

Expedida Una Copia 08-07-07

Ca332083724

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

10854DCACACT8MMa

WK 5520884

Nº 134

Se dio cumplimiento a lo ordenado en el artículo 40 ley 55 de 1.985. ---------- EL presente instrumento se autorizó en las Hojas de Papel Notarial números WK 2986520 / WK 2986521 WK 2986522 ----------

Derechos Causados EMOLUMENTOS $ 21.384

Recaudos Grupo Cuenta Especial de Notariado y Registro $ 3.055, IVA $ 6.839 ----------

EL VENDEDOR

Jesús Antonio Rojas Romero

JESUS ANTONIO ROJAS ROMERO

EL COMPRADOR

Over Herney Mateus Mateus

OVER HERNEY MATEUS MATEUS

LA NOTARIA UNICA:

REPUBLICA DE COLOMBIA
Sonia E. Ariza Guerrero
Notaria Unica
JESUS MARIA SANTANDER

DRA. SONIA ESMERALDA ARIZA GUERRERO

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE JESÚS MARÍA - SANTANDER
ENCARGADO

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos notariales

ASOCIACION COLOMBIANA DE NOTARIOS

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

NOTARÍA NJM ÚNICA

DEL CIRCUITO NOTARIAL DE JESUS MARIA - SANTANDER

Es Segunda FOTOCOPIA

AUTÉNTICA tomada del original de la Escritura

Pública No. 134 de fecha 8

Julio /2007 que se expide y autoriza

conforme al artículo 41 Decreto 2148 de 1983,

en Tres (3) hojas útiles con destino

a P Comprador

Esta fotocopia NO PRESTA MÉRITO EJECUTIVO.

03 SEP 2019

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO
DE JESÚS MARÍA - SANTANDER
ENCARGADO

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 avaluador 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**20 Mayo 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**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

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**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	Regimen
27 Mayo 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2020	**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

https://www.raa.org.co

Ciudad: VÉLEZ, SANTANDER
Dirección: CALLE 11 # 3-62
Teléfono: 3133483905
Correo Electrónico: abrahamsuarezt@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