

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, diecisiete de febrero de dos mil veintitrés

Acorde con lo previsto en el artículo 444 del C.G.P. se ordena correr traslado del avalúo que obra en los archivos digitales 54 y 55, por el término de diez días.

Se **ordena** a las partes dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 78 numeral 14 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Edgardo Camacho Alvarez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
Bucaramanga - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d2e352254ebba7b014535e021e2d6e211d5588a3cb794b7b75eff4be08c3fdee**
Documento generado en 17/02/2023 08:34:19 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**AVALUO COMERCIAL. ARIEL ANTONIO LEAL CONTRA MARTHA ISABEL ACEVEDO Y
OTROS RAD. 2015-0500**

Gustavo diaz otero <gustavodiazotero@gmail.com>

Jue 26/01/2023 10:33 AM

Para: Juzgado 06 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga

<j06ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; remantillap@hotmail.com

<remantillap@hotmail.com>; johanna_14cs@hotmail.com <johanna_14cs@hotmail.com>

GUSTAVO DIAZ OTERO
ABOGADO

Señor:
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga

REF. PROCESO DIVISORIO DE ARIEL ANTONIO LEAL BAEZ CONTRA MARTHA ISABEL ACEVEDO BARRERA Y OTROS. RAD. No. 2015-0500

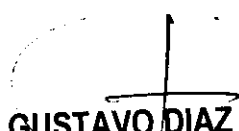
GUSTAVO DIAZ OTERO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, abogado, portador de la T.P. No. 33.229 del C.S.J. y C.C. No. 5.795.162 expedida en Zapatoca, en mi condición de apoderado de la parte demandante dentro del proceso citado en la referencia, por medio de este escrito, en forma atenta, manifiesto y solicito lo siguiente:

Allego el avaluo comercial del inmueble objeto de la sentencia de división por venta en subasta publica, fechada el día 05 de diciembre del año 2022.

En consecuencia, ruego se sirva ordenar correr traslado del mismo.

Allego un escrito de avaluo, suscrito por el perito CIRO ALFONSO BAEZ BASTO, en 25 folios, junto con un recibo de pago.

Del Señor Juez, atentamente,


GUSTAVO DIAZ OTERO

T.P. No. 33.229 del C.S.J.

C.C. No. 5.795.162 expedida en Zapatoca

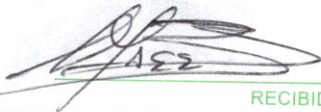
RECIBO DE CAJA MENOR

FECHA: ENERO 24/2023. \$ 560.000=

POR CONCEPTO DE: AVALUO COMERCIAL. lote
LA ESPERANZA, HERRA DE LOS
SANTOS

CANCELADO A: CIRO ALFONSO BAEZ B.

SON (LETRAS): QUINIENTOS MIL PESOS
H/CTE.



RECIBIDO y NIT. 6 C.C. 91.210.547.

**AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA
ESPERANZA UBICADO EN LA VEREDA EL GUAMITO DEL MUNICIPIO DE
LOS SANTOS (SANTANDER)**



FLORIDABLANCA, ENERO 21 DE 2023

TABLA DE CONTENIDO

ITEM	PAGINA
1. OBJETIVO GENERAL	3
2. METODOLOGIA DEL AVALUO	3
3. INFORMACIÒN BÀSICA	3
4. INFORMACIÒN CATASTRAL Y DE REGISTRO	3
5. INFORMACIÒN BÀSICA MUNICIPIO DE LOS SANTOS	4
6. MEMORIA DEL SECTOR VEREDA EL GUAMITO	5
7. GENERALIDADES DEL PREDIO LOTE ESPERANZA	6
8. CARACTERISTICAS DEL PREDIO	7
9. INVESTIGACIÒN DE MERCADOS	8
10. OTRAS CONSIDERACIONES	9
11. VALOR INTRINSECO DEL TERRENO	10
12. RESUMEN VALORES PARCIALES Y TOTALES	10
13. VIGENCIA DEL AVALUO COMERCIAL	10
14. REQUISITOS PERITO	11
15.MATERIAL FOTOGRAFICO	12
16.OTROS ANEXOS	15

**AVALUO COMERCIAL DE UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA
ESPERANZA, UBICADO EN LA VEREDA EL GUAMITO DEL MUNICIPIO DE
LOS SANTOS (SANTANDER)**

OBJETIVO GENERAL DEL AVALUO: Determinar el valor comercial del predio rural lote No 2 denominado la Esperanza. Ubicado en la Vereda el Guamito del Municipio de los Santos (Santander)

Fecha visita: enero 17 de 2023; fecha informe: enero 21 de 2023

Solicitante: Ariel Antonio Leal Báez.

Destino del avalúo: Juzgado correspondiente

1.1 METODOLOGIA DEL AVALUO: Se utiliza la metodología de comparación del mercado, ya que existe oferta y demanda en el sector objetivo del estudio, para la realización de este método de valoración nos hemos basados en la **Resolución 620 del 2008 del IGAC**, así como en el **Decreto 1420 de 1.988**, las ofertas tomadas para realizar el presente avalúo son del sector y de características similares al inmueble tasado.

2.0 INFORMACIÓN BÁSICA: Según Compra venta de la escritura No 1665 del 21 de octubre del año 2009 de la Notaria Primera de Bucaramanga, y anotada bajo la Matricula Inmobiliaria No 314-38954

NOTA ACLARATORIA: Según levantamiento topográfico el lote tiene una extensión total de 3 hectáreas más 2.488.38 metros cuadrados.

3.0 INFORMACIÓN CATASTRAL Y DE REGISTRO

3.1 NÚMERO DEL PREDIO:	68418000100010672000
3.2 AVALÚO VIGENTE:	Se desconoce.
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA:	No 314-38954
3.4 AREA SEGÚN ESCRITURAS	2.5 HECTAREAS

4.0 INFORMACIÓN BÁSICA DEL MUNICIPIO DE LOS SANTOS

4.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA: La población se encuentra localizado al oriente del departamento de Santander, a una distancia de 62 kilómetros, de la Ciudad de Bucaramanga, y pertenece a la Provincia de Soto

4.2 LÍMITES: Actualmente el MUNICIPIO DE LOS SANTOS, posee límites por el ORIENTE: Con Aratoca, OCCIDENTE: Con Zapatoca, NORTE: Por el Municipio de Girón y Piedecuesta, por el SUR: Con los Municipios de Jordán y Villanueva.

4.3 EXTENSIÓN URBANA Y RURAL

Extensión total: 242 kms²

Extensión Área Urbana: 183 kms²

Extensión Rural: 284 Kms²

Altitud de la Cabecera Municipal: 1.310 m.s.n.m.

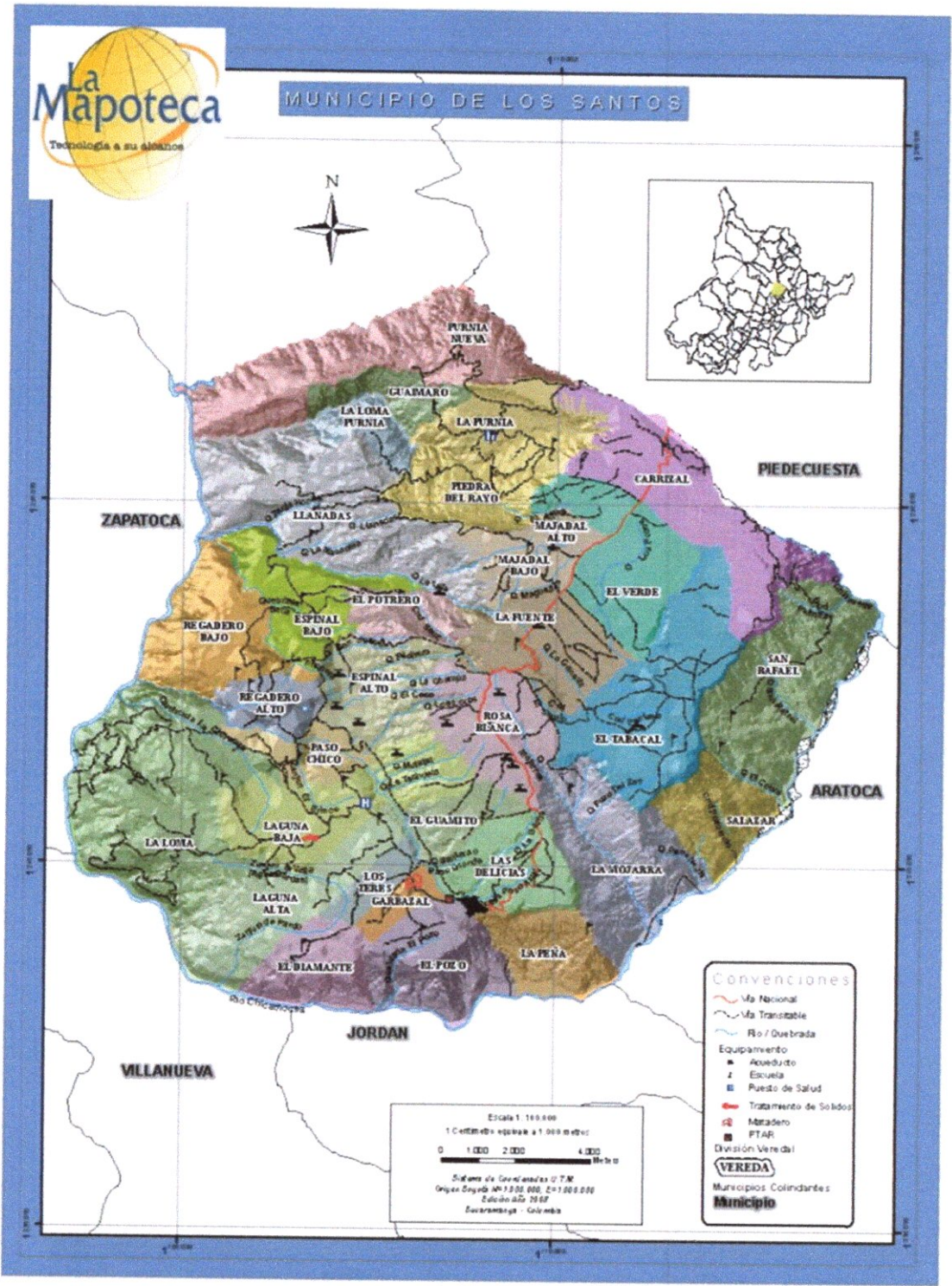
Temperatura media: 21 grados Centígrados.

4.4 DIMENSIÓN POBLACIONAL: El Municipio de los Santos, tiene una población de aproximadamente de 8.283 habitantes, de los cuales 1.247 viven en la zona urbana, y los restantes 7.036 viven en la zona rural, con una densidad de población de 29 (hab / km²), la tasa de crecimiento 0.70 %, tasa bruta de natalidad 0% (Fuente:POT 2015-2019) Fuente: <http://www.lossantos-santander.gov.co/indicadores>.

4.5 ECONOMÍA EN GENERAL: Las actividades económicas que se desarrollan en el municipio desde la perspectiva de los sectores primario (agrícola, pecuario y minero), secundario (agroindustrias), y terciario (turismo comercial y servicios financieros), de la economía y sus proyecciones de acuerdo a las potencialidades y debilidades que presenta el municipio dentro del contexto regional y Nacional.

Fuente: <http://www.lossantos-santander.gov.co/indicadores>.

MAPA VEREDAL DEL MUNICIPIO DE LOS SANTOS. (SANTANDER)



Fuente: www.lamapoteca.com

5.0 MEMORIAS DEL SECTOR VEREDA EL GUAMITO: Ubicado al Norte del Municipio de los Santos (S.S.) a diez minutos del casco urbano al lado de la vía principal, en esta vereda se presentan temperaturas entre 600 m.s.n.m. a 1.600 m.s.n.m. El potencial es agropecuario, forestal y minero, y se combina con la recuperación del medioambiente, en especial con las áreas de vegetación espinosa y de potencial para bosques protectores, los suelos son en su gran mayoría son de vocación agropecuaria algunas de las fincas cultivan plátano, yuca, tomate, tabaco, otro renglón es la avicultura y la ganadería, otras Areas corresponden a suelos de bosques productores y agroforestales: (Fuente: IGAC, EOT 2015-2019)

5.1 VIAS DE COMUNICACIÓN: La vía hacia el Municipio de los Santos, esta pavimentada, cuenta con dos empresas transportadoras Flota Cachira y la Culona, que salen del municipio de Piedecuesta.

Fuente: <http://www.lossantos-santander.gov.co/indicadores>.

5.2 REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO: Usos principal: Agropecuario, según el plan de desarrollo del Municipio de los Santos, 2015-2019, el uso del suelo de este sector no se ha cambiado, de igual forma para los cálculos estadísticos se tomó el dato en hectáreas.

5.3 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS: Saliendo del Municipio de Bucaramanga vía al Municipio de los Santos, pasando el Mercado Campesino, adelante encontramos el sitio denominado TIENDA EL GUAMITO, de allí desviamos a mano derecha vía carretable aproximadamente 2.5 kilómetros hasta encontrar el lote al lado derecho de la vía

5.4 SERVICIOS COMUNALES: Los servicios comunales en la Vereda son buenos, existen escuela veredal, acueductos verdales, electrificación rural, los servicios básicos se encuentran en el municipio de los Santos.

5.5 SERVICIOS PÚBLICOS: Algunas de las fincas tienen electrificación rural, varios nacimientos propios de agua protegidos con cerca de alambre de púa.

5.6 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: La situación de orden público es normal y tranquila, las actividades agrícolas y pecuarias se desarrollan en completa normalidad.

5.7 PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN: Las perspectivas de valoración son buenas para aquellas fincas, que se encuentran al lado de la vía carretable, y que tienen agua, nulas para los predios que no tienen vía carretable o que no tienen acceso a las vías, y se debe llegar por caminos de herradura.

6.0 GENERALIDADES DEL PREDIO: LOTE LA ESPERANZA

6.1 LINDEROS DEL INMUEBLE DENOMINADO LOTE 2 LA ESPERANZA.

6.2 LINDEROS DEL PREDIO: Según Escritura No 1665 con fecha del 21 de octubre del año 2.009 de la Notaria Primera de Bucaramanga, POR EL ORIENTE: Con propiedades de Orlando Caballero. POR EL NORTE: En 330 metros con Jesús Higuera. POR EL OCCIDENTE: En 220 metros con predios de Alfonso Blanco y en 160.02 metros con predios de Isidro Guevara. POR EL SUR: En 500 metros con predios de Humberto Mantilla.

Según levantamiento topográfico: ORIENTE: M-2 al punto M-3 L 70.04 metros NORTE: Punto M-1 a M-2 en longitud 308.78 metros. SUR: Punto M-3 al M-4 Longitud 442.52 metros. OCCIDENTE: M-4 al punto M1 Longitud 138.33 metros

6.3 ÁREA TOTAL: Aproximadamente 3 hectáreas más 2488.38 metros cuadrados. Según levantamiento topográfico.

6.4 CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLÓGICAS: EN EL LOTE 2 DENOMINADO LA ESPERANZA, se encuentran a una altitud aproximada de 1.310 m.s.n.m, Temperatura media: 21 grados Centígrado aproximadamente.

6.5 UBICACIÓN: Y FORMA DE LLEGAR AL PREDIO: Saliendo del Municipio de Bucaramanga vía al Municipio de los Santos, pasando el Mercado Campesino, adelante encontramos la Tienda el Guamito, de allí vía carretable a la derecha aproximadamente a 2.5 kilómetros encontramos el lote al lado derecho de la vía.

6.6 CENTROS DE MERCADEO

CENTRO DE MERCADEO: MUNICIPIO DE LOS SANTOS VIA CARRETEABLE	MEDIO DE TRANSPORTE: Camioneta, campero, camión, Hasta el Predio	DISTANCIA EN KM: 2.5 kms De la Central Tienda el Guamito 10 minutos
POBLACIÓN MÁS CERCANA: LOS SANTOS	MEDIO DE TRANSPORTE: Vehículo y a pie vía carreteable	TIEMPO DE RECORRIDO: De Bucaramanga una hora más 10 minutos

7.0 CARACTERISTICAS DEL PREDIO:

7.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTES:

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	HAS	LIMITANTES
Clase II Uso de suelos para cultivos perenes y transitorios, con pendientes inferiores al 12 %, erosion ligera en un máximo del 20% del área, con piedras o o sin piedras que no impiden maquinaria, drenaje natural bueno, nivel de fertilidad moderado.	Semiplano y Ondulado moderadamente .	12 %	3 HAS + 2488.38 MTRS2	No tiene servicios públicos Un lago artificial se desconoce el uso del agua

7.2 RECURSOS HIDRICOS:

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES DE USO
NATURALES: No hay nacimientos de agua. ARTIFICIALES: Un lago	No	Ninguno	Sin agua
	Sin información	Sin información	Sin información.

7.3 VÍAS:

CLASES	OBSERVACIONES
CARRETERA: Carretera destapada desde la Central	Despega de tienda el Guamito, a 2.5 kilómetros de la Central aproximadamente

8.0 EXPLORACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:

EL PREDIO LOTE No 2 LA ESPERANZA, es un predio de terreno de topografía semiplano, en un 90% en la actualidad está abandonado y lleno de maleza, se encontró una casa sin terminar, un cultivo de ahuyama, un lago construido, lo demás está en rastrojo, y pastos naturales.

8.1 IRRIGACIÓN O POSIBILIDADES: De un lago construido

8.2 ADMINISTRACIÓN DE LA FINCA: En la actualidad no hay administración el predio está solo.

9.0 INVESTIGACIÓN DE MERCADOS Y VENTA DE LOTES LA ESPERANZA EN EL SECTOR DE LA VEREDA EL GUAMITO, Y SU ENTORNO DEL MUNICIPIO DE LOS SANTOS. (SANTANDER)

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA VEREDA GUAMITO, LOS SANTOS.(SANTANDER)							
DIRECCIÓN	INMUEBLE	AREA MTRS2 TERRENO	VALOR OFERTA MTRS2	VALOR,AREA HA	VALOR 10% DESCUENTO	FUENTE TEL.,COD,REF	VALOR MTRS2/ HA
www.fincaraiz.com.co	LOTE	5.000	\$ 185.000.000	370.000.000	\$ 166.500.000	Ref. 23456	\$ 10.000 Mtrs2 \$ 370.000.000
PARCELA EN EL SITIO LA ESPERANZA www.fincaraiz.com	LOTE	2.000	\$ 75.000.000	375.000.000	\$ 67.500.000	318-2817235	\$ 37.500 Mtrs2 \$ 375.000.000 Ha
Parcelación el Portal de la Amistad	LOTE	2.000	\$ 90.000.000	360.000.000	\$ 81.000.000	Cod. 3456	\$ 36.000 Mtrs2 \$ 360.000.000 Ha
MEDIA ARITMETICA							\$ 368.333.333
DESVIACIÓN ESTANDAR							6.236
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							1.693
NÚMERO DE DATOS							3
LÍMITE SUPERIOR							\$ 370.000.000
LÍMITE INFERIOR							\$ 368.333.333
VALOR ADOPTADO							\$ 370.000.000

FUENTE: Datos tomados de las páginas de la internet, Estudio de Mercados, Sector Vereda el Guamito Municipio de los Santos (S.S.) NOTA: Para el presente avalúo y al hacer los cálculos estadísticos el coeficiente de variación es inferior al 15% por lo tanto se adopta el valor de la media aritmética.

9.1 RESULTADO FINAL: De conformidad a la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como en el Decreto 1420 de 1.988, para los inmuebles se debe presentar el valor por hectárea, de igual forma, según investigación de mercados en el sector Lote de terreno la Esperanza la Vereda El Guamito, y su entorno Municipio los Santos, teniendo en cuenta las características, topografía, vías e infraestructura se tomó el valor promedio de \$ 370.000.000 millones hectárea

NOTA: Cabe aclarar el lote no tienen servicio de agua, luz, un lago, los suelos son de vocación agropecuaria según el EOT (Esquema de Ordenamiento Territorial) del Municipio de los Santos (Santander.)

10.0 OTRAS CONSIDERACIONES:

10.1 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN, (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA): El Avaluador declara que no existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de evaluación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El Avaluador confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

10.2 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo; a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator sin el consentimiento del mismo.

10.3 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR: El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal, que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada o el título legal de la misma.

El Avaluador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta; salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

11.0 VALOR INTRINSECO DEL TERRENO SEGÚN CONCEPTO DEL AVALUADOR.

CLASE AGROLOGICA	AREA EN HAS	VALOR POR HA	VALOR TERRENO
CLASE II	3 HAS + 2488.38 MTRS	\$ 370.000.000	\$ 1.202.070.060
SUBTOTAL			\$ 1.202.070.060

FUENTE: Avalúos, Cuadros clases de suelos agrológicas, y estadísticos, Autor Uriel Ramírez Giraldo, impreso en Bogotá, quinta edición julio de 2008

12.0 RESUMEN VALORES PARCIALES Y TOTALES

VALORES TERRENOS (SUBTOTAL)	\$ 1.202.070.060
VALOR CULTIVOS, O RASTROJO.	\$ 0
VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS.	\$ 0
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS.	\$ 0
VALOR AVALUO TOTAL	\$ 1.202.070.060

AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE

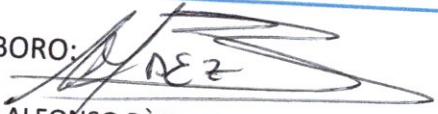
SON: MIL DOSCIENTOS DOS MILLONES, SETENTA MIL SESENTA PESOS.M/CTE

NOTA: Del valor total la suma de \$ 1.202.070.060 pesos m/cte, le corresponde al Señor Ariel Antonio Leal Báez, el 50% es decir la suma de \$ 601.035.030 pesos m/cte.

NOTA: Cabe aclarar que el Perito Avaluador Profesional Ciro Alfonso Báez B. No tiene ningún grado de consanguinidad con el Señor Ariel Antonio Leal Báez.

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio de 1988, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

ELABORO:


CIRO ALFONSO BÀEZ BASTO.

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES No 1303

AFILIADO A ASOLONJAS, Canet 1303

AUXILIAR DE JUSTICIA C.S.J. Canet 929-2015

RAA AVAL 91210547

Carrera 33 No 119-19, apto 202

Barrio Niza

Floridablanca. (Santander)

CEL: 314-3877670, 317- 6991767

BUCARAMANGA

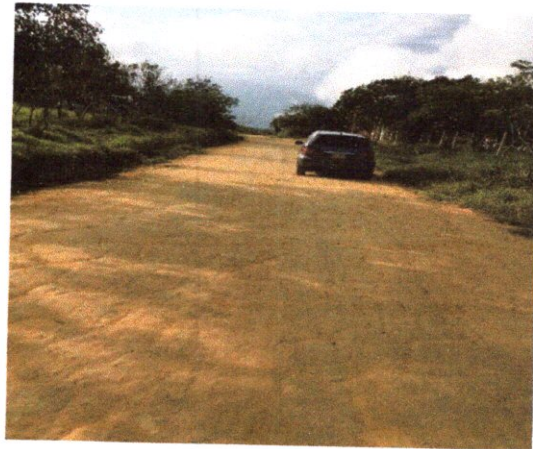
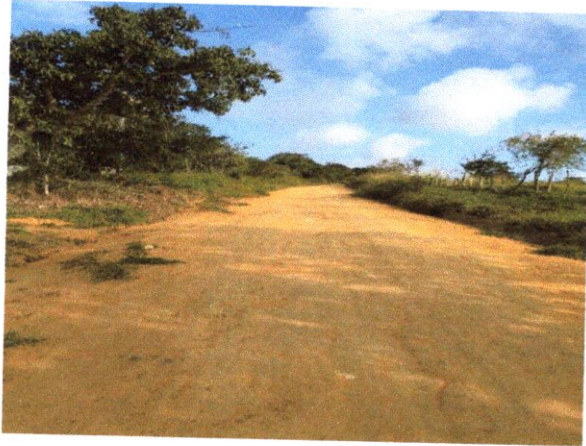
baezciro@gmail.com , baezbastociro@yahoo.com

13.-REQUISITOS SEGÚN EL ARTICULO No 226, DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO COLOMBIANO (CGP)

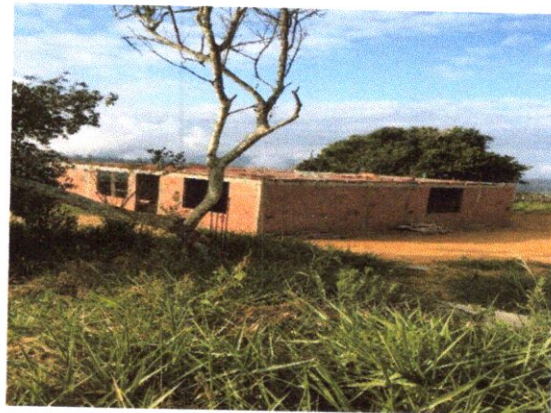
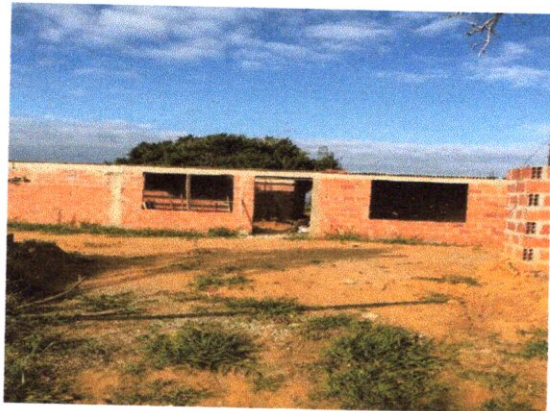
- 1.0 IDENTIFICACIÓN DEL PERITO:** CIRO ALFONSO BÀEZ BASTO. C.C. No 91.210.547
- 2.0 DIRECCIÓN DEL AVALUADOR:** CRA 33 No 119-19, APTO 202, BARRIO NIZA FLORIDABLANCA (SANTANDER) CEL 314-3877670
- 3.0 PROFESIÓN Y ESTUDIOS:** Administrador Agrícola, Especialista en Gestión Estratégica en Mercadeo, otros estudios académicos (Ver hoja de vida), 12 años como Perito Avaluador Profesional, 7 años Auxiliar de la justicia, avalúos realizados en varios juzgados de Bucaramanga y otros municipios de Santander
- 4.0 LISTA DE PUBLICACIONES:** Anexo dos folios de algunos avalúos realizados; pero publicaciones escritas para revistas o libros no he realizado.
- 5.0 LISTA DE CASOS:** Los anexos por separado.
- 6.0 DESIGNACIONES POR LA MISMA PARTE o APODERADO:** Ninguna.
- 7.0 INCURSO:** Manifiesto al despacho que no me encuentro incurso en las causales de exclusión de la lista de auxiliares de la justicia, contenidas en el artículo 50 del C. G. del P., el cual declaro conocer.
- 8.0 EXAMENES, METODOS, EXPERIMENTOS:** Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, son similares a los peritajes realizados en anteriores procesos, que han versado sobre las mismas materias; de acuerdo con la experiencia que tengo como Perito Avaluador.
- 9.0 DECLARACIONES DE LOS EXÀMENES, METODOS Y EXPERIMENTOS:** Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, son similares a los realizados en el ejercicio de mi profesión a lo largo de los diferentes dictámenes que he realizado.
- 10.0 RELACIÓN DOCUMENTOS E INFORMACIÓN UTILIZADA:** Escritura pública del inmueble en mención, folio de matrícula inmobiliaria, visita personal y directa, mediciones tomadas por el suscrito perito, Certificado Catastral Nacional.

MATERIA FOTOGRAFICO DEL PREDIO RURAL LA ESPERANZA

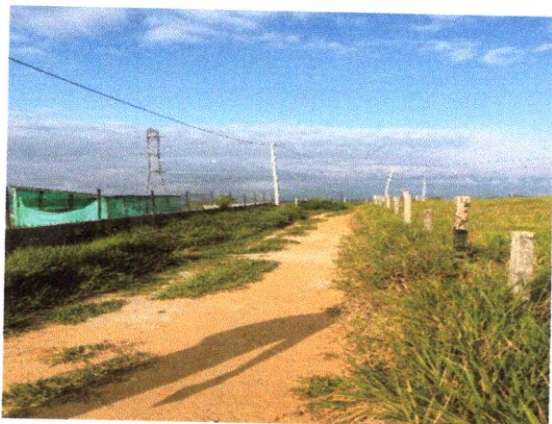
VIAS DE LLEGADA



CONSTRUCCIONES, CASA SIN TERMINAR

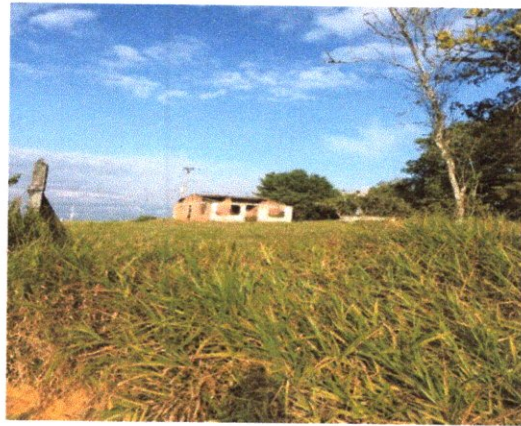


SERVIDUMBRE, VIAS INTERNAS



MATERIA FOTOGRAFICO DEL PREDIO RURAL, LA ESPERANZA

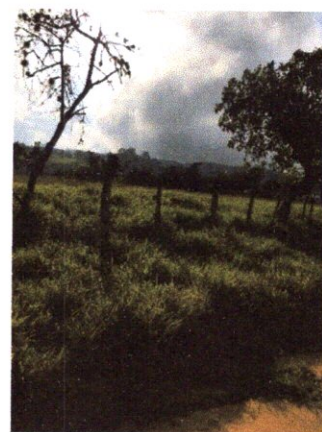
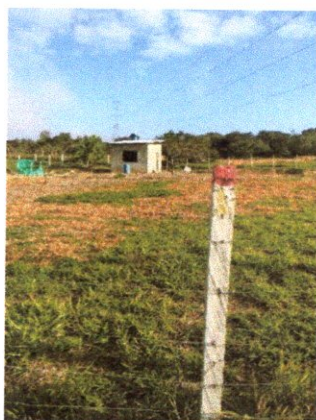
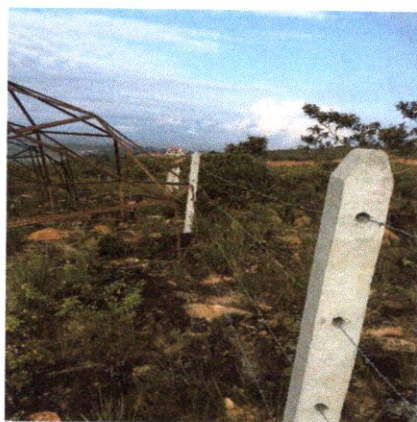
PASTOS NATURALES



CULTIVOS DE CICLO CORTO

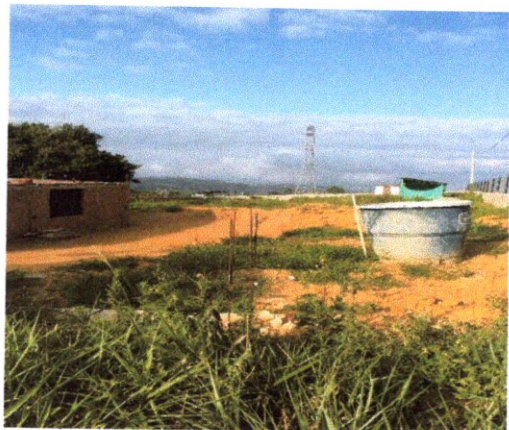


LINDEROS

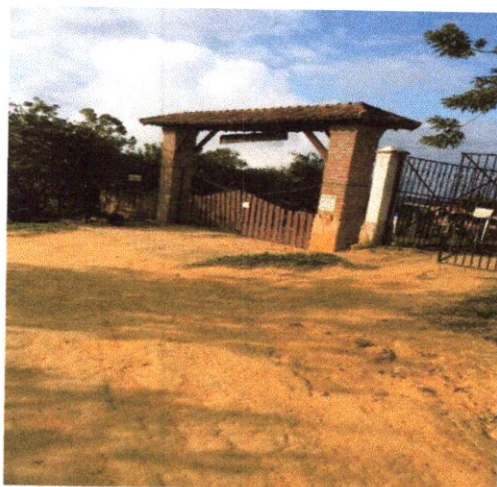
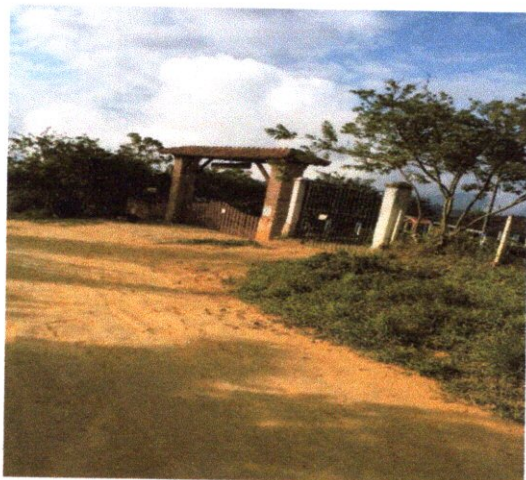


MATERIA FOTOGRAFICO DEL PREDIO RURAL LA ESPERANZA

OTRAS FOTOGRAFIAS DEL PREDIO EN MENCIÓN.



PARCELACIÓN EL PORTAL DE LA AMISTAD. (En el entorno)



HOJA DE VIDA CIRO A BÁEZ B. PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

La Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia
Confiere el título de
ADMINISTRADOR AGRICOLA
A
Ciro Alfonso Báez Baez
Quien cumplió satisfactoriamente los requisitos académicos exigidos
En cumplimiento de este cargo el presente
DIPLOMA
La Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia, 10 de octubre de 2015

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA
Departamento de Bucaramanga

El Consejo Académico y el Rector de la Universidad Autónoma de Bucaramanga
conceden el título de

CIRO ALFONSO BAEZ BAEZ

En cumplimiento de los requisitos académicos exigidos por la Universidad, la asignación de la carrera de **ADMINISTRACION Y PROMOCION COMERCIAL**, el presente Diploma de **ESPECIALISTA EN GESTION ESTRATEGICA DE MERCADO**

[Firma]
Rector

FUNDACION UNIVERSITARIA PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
Ciro Alfonso Báez Baez
C.C. 91.734.847
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
ESPECIALISTA EN GESTION ESTRATEGICA DE MERCADO
[Firma]
[Firma]

FUNDACION UNIVERSITARIA PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
Ciro Alfonso Báez Baez
C.C. 91.734.847
Asistió al
Diplomado
Gestión y Administración en
Propiedad Horizontal
[Firma]
[Firma]

FUNDACION UNIVERSITARIA PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
Ciro Alfonso Báez Baez
C.C. 91.734.847
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
ESPECIALISTA EN GESTION ESTRATEGICA DE MERCADO
Y ANALISIS FINANCIERO

FUNDACION UNIVERSITARIA PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
Ciro Alfonso Báez Baez
C.C. 91.734.847
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
ESPECIALISTA EN GESTION ESTRATEGICA DE MERCADO
Y ANALISIS FINANCIERO

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

Nombre y Apellidos: **CIRO ALFONSO BAEZ BASTO**
C.C. No: **91.210.547 de Bucaramanga**
Vigente hasta: **31 de Marzo de 2025**
Suzaranga, Abril 17 de 2015

Valido únicamente para: **POSSESION**

Notario: **Pedro Avalos** Bienes Inmuebles, Muebles, Inas de Ato, seguros, Maquinaria pesada, Automotores, repuestos, Equipo e instalaciones industriales, Avaluador y Administrador Agrícola.

CIRIO ALFONSO BAEZ BASTO
C.C. No: 91.210.547

191 días de posesión, luego devolví al propietario el dinero que me adelantó para el contrato (+ 7) (Bastante)

CARTE No. 105-2018

SEMINARIO INTEGRAL FINCA RAIZ
Asesoría Nacional de Lotes y Registros "Corporación"

Ciro Alfonso Baez Basto
C.C. No: 91.210.547 de Bucaramanga

Asociado al "SEMINARIO PROFESIONALIZACIÓN INMOBILIARIA"

Con una experiencia de 20 años (Socio Pleno)

• Ciudad de Bogotá • Bogotá • Bogotá • Bogotá

• Asesoría Nacional • Bogotá • Bogotá • Bogotá

• Asesoría Nacional • Bogotá • Bogotá • Bogotá

Presidencia Ejecutiva
ASOLONIAS
Asociación Nacional de Lotes y Registros

Comité Asesor y Federado a la
ASOCIACIÓN NACIONAL DE LOTES Y REGISTROS INMOBILIARIOS

Correspondencia legalmente controlada de la actividad y la conformidad con los Decretos 2150 de 1995, 1438 de 1998 y Ley 789 de 1997, y debidamente inscrita y registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Registro de Comercio de Bogotá, Resolución 00113, NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA IFRS emitidas por el INSTITUTO NACIONAL DE CONTABILIDAD E INFORMACIÓN FINANCIERA INCORPORADO, se corresponden con las NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN emitidas por el INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

CIRO ALFONSO BAEZ BASTO
Asesoría Nacional de Lotes y Registros No. 91.210.547

Es Miembro Asesor de la ASOCIACIÓN NACIONAL DE LOTES Y REGISTROS INMOBILIARIOS

Visto y firmado por el Asesor Nacional de Lotes y Registros, en Bogotá D.C.

Asociación Nacional de Lotes y Registros - A.N.L.R.
LONJA DE PROYECTOS BAEZ BASTO

Certifican que:
Ciro Alfonso Baez B.
Participó en:
SEMINARIO CONSTRUCCIONES EN TAPIA PISADA

Conferencia: **Ing. Jorge Alonso Soto**
Ing. Guillermo Viquez

Ciro Alfonso Baez B.
C.C. No: 91.210.547

Permanencia: 25 de junio de 2005

Asociación Nacional de Lotes y Registros - A.N.L.R.
LONJA DE PROYECTOS BAEZ BASTO

Certifican que:
Ciro Alfonso Baez Basto
Participó en:
Curso Básico de Avalúes de Maquinaria y Equipo

Conferencia: **Ing. Jorge Alonso Soto**
Ing. Guillermo Viquez

Ciro Alfonso Baez Basto
C.C. No: 91.210.547

Permanencia: 22 de abril de 2005

ALGUNOS AVALUOS PRESENTADOS ANTE VARIOS JUZGADOS

AVALUO REALIZADOS EN VARIOS JUZGADOS	RADIADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	REFERENCIA
Juzgado Segundo Promiscuo San Vicente	2009-00967-00	Bianca Elvira Solano	Gilberto Galvis Martinez	Resolucion de contrato
Juzgado Cuarto Civil del Circuito de B/manga	2014-0012100	Jesael Rodriguez	Carlos Alberto Avila otra	Ordinario
Juzgado Primero Civil del Circuito Barrancabermeja	2015-672	Ramiro Cubides	Cubides Franco Cia S.	Divisorio
Juzgado segundo Promiscuo municipal Giron	2015-00881-00	Municipio Giron	Nancy Hernandez Araque	Reivindicatorio
Juzgado Primero de Ejecución Civil Municipal	2013-885	Banco BBVA	Claudia Patricia Clave	Ejecutivo Hipotecario
Juzgado Veinte Municipal de Bucaramanga	2006-0285-00	Banco AV VILLAS	Jose Luis Lozano Perada	Ordinario de Partenencia
Juzgado Sexto Civil Municipal de Ejecución	2007-00928-00	Edificio Real	Efran Orlando Angulo	Ejecutivo Singular
Juzgado Once Civil Municipal de Bucaramanga	2015-00202-00	Mariela H Merchan	Rafael Latorre Bayona	Divisorio
Juzgado Septimo de Ejecución Civil Municipal	2015-00390	Elsa Fuentes R	Edwin Jaimas Rincon	Ejecutivo Singular
Juzgado Primero de Ejecución Civil Municipal	1997-00951-01	Lilia Marie Cruz	Gonzalez Bohorquez y Cia	Ejecutivo Hipotecario
Juzgado primero Administrativo Oral de B/manga	2016-0284-00	Claudia P Moreno	Municipio Floridablanca	Reparación Directa
Juzgado Promiscuo Municipal el Playon	2016-00022	Edilio Vergel Leon	Ebanel Tarazona Guerrero	Restitución de Inmueble Arrendado
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Floridablanca	2015-00160-00	Margarita Beleguera	Fredy Augusto Merin H	Ejecutivo Singular
Juzgado 22 Civil Municipal de Bucaramanga	2007-0000403	Romelia Ardila P	Indipalma S.A.La Previsora	Responsabilidad civil Extracontractual
Juzgado Tercero de Ejecución Civil Municipal B/manga	2008-00603-1	Reimir Pabon	Ivan Diego Solano	Ejecutivo Singular
Juzgado Quinto de Ejecución Civil Municipal B/manga	2014-00658-01	Gustavo Aporte	Mauricio Alonso Chichilla	Proceso Ejecutivo
Juzgado Primero Promiscuo Municipal Piedecuesta	2015-0032	Maria Ofelia Rico	Maria Ines Caceres	Ejecutivo Hipotecario
Tribunal Administrativo de Santander de Descongestion	2006-08242-00	William Duque G	Municipio Sabana de Torres	Reparación Directa
Tribunal Administrativo de Santander de Descongestion	2014-00986-00	Jose Salazar Aguirre	Nelson, Rama Judicial	Reparación Directa
Juzgado Primero de Ejecución Civil Circuito B/manga	2010-000655-01	Electrificadora S/der	Martha Elena Diaz	Ejecutivo Singular
Juzgado Tercero Civil del Circuito de B/manga	2014-00061-00	Sergio Lizarraso	Seguros Grales Suramericanas	Responsabilidad civil Mayor Cuenta
Juzgado Primero de Ejecución Civil Municipal B/manga	2014-00261	Federico Alzate	Maria Isabel Rueda	Proceso Ejecutivo Mixto
Juzgado Segundo de Familia de B/manga	2014-474	Yolanda Petitfo	Orlando Velandile Carreño	Sucesión Intestada
Juzgado Cuarto Civil del Circuito de B/manga	2012-261-01	Cesar Augusto Atencio	Gerson Leandro Camacho	Reparación Directa
Juzgado Sexto de Familia de Bucaramanga	2014-00122-00	Miguel Angel Gutierrez	Paulina Vargas Alvarez	Liquidación Conyugal
Tribunal Superior de Bucaramanga	2015-00187-01	Jakeline Ertupifan	Milton Alfonso Sanchez	Rescisión de Participación
Tribunal Administrativo de Santander de Descongestion	2007-00260-00	Francisco Mejia	CORMAGDALENA	Reparación Directa
Juzgado Doce Administrativo Oral del Circuito	2013-00075-00	Carmen Sandoval	Sociedad Autopista S/der	Reparación Directa

ALGUNOS AVALUOS PRESENTADOS ANTE VARIOS JUZGADOS.

AVALUOS PARA VARIOS JUZGADOS	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	REFERENCIA
Juzgado Segundo del Circuito de B/manga	2019-00272-00	Manuel Becerra y otros	Maria Victoria Quiroga	Verbal
Juzgado Promiscuo del Circuito Charala	2021-00021-00	Rito Julio Martinez M	Lucio Antonio Carreño	Proceso verbal de Imposición de servidumbre
Tribunal Superior del Circuito Judicial de B/manga	2012-100191	Estylo Construcciones	Motoreste Motor S.A	Ordinario
Juzgado Septimo Civil del Circuito de B/manga	2019-0002200	Jorge Enrique Herrera	La Previsora S.A	Verbal de Responsabilidad Civil Extracontractual
Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Giron	20016-0004700	Municipio de Giron	Jaime Alexander Monroy	Reinvidicatorio
Juzgado Tercero de Familia de B/manga	2021-0007900	Karen Lorena Ferreira	Jhon Alexander Leguizamón	Liquidación Sociedad Conyugal
Juzgado Primero Civil Municipal de Giron	2019-00490000	Laura Marcela Pinzon	Andrea del Pilar Paez	Reinvidicatorio de minima cuantia
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Giron	2015-00631-00	Municipio de Giron	Nancy Hernandez Araque	Reinvidicatorio
Juzgado Segundo de Familia del Circuito de B/manga	2016-522	Martin F Novoa M	Ruth Chinchilla	Liquidación Sociedad Conyugal
Juzgado Segundo de pequeños causas Floridablanca	2014-00255-00	Guillermo Melo S.	Laura Camila Calderon	Ejecutivo
Juzgado Promiscuo Municipal de Sabana de Torres	2022-00105-00	Leslye K Hernandez	Elkin Rodriguez Vargas	Declarativo Reinvidicatorio
Juzgado Primero Civil Municipal de Piedecuesta	2021-001925-00	Wilson Jaimes y otros	Olga Lucia Ardila Jaimes	Divisorio
Juzgado Primero Civil Municipal de Piedecuesta	2022-09182-00	Maria E Vesga y otros	Astrid Slendy Prieto Vesga	Verbal especial de división material
Juzgado Cuarto de Familia de B/manga	2017-0073	Serafin Calderon	Maria de la Cruz Calderon	Adjudicación Herencia
Juzgado 22 Civil de descongestión de B/manga	2013-0077601	Clementina Archila	Raul Gomez	Adjudicación
Juzgado 01 Promiscuo del Circuito de San Vicente	2022-00047-00	Silla Aldana	Juan Fernando Becerra y otra	Simulación absoluta de mayor cuantía
Juzgado 3 Civil Municipal Ejec de sentencias de B/manga	2012-0036500	Girardo A Vera	Jose Antonio Patifio	Ejecutivo
Juzgado Cuarto Civil Municipal de Descongestión B/manga	2007-00043	Romelia Ardila Porras	Indupalma S.A. La Previsora	Ordinario
Juzgado Cuarto Ordinario de Responsabilidad de B/manga	2012-261-01	Cesar Augusto Uribe	Gerson I. Camacho	Reparación Directa
Juzgado Cuarto de Ejecución Civil de B/manga	2013-312-02	Eduardo Perez	Lucila Jimenez	Ejecutivo Singular
Juzgado Primero de Ejecución Civil del Circuito de B/manga	2015-034	Samuel E Ortiz	Ivonne Joani Broz Delgado	Ejecutivo Singular
Juzgado Primero Civil Municipal de Piedecuesta	2020-301	Norberto Espinosa	Olga Lucia Ardila Baron R	Divisorio o venta de cosas común.
Juzgado 17 Civil Municipal de descongestión de B/manga	2013-00326-001	Sol Ines Niño R	Javier Andres Pimienta otros	Ordinario
Juzgado 10 Civil Municipal de Bucaramanga	2019-00735-00	Valentina Contreras	Herederos Estefania Segura	Liquidatorio sucesión por causa de muerte
Juzgado 2 Civil del Circuito de ejecución de sentencias B/manga	1.997-0012501	Maritza Mayorga y otras	Henry Arturo Silva Anaya	Ejecutivo
Juzgado segundo Civil Municipal de ejecución de B/manga	2016-0034801	Jose del Carmen Bermudez	Alba Luz Bautista Boyona	Ejecutivo Singular
Juzgado Septimo Civil del Circuito de B/manga	2009-00340-00	Beatriz Mandilla	Seguros de Estado	Ejecutivo Singular incidente de perjuicios

CORPORACIÓN REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

CIRO ALFONSO BÁEZ B. Perito Avaluador Profesional
RNA 1303, Auxiliar de Justicia C.S.J. Carnet 929-2015



República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia
Instituto Tecnológico – Incas
Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano



Con licencia de funcionamiento No. 1171 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia.
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

CIRO ALFONSO BAEZ BASTO

Identificado (a) con C.C. 91.210.547 de Bucaramanga
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES
URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Que se realizó en Armenia con una duración
Total de 820 horas de formación presencial

GILBERTO SALCEDO PIZARRO
Director General

Acta 53
Folho 132

ILIANA YURIE RUIZ SALAS
Secretaria General

Expedida en Armenia, Quindío a los 9 días del mes de Octubre de 2021

Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias



Miembros Asociados y Federados a la
**ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS
ASOLONJAS**

Corporaciones Legalmente constituidas de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por IASB INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las IVS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

CIRO ALFONSO BAEZ BASTO

Identificado con Cédula de Ciudadanía No 91.210.547

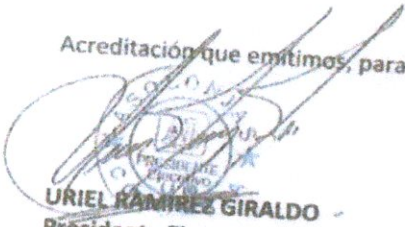
Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS
INMOBILIARIOS ASOLONJAS**

Matricula MI 1303

Vigencia Afiliación ASOLONJAS

ENERO 2023

Acreditación que emitimos, para todos los efectos legales, en Bogotá D.C.


URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo

ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS INMOBILIARIAS
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE BIENES
MUEBLES E INMUEBLES



CIRO ALFONSO BAEZ BASTO
C.C. 91.210.547
MATRICULA - MI 1303
vence: Enero 2023

ASOLONJAS



PIN de Validación: ab980a91



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CIRO ALFONSO BáEZ BASTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91210547, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Diciembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91210547.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CIRO ALFONSO BáEZ BASTO 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
24 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: ab980a91



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
24 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
24 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b11b0a8d



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 33 N° 119 - 19, APTO. 202, BARRIO NIZA
Teléfono: 3143877670
Correo Electrónico: baezbastociro@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CIRO ALFONSO BáEZ BASTO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91210547.
El(la) señor(a) **CIRO ALFONSO BáEZ BASTO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b11b0a8d

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 veintiséis (26) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal