

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADOS MUNICIPALES DE EJECUCION CIVIL
TRASLADO 108 FIJACION EN LISTA

TRASLADO No. 108

Fecha: 14/09/2020

Página 1

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final	Magistrado Ponente
8001 40 03 027 2016 00273	Ejecutivo Singular	SANDRA MILENA ROJAS SANTOS	LEYLA LILIANA AMAYA DURAN	Traslado	15/09/2020	17/09/2020	JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL EJECUCION

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY 14/09/2020 Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.


MARIO ALFONSO GUERRA RUEDA
SECRETARIO

45

Memorial allegando Avaluo comercial / Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ejecución de sentencias . Rad. 2016-273-01

NOTIFICACIONES GOMEZ CELIS ABOGADOS <notificaciones@gomezcelisabogados.com>

Vie 24/07/2020 12:54 PM

Para: Oficina De Ejecucion Civil Municipal - Seccional Bucaramanga <ofejcmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 3 archivos adjuntos (2 MB)

Oficio aportando avaluo comercial del bien secuestrado rad.2016-273-01.pdf; AVALUO COMERCIAL DE PREDIO PORTAL DEL VIVERO Realizado por el DR Efrén Orlando Angulo.pdf; Factura de pago Avalúo comercial predio Sandra Rojas.pdf;

--

Señores

Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ejecución de sentencias

Dra. Hanne Andrea Aranda Castillo

Juez

Bucaramanga

OFIC EJEC CIVIL MPA

RAMA JUDIC. B/MANG

226

27-2016-273

Referencia. Proceso Ejecutivo instaurado por la Sra. **Sandra Liliana Rojas Santos** en contra de la Sra. **Leila Liliana Amaya Durán.**

Radicado. 2016-273-01

24 JUL '20 PM 3:16:59

William Reinaldo Gómez Celis, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.277.807. Expedida en Bucaramanga, portador de la Tarjeta Profesional No 117.184. Del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la Señora **Sandra Liliana Rojas Santos**, demandante dentro del presente proceso, de acuerdo al poder conferido;

Respetuosamente, por medio del presente escrito me permito **allegar Avalúo comercial del bien inmueble embargado y secuestrado**, ubicado en la Calle 95 No. 32- 28 Apto 502B Torre B Conjunto Multifamiliar Portal del Vivero P.H., de la ciudad de Bucaramanga identificada con matrícula Inmobiliaria No. 300-296728 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga; avalúo comercial realizado por el Sr. Efrén Orlando Angulo Mantilla, Avaluador profesional con R.N.A./C.-07-6022, quien determinó en el folio 11 del informe allegado, que el predio objeto de tasación comercial, se encuentra avaluado por la suma de **Ciento Veintinueve Millones Doscientos Ochenta Y Cinco Mil Pesos M/Cte (129'285.000.00)**;

Con atención en lo anteriormente referido, el presente Informe de Avalúo Comercial se adjunta conforme lo dictamina el artículo 444 numeral primero del código general del proceso. Cordialmente, le solicito al despacho que se la facturación del dictamen de avalúo comercial en la liquidación de las costas judiciales que surjan del proceso referido.

Mediante el presente con correo me permito adjuntar los siguientes documentos en formato PDF:

- Oficio aportando avalúo comercial del bien secuestrado rad. 2016-273-01. (1 folio)
- Avalúo Comercial del predio embargado y secuestrado con matrícula Inmobiliaria No. 300-296728. (16 folios)
- Facturas de inscripción de medida cautelar sobre bien inmueble de matrícula Inmobiliaria No. 300-296728. (2 folios)

Atentamente,

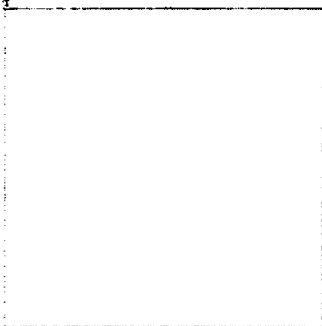
Gómez Celis Abogados

Calle 52 No. 33 - 23 Of. 201 Cabecera del Llano

7

24/7/2020

Correo: Oficina De Ejecucion Civil Municipal - Seccional Bucaramanga - Outlook



Tel: 6803831 Cels. 317 5021742
notificaciones@gomezcelisabogados.com
www.gomezcelisabogados.com
Bucaramanga - Colombia

47

Proceso Ejecución Civil Municipal de Bucaramanga, Escaneado el 2020-09-11

Señores

Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ejecución de sentencias

Dra. Hanne Andrea Aranda Castillo

Juez

Bucaramanga

Referencia. Proceso Ejecutivo instaurado por la Sra. **Sandra Liliana Rojas Santos** en contra de la Sra. **Leila Liliana Amaya Durán**.

Radicado. 2016-273-01

William Reinaldo Gómez Celis, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.277.807. Expedida en Bucaramanga, portador de la Tarjeta Profesional No 117.184. Del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la Señora **Sandra Liliana Rojas Santos**, demandante dentro del presente proceso, de acuerdo al poder conferido;

Respetuosamente, por medio del presente escrito me permito **allegar Avalúo comercial del bien inmueble embargado y secuestrado**, ubicado en la Calle 95 No. 32- 28 Apto 502B Torre B Conjunto Multifamiliar Portal del Vivero P.H., de la ciudad de Bucaramanga identificada con matrícula Inmobiliaria No. 300-296728 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga; avalúo comercial realizado por el Sr. Efrén Orlando Angulo Mantilla, Avaluador profesional con R.N.A./C.-07-6022, quien determinó en el folio 11 del informe allegado, que el predio objeto de tasación comercial, se encuentra avaluado por la suma de **Ciento Veintinueve Millones Doscientos Ochenta Y Cinco Mil Pesos M/Cte (129'285.000.00)**;

Con atención en lo anteriormente referido, el presente Informe de Avalúo Comercial se adjunta conforme lo dictamina el artículo 444 numeral primero del código general del proceso.

Cordialmente, le solicito al despacho que se la facturación del dictamen de avalúo comercial en la liquidación de las costas judiciales que surjan del proceso referido.

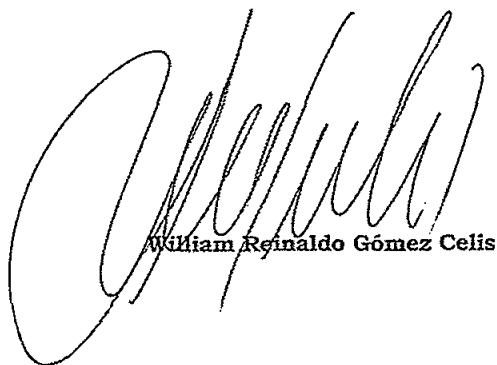
Anexos

Junto al presente escrito se anexan los siguientes documentos:

- Avalúo Comercial del predio embargado y secuestrado con matrícula Inmobiliaria No. 300- 296728. (16 folios)
- Facturas de inscripción de medida cautelar sobre bien inmueble de matrícula Inmobiliaria No. 300-296728. (2 folios)

Notificación

Por lo anterior agradezco su diligencia, quedo pendiente de su respuesta en la Calle .
52 No 33 – 23 Oficina 201, teléfonos 6803831 celular 3175021742 o al correo
electrónico. notificaciones@gomezcelisabogados.com



William Reinaldo Gómez Celis

AVALUO COMERCIAL DE PREDIO, APARTAMENTO 502 B del CONJUNTO MULTIFAMILIAR PORTAL DEL VIVERO PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la calle noventa y cinco (95) numero treinta y dos veintiocho (#32-28) del Municipio de Bucaramanga. Departamento de Santander.

Cordial saludo,

EFREN ORLANDO ANGULO MANTILLA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91'287.670 de Bucaramanga, Domiciliado y Residenciado en la ciudad de Bucaramanga, actuando en calidad de **AVALUADOR PROFESIONAL** con R.N.A./C-07-6022; de la manera más atenta me permito presentar mi dictamen, del **APARTAMENTO 502 B del CONJUNTO MULTIFAMILIAR PORTAL DEL VIVERO PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la calle noventa y cinco (95) numero treinta y dos veintiocho (#32-28) del Municipio de Bucaramanga. Departamento de Santander. A fin de que se satisfagan las preguntas.

Por Industria se entiende el conjunto de actividades orientadas a la primera y posteriores transformaciones de los productos naturales y su ulterior envasado y transporte. También se entiende por industria el conjunto de operaciones necesarias para la transformación de materias primas en productos determinados, pasando por la producción almacenamiento y distribución de bienes económicos tangibles. En otras palabras, los recursos físicos son transformados, fabricados y ensamblados para formar otros viene físicos.

Hay que distinguir entre bienes de consumo, destinados a ser vendidos al consumidor para cubrir sus necesidades y lo bienes de producción destinados a producir otros bienes.

Dentro del proceso valuatoria hay que distinguir:

- Avalúo de la construcción en la cual funciona la industria.
- Avalúo del Terreno.
- Avalúo de las Maquinarias y Equipos.
- Avalúo de los Intangibles de la Industria. Esto es de acuerdo a Colombia.
- Avalúo del Valor en Marcha.

Pero en este caso en particular tomaremos el valor de la construcción que fue lo que se toma en el Avalúo.

DECLARACIONES

Diciendo que el método utilizado, de acuerdo al **MANUAL DE AVALUOS: METODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO**: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables con el objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

INVESTIGACION Y METODOLOGIA.

Para determinar el valor del terreno, se realizó una investigación de mercado y un análisis secundario de información documental. Para la adopción del precio del terreno de cada apartamento, detectada se tomó varios datos de valores aproximados del terreno en la región.

Investigación Indirecta.

Para determinar las mejoras y sus valores se realizó un recorrido por el predio, observando todas las existentes en el apartamento y además se consideró toda la información suministrada por una de las partes.

Investigación Directa.

En cuanto a la investigación económica para adoptar el precio por metro cuadrado en la zona se encontró a personas concedoras del mercado de Bienes y Raíces; algunos por ser propietarios en el sector, otros por conocimiento de causa, soportando estos valores en entidades bancarias y personales técnicos en avalúos del IGAC, entidades estas que mantienen estricta relación con la materia en estudio.

Para determinar los valores unitarios intrínsecos del apartamento se empleó el método comparativo, conjuntamente con las mejoras introducidas en él, luego se dedujeron estas.

En cuanto a la pregunta de ¿Cual podría? ser la rentabilidad del apartamento, puedo decir que:

De nuevo por averiguaciones hechas con personas que trabajan en el sector, puedo decir que se maneja que por metro cuadrado pues está en un área comercial especialmente para lo que esta arrendado el apartamento dentro del municipio. Se cuantifica aproximadamente el número de metros cuadrados usables, sin olvidar que esta cuantificación es cuando el apartamento está en un sector del municipio muy específico.

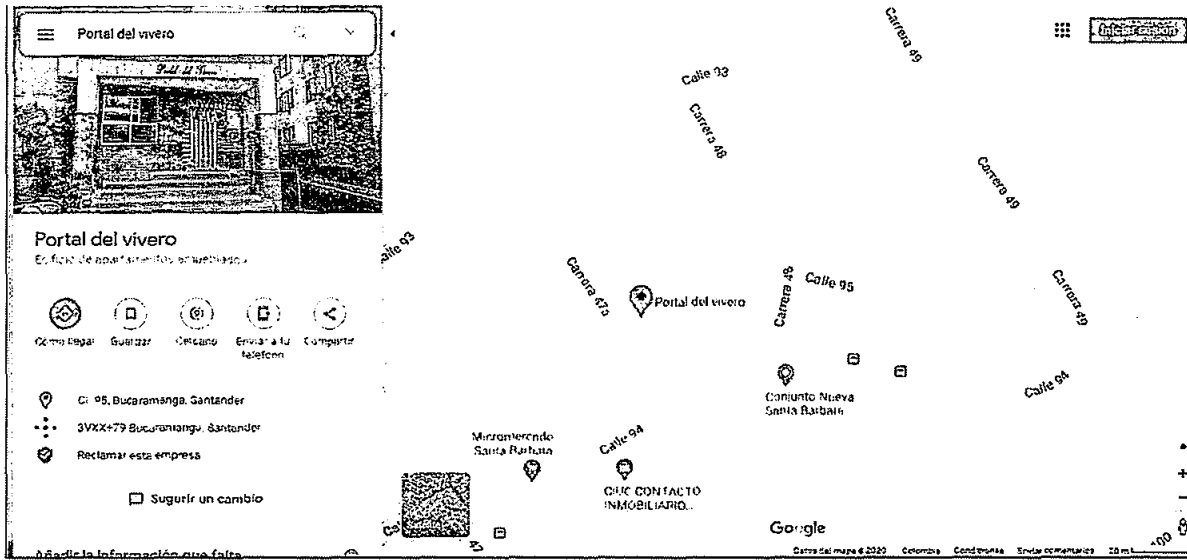
METODO DE AVALUO.

Para la determinación del valor comercial del inmueble(terreno +, construcción) se utilizó el método de comparación o de mercado, que es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudios de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparable al del objeto de avalúo; y para la determinación del valor comercial de la construcción, se utilizó el método de reposición a nuevo descontándole la depreciación por el método de Fito y Corvini.

Para la determinación del valor del inmueble se tuvieron en cuenta las siguientes características o consideraciones:

CEDULA CATASTRAL: 010400320066901, Escritura pública número No. 2168 del 22/03/2013, otorgada por la Notaría Quinta (05) del Circulo de Bucaramanga.

Folios de matrícula inmobiliaria No. 300-296728.



INFORMACIÓN DEL SECTOR:

DESARROLLO:

El Desarrollo está determinado por los apartamentos del sector, pero en general es bueno.

NIVEL SOCIO ECONOMICO:

El Nivel socio Económico es estable, no presenta acciones que lo Afecten, en el orden público.

COMERCIALIZACIÓN:

La comercialización del apartamento está determinado por los factores de la oferta en el municipio que es bueno, pero en el sector objeto de estudio es muy bueno.

VÍAS DE ACCESO: Y CARACTERÍSTICAS:

La principal vía de acceso es la carrera 33 (carretera vieja que conduce de Bucaramanga a Floridablanca) con calle 95 que comunica el apartamento y el conjunto con el resto de la ciudad. El acceso del apartamento es bueno.

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

Existe presencia de Fuerza Pública de manera permanente.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

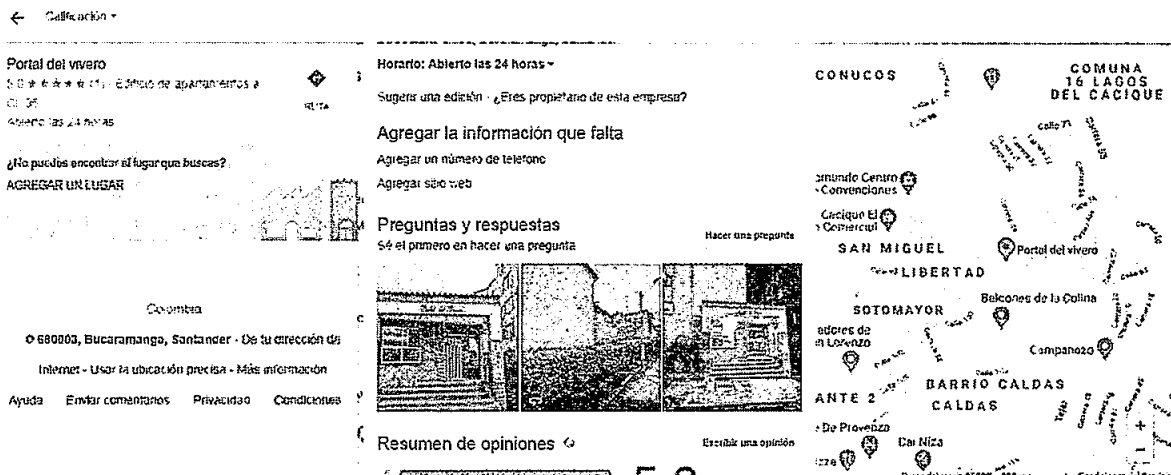
Son evidentes pues hay proyectos de mejoramiento en el sector de acceso al Municipio.

ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Comercialización hacia el sector de Lagos del Cacique es muy buena, pero en ese sector se da la comercialización de productos varios y por ser colindante con una pequeña zona de mercado en donde se desplazan los habitantes del sector a suplir necesidades.

ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA:

Este Sector un barrio ubicado en la comuna 9 y los apartamentos están ubicados en el estrato 3.



edia.org/wiki/Comuna_9_(Bucaramanga)

Comuna 9 (Bucaramanga)

La Comuna 9 La Pedregosa es una división territorial urbana de la ciudad de Bucaramanga, en Colombia.¹

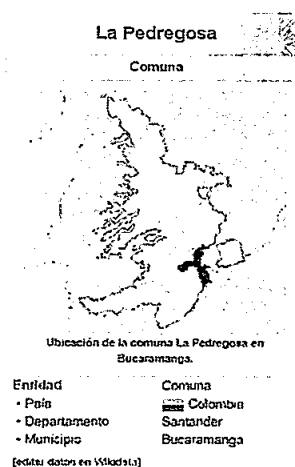
División administrativa [editar]

La comuna se encuentra formada por los barrios: Quebrada la Iglesia, Antonia Santos Sur, San Pedro Claver, San Martín, Nueva Granada, La Pedregosa, La Libertad, Diamante I, Villa Inés, Asturias, Las Casitas.¹

También incluye el asentamiento: Los Guayacones, y las urbanizaciones: Torres de Alejandría, Urbanización el Sol I y II.¹

Referencias [editar]

- ^[1] «División Política Urbana de Bucaramanga». Alcaldía del municipio. Archivado desde el original el 3 de mayo de 2015. Consultado el 1 de junio de 2015



VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

La principal vías de acceso al sector es la Transversal Oriental.

INFRAESTRUCTURA:

El sector cuenta, con cobertura general de servicios públicos de: Energía, transporte público permanente durante el día y la noche.

VALORIZACION:

Las expectativas de valorización en el sector son ascendente, por la ampliación de la vía y encontrarse sobre una de las vías más importantes de la Ciudad.

CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

UBICACIÓN:

Apartamento de habitación, ubicada en Portal del Vivero.

Nota: Linderos según escritura pública.

SERVICIOS PUBLICOS.

La casa cuenta con los siguientes servicios básicos a nivel de redes en:

Energía, Agua, gas, internet.

CONSTRUCCIONES EXISTENTE:

Consta de Sala comedor, cocina, hall de alcobas, tres Alcobas, la principal con baño interno otro baño y sus linderos son.

NÚMERO DE PISOS:

(01) Uno.

ESTADO DE CONSERVACION:

Muy Bueno.

GENERALIDADES DEL PREDIO:

LINDEROS COLINDANTES:

UN LOTE DE TERRENO: Cuenta con un área privada de 57,46 metros cuadrados, coeficiente de 1.8453% localizado en el Sector Nor-Este de la Torre B Quinto Nivel, Consta de sala cocina, hall de alcobas, tres Alcobas, la principal con baño interno otro baño y sus linderos son.---

Puntos	Distancia	Con	sobre	Al
1-2	2,45 metros	muro	zona privada construida Hall	Sur
2-3	2,35 metros	muro	zona privada construida apto 503B	oeste
3-4	2,70 metros	muro-ventana	zona privada libre	norte
4-5	1.30 metros	muro-ventana	zona privada libre	oeste
5-6	1,30 metros	muro	zona privada libre	sur
6-7	3.00 metros	muro ventana	zona privada libre	oeste
7-8	0,35 metros	muro	zona común libre	norte
8-9	1,10 metros	muro-ventana	zona común libre	oeste
9-10	5,70 metros	muro	zona común libre	norte
10-11	3,40 metros	muro-ventana	zona común libre	este
11-12	0,95 metros	muro	zona común libre	norte
12-13	2,70 metros	muro-ventana	zona común libre	este
13-14	0,45 metros	muro	zona común libre	sur
14-15	2,90 metros	muro-ventana	zona común libre	este
15-16	5.30 metros	muro	zona privada construida apto 501 B	Sur
16-1	1,05 metros	vano-acceso	zona común construida hall	oeste

POR EL CENIT: cubierta de la Torre B en altura libre promedio 3,13 metros **POR EL NADIR:** placa de entrepiso que sirve de piso a la unidad que ocupa -A este inmueble le corresponde el parqueadero numero veintidós (#22) sótano (1) uno oeste.----- le corresponde la matrícula inmobiliaria número 300-296728 y en el Catastro se distingue como predio número 010400320066901.

LINDEROS GENERALES:

PUNTOS	DISTANCIA (MTS)	VECINDAD	
A-B.	20,91	Carrera 33	ESTE
B-C.	46,39	C.A.M.B.	NORTE
C-D.	39,56	C.A.M.B.	OESTE
D-E.	18,71	Jorge Aurelio Díaz	SUR
E-F.	12,27	Jorge Aurelio Díaz	ESTE
F-A.	33,14	Jorge Aurelio Díaz	SUR

Fue sometido a régimen de Propiedad Horizontal escritura pública (#100) cien del trece de enero del año dos mil cinco (2005) otorgada en la notaria tercera de Bucaramanga.

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

Estructuras: En concreto reforzado. **Fachada:** Ladrillo.

Muros: mampostería. **Revestimiento:** Con revestimiento.

Cubierta: Cenit en placa. **Cielorraso:** Si.
Pisos: En Cerámica.

Puerta exterior: Metálica. **Ventanas:** Si.

Baños: lavamanos, sanitario. **Servicios Públicos:** Agua, Luz.

ESTADO DE CONSERVACION:

Muy Bueno.

VESTUSTEZ:

- 10 años aproximadamente.

AREA:

ÁREA TOTAL:

Apto 502 B (57,46 mts²)

FUENTE:

Escritura de compra.

CARACTERISTICAS DEL PREDIO:

CONDICIONES:

Apto de Habitación ubicado en una construcción con más o menos 10 años de antigüedad ubicada en el Conjunto Portal del Vivero de Bucaramanga.

Encontramos como estructuras: muros de carga, vigas de amarre, vigas de confinamiento y columnas de concreto. MUROS: Pañetados + yeso + pintura. Pañete allanado a regla + pintura. CUBIERTA: Placa en concreto. Lámina canaleta. Y placa en concreto. CIELO RASO: Concreto/Losa misma. Baño en cerámica respectivamente. PISOS: Baldosa. Piso en concreto. MADERA presenta. SANITARIA Ocultas. Se suponen en tubería PVC. MUEBLES SANITARIOS Mobiliarios y accesorios necesarios para cumplir con la finalidad del espacio. METALICAS Puertas: En perfilería de hierro. Ventanas: metálicas. ELECTRICA Ocultas. Se suponen en tubería. FACHADA Aplanado de mezcla con pintura vinílica y concreto abujardado. Relación normal entre vano y macizo, con estructura conceptual adecuada para el uso sometido.

- El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble. Análisis De La Economía Urbana; Bucaramanga presenta una posición estratégica para la internacionalización del país y del proceso de la apertura económica, su posición geográfica, el ser una ciudad importante del oriente colombiano y su cercanía fluvial así como la infraestructura comercial y de servicios para el desarrollo industrial y de comercialización, están haciendo que hoy, entidades de orden nacional e internacional estén evaluando la zona.

FORMA GEOMETRICA: (CROQUIS) irregular.

EXPLOTACIÓN ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANISMOS:

No solo como apartamento de Habitación.

INVESTIGACIÓN ECONOMICA:

DIRECTA:

Información Recolectada en la zona.

INDIRECTA:

Intercambio de Información Avaluadores de Bucaramanga.

Se debe tener en cuenta la forma del apartamento de habitación.
Las construcciones existentes en el inmueble
Estado de conservación del inmueble.
Acabados y la vetustez de la construcción.
Disponibilidad de servicios.
Cercanía a los centros financieros en la ciudad.

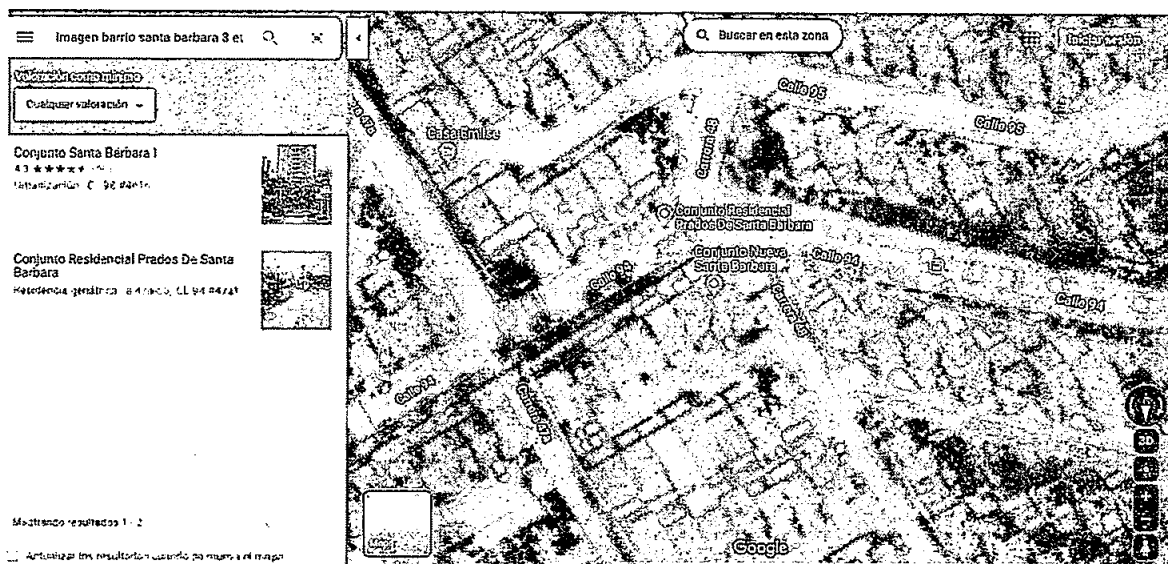
Las perspectivas de valorización en esta época del año en el sector son lentas. Por la recesión económica y la poca oferta de compra que existe en la ciudad.

Para determinar el valor comercial del apartamento, se utilizó el método de consulta además, preguntando a personas conocedoras en este sector, debido a que no se encontraron ofertas de compra-venta en el sector.

INVESTIGACION DEL MERCADO DE TERRENOS Se analiza la investigación de mercado, y se sensibiliza el mercado inmobiliario se puede decir que una oferta de una fracción de terreno de las dimensiones y superficie del inmueble analizado puede estar en el mercado dependiendo de los espacios de negociación y el diseño del proyecto se tendría en el mercado un tiempo de 9 a 12 meses y la disminución que se observa en las negociaciones que oscilan del 6% al 15% debido a los costos financieros que asume el terreno por el tiempo de estar en dicho mercado.

Si se analiza lo descrito en párrafos anteriores y se tiene en cuenta los siguientes puntos sustanciales: - Podemos determinar con respecto a los terrenos, se considera que el valor del metro cuadrado en OFERTA, oscila entre \$2'000.000.00=/m² a 2'800.000.00=/m², con un tiempo en el mercado mediano de acuerdo al potencial del mismo y a la ubicación relativa con respecto a los ejes ya descritos.

El valor comercial para el terreno en estudio considerándolo un globo de terreno, y tomando en cuenta lo descrito con anterioridad es de \$2'250.000.00=/m². Análisis del Valor.



SE HACE LA OPERACIÓN MATEMATICA PARA ENCONTRA EL VALOR DEL TERRENO.

Apartamento 502 B

1 Mts2 ----- \$ 2'250.000.00=

57, 46 mts2 ----- X

$$\frac{57,46 \text{ Mts } 2 \times \$ 2'250.000.00}{1 \text{ mts } 2}$$

X = 129'285.000.00= CIENTO VENTINUEVE MILLONES DOS CIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE.

Valor del APARTAMENTO Objeto del Avalúo.


Se hace además un cuadro comparativo del valor de los inmuebles por el sector.



Apartamento en Venta en el sector del Conjunto Portal del Vivero de Bucaramanga se puede observar el valor de venta del apartamento, apreciándose también el estado de la casa y los metros cuadrados que tiene.

PROPERATI Venta Apartamentos Floridablanca

HAZ TU AVALUO CREDITOS MENU PUBLICAR



Propiedad en venta en Floridablanca, Santander, Colombia

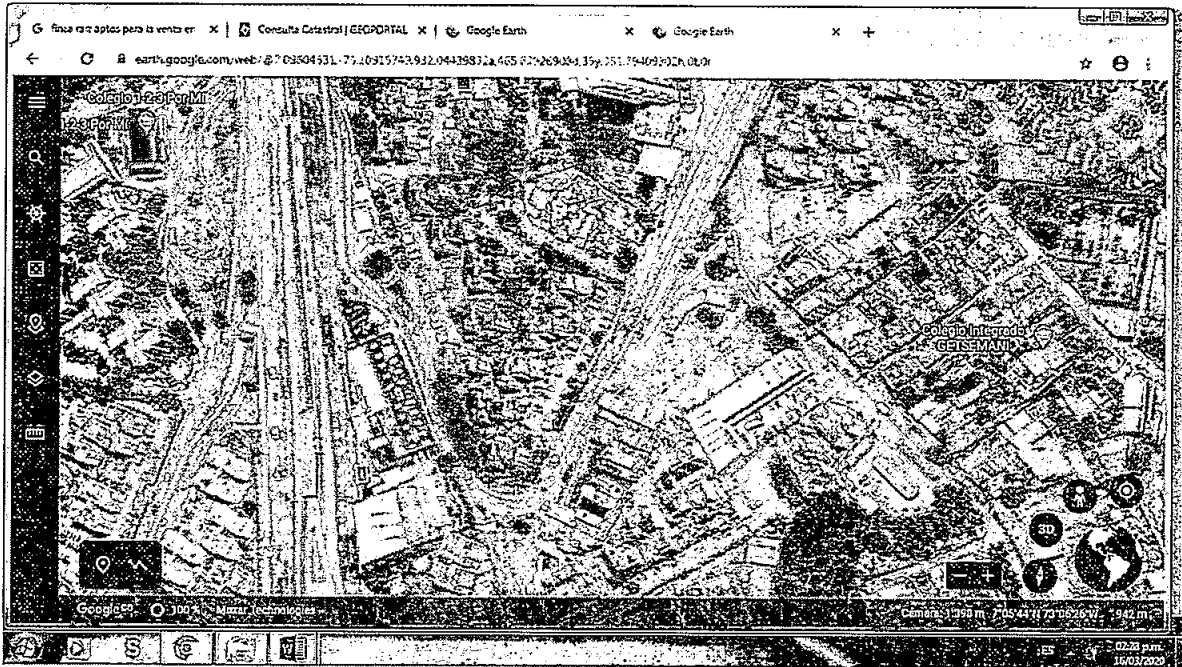
VENTA ESTRATICO

Apartamento para venta en Bucaramanga, Sector Cacique. Conjunto Portal de Vivero. - Floridablanca - \$ 165.000.000

Apartamentos en Venta en Floridablanca, Santander, Colombia


Contactor al anunciante: Inverdimos Inmobiliaria S.

Nombre _____
Número corporativo _____
E-mail _____
E-mail de contacto _____
Teléfono _____
Celéfono _____



Esta es un apartamento para la venta también en el sector de Conjunto Portal del Vivero y podemos apreciar el estado del apto.

Volver al listado Inmuebles Apartamentos Venta Santander Bucaramanga Compartir



Bucaramanga

\$ 122.000.000

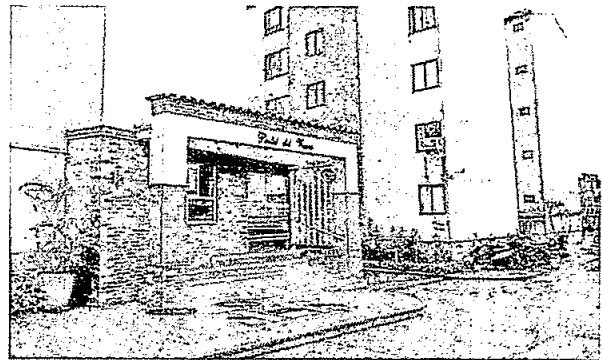
- 50 m² totales
- 2 dormitorios
- 1 baño

Publicación pausada

Vende
Nombre
Portafolioinmobiliariodesan

Este es un apto que también está para la venta también en el sector del Conjunto y podemos apreciar el estado del apto.

Bucaramanga Encuentra automóviles, teléfonos móviles y más INGRESAR VENDER



\$ 165.000.000

3 Dor - 2 BR - 61 m2
Apartamento para venta en Bucaramanga Sector Cacique (Conjunto Portal de Vivero).

Descripción del vendedor

Invertimos Inmobiliaria SAS
Miembro desde nov. 2015

CHATEA CON EL VENDEDOR

Financia tu vivienda
Te ayudamos a conseguir tu crédito de vivienda

Es el proceso mediante el cual se estima o determina el valor de un inmueble, ya sea con la finalidad de venderlo (Valor Comercial o de Mercado), alquilarlo (Valor de Renta o Renta de Mercado), hipotecarlo (Valor Hipoteca) o cualquier proceso de negociación con el mismo.

El valor comercial es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse ente un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

El valor de Renta es el valor estimado por el que un bien o parte de un bien podría arrendarse en la fecha de valuación entre un arrendador y un arrendatario según términos de arrendamiento adecuados en una transacción libre con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

VALOR: El precio Real hace referencia al valor en que se negocia una propiedad en una relación justa de oferta y demanda; el precio Nominal es el que fija un propietario para la venta de una propiedad y es susceptible de negociación. Para llegar a un valor Real se realiza una conciliación de varias metodologías que permitan conocer el valor de la propiedad así:

- Valor por Capitalización
- Valor por Renta
- Valor por Referencia Catastral
- Valor Método Comparativo
- Valor Costo por Reposición
- Valor Reposición como Nuevo

¿Qué es un avalúo comercial?: Más que un documento técnico, el avalúo comercial es un elemento que dinamiza la negociación entre las partes. Por lo general, el valor propuesto en este es el que, el comprador y cliente intentan finiquitar en la negociación.

El avalúo comercial es útil para determinar cuánto cuesta un bien de acuerdo al momento en que se encuentra el mercado (inflación o deflación de la economía son elementos a considerar) además de otras variantes que inciden en el precio a acordar en la negociación.

Tenga en cuenta que este avalúo debe realizarse antes de sacar el inmueble a la venta. Por esto, los requerimientos para cumplirlo a satisfacción son los siguientes:

1. Análisis de la información suministrada por el solicitante.
2. Inspección a la propiedad.
3. Información de campo.
4. Investigaciones de mercado.
5. Análisis de normas urbanísticas.
6. Informe final con destino al cliente.

Dejando mi dictamen rendido y con toda la disposición para cualquier aclaración o complementación que sea necesaria para este dictamen.

De la manera más atenta me permito, complementar los puntos atinentes al artículo 226 del C.G.P., así dejar el avalúo presentado con toda la información solicitada.

- 1- En cuanto al numeral primero, mi identificación esta al finalizar el dictamen, pero de todas maneras entrego documentos que me acreditan como AVALUADOR PROFESIONAL con R. N. A. de Corpolonjas Bogotá, y los diplomas que me acreditan como tal:

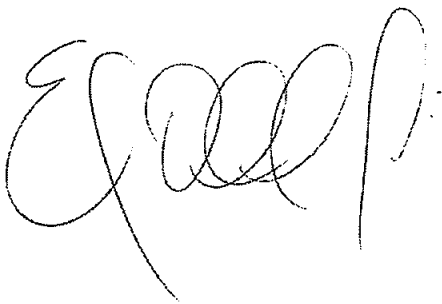
- a- Anexando copia del carnet del Registro Nacional de Avaluador Profesional dado por Corpolonjas con Registro

- Matricula No. R.N.A. /C-07-6022, con vigencia hasta el 30 de septiembre de 2020.
- b- Certificado de la Inscripción en la Lonja que demuestra la idoneidad para realizar estos avalúos.
 - c- Diploma dado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, que me acredita como asistente al seminario de Aspectos Jurídicos en los Avalúos.
 - d- Diploma que me acredita como Avaluador Profesional dado por Corpolonjas Bogotá.
 - e- Diploma del seminario Integral de Avalúos dado por "Lonjanap" Lonja nacional de Avaluadores profesionales y Corporación Nacional de Lonjas y Registros "Corpolonjas".
 - f- Carnet dado por la Oficina Judicial de Bucaramanga, que me acreditó como Perito Avaluador dentro de la rama Judicial, hasta el año 2016, y así poder acreditar idoneidad en la realización del presente avalúo con experiencia de más de 7 años de acuerdo al carnet, en la Rama Judicial. Esto sin contar los años anteriores.
- 2- Mi identificación estaba al finalizar el avalúo, pero no está de más colocar mi identificación: Efrén Orlando Angulo Mantilla, Identificado con la **C. C. 91'287.670** de B/manga, **T. P. 100.558** del **C. S. de la J. Tel celular 316-5363871 Email: chechito1818@hotmail.com o eangulomantilla@gmail.com** con dirección contractual en la calle 35 No. 12-31 Of. 304 Edificio calle Real Bucaramanga, Santander (Colombia).
- 3- Siendo Abogado Especialista en Derecho Comercial, de más de 10 años de experiencia en la Rama Judicial, además de la formación como auxiliar de la justicia como Perito Avaluador de más de 10 años y la formación en Corpolonjas como Avaluador Profesional y Tenedor del R. N. A. Registro Nacional de Avaluador.
- 4- En este caso, publicaciones por el momento, no tengo y como no tengo no son necesario anexarlas.
- 5- La lista de avalúos en los cuales he participado:
- Juzgado Segundo Civil del Circuito: proceso Ordinario Radicado 0049-2013-01.
 - Juzgado Cuarto de Familia: Proceso Ordinario Radicado: 00319-2013.
 - Avalúo presentado al Doctor German Torres de Bienes ubicado en la ciudad de Bucaramanga de fecha noviembre de 2016.
 - Avalúo Presentado al Doctor Ángel ramiro Rueda Vargas de bien Ubicado en el Barrio la Cumbre del Municipio de Floridablanca de fecha febrero de 2017.

- Avalúo presentado al Doctor Gerson Emilio Perea Quintero del predio "Villa Luz" del Municipio de Sabana de Torres Departamento de Santander.
 - Avalúo realizado a la Doctora Virgelina Pico Poveda, de casa ubicada en el barrio Los Naranjos, del municipio de Bucaramanga.
- 6- He realizado avalúos anteriores, pero para procesos completamente diferentes de un predio (finca) ubicada en el Municipio de Sabana de Torres (Santander). Y fines que no tiene nada en común con el proceso actual.
- 7- No, me encuentro inmerso en ninguna de las causales tipificadas en el artículo 50 del C. G. del P.
- 8- El método utilizado en la presente experticia esta explicado en el dictamen entregado al juzgado. Esto se hace como parte del cuerpo del avalúo.
- 9- No se utilizó ningún método diferente o alternativo a los normalmente utilizados por la lonja, por tanto no hay situación que aclarar.
- 10- EL numeral habla de adjuntar los documentos utilizados para la elaboración del dictamen; Se adjuntó el certificado del predio a avaluar.

Dejando de esta manera resuelto lo pedido y aclarando que me encuentro presto para cualquier cosa que ustedes soliciten para el desarrollo eficiente del proceso.

Atentamente,



EFRÉN ORLANDO ANGULO MANTILLA

C.C. 91'287.670 de B/manga.

T. P. 100.558 C. S. de la J.

R.N.A. /C-07-6022 "Corpolonjas" Bogotá. (C).

Calle 35 No. 12-31 Of. 304 Edf. Calle Real Bucaramanga (S).

chechito1818@hotmail.com ó eangulomantilla@gmail.com

Tel Cel.: 300-4890712.

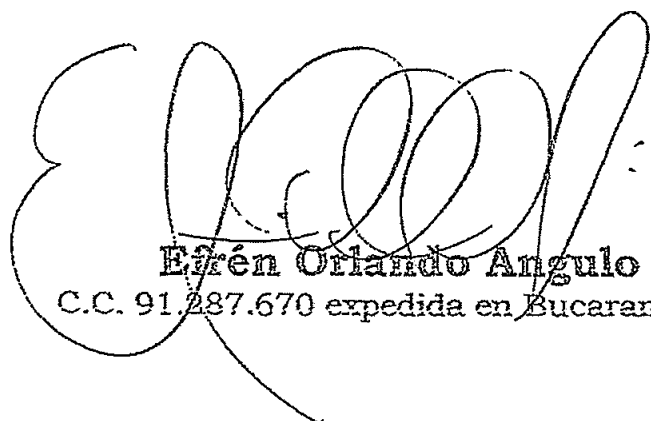


Constancia de Recibido

El Dr. **Efrén Orlando Angulo**, identificado con la cedula de ciudadanía número **91.287.670** expedida en Bucaramanga, en calidad de perito evaluador recibió de la empresa **GC Abogados** las suma de **cuatrocientos mil pesos (\$400.000)** por concepto a evaluó comercial del predio al apartamento 502 conjunto Portal del Vivero correspondiente al proceso de la Sra. Sandra Rojas.

En Bucaramanga, marzo 17 del 2020.

Quien recibe,



Efrén Orlando Angulo
C.C. 91.287.670 expedida en Bucaramanga

William Reinaldo Gómez Celis, Abogado en ejercicio, recibí de la Sra. Sandra Rojas, la suma de **cuatrocientos mil de pesos (\$ 400.000.)** para sufragar los gastos del peritazgo del inmueble la nomenclatura urbana calle 95 # 32-28 y código catastral No 68001010400320066901, matrícula inmobiliaria No. 300-296728 y No Predial 010400320066901,

En Bucaramanga, a los 12 días del marzo del 2020



William Reinaldo Gómez Celis

Calle 52 No. 33 - 23 Of. 201 Cabecera del Llano
Tel: 6803831 Cel: 3102742081-3175021742
derechista@gomezcelisabogados.com
www.gomezcelisabogados.com
Bucaramanga - Colombia

RAD. J27-2016-273.

CONSTANCIA DE TRASLADO.

EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO MEDIANTE AUTO CALENDADO EL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020, SE DISPONE CORRER TRASLADO A LAS PARTES DEL AVALUO COMERCIAL PRESENTANDO POR EL EJECUTANTE, POR EL TERMINO DE TRES (3) DIAS, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL INCISO 4 ARTICULO 444 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

EL TÉRMINO CORRE DESDE LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M.) DEL DÍA QUINCE (15) DE SEPTIEMBRE DE 2020, HASTA LAS CUATRO DE LA TARDE (4:00 P.M.), DEL DÍA DIECISIETE (17) DE SEPTIEMBRE DE 2020.

SE FIJA EN LISTA (NO. 108), HOY CATORCE (14) DE SEPTIEMBRE DE 2020.



MARIO ALFONSO GUERRA RUEDA.
Secretario