REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Diecisiete de febrero de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO N° 0244.
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 001 2011 00470 00

De conformidad con el escrito visible en el anexo 11 del expediente digital, se RECONOCE PERSONERÍA para actuar CARLOS ENRIQUE BERROCAL FIGUEREDO, con tarjeta profesional N° 290.005 del C. S de la Judicatura, para representar los intereses del demandado LUIS CARLOS ECHEVERRY ZAPATA.

Sumado a lo anterior, dicha parte aporta avaluó realizado por el profesional ROBERTO JARAMILLO FERRER con el fin de presentar oposición al presentado por la parte demandante que obra en el anexo 08 del expediente digital, por ende, de conformidad con el inciso 2° del artículo 444 del C.G.P., se corre traslado a la parte demandante por el termino de tres (3) días hábiles de dicho escrito.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el ***ESTADO ELECTRÓNICO N° 10*** *fijado en la página web de la Rama Judicial el* ***23 DE FEBRERO DE 2022*** *a las 8:00. a.m.*

SECRETARIA

4

Firmado Por:

Sergio Escobar Holguin
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Itagui - Antioquia

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: **8cd068b5cef0b17f367f69456a3889c61ce49286a39259855c0dd15f13be4aee**
Documento generado en 22/02/2022 03:41:40 PM

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

RV: PRESENTACIÓN ESCRITO DE OPOSICIÓN AVALUO PRESENTADO PARTE EJECUTANTE. APORTE DE AVALÚO COMERCIAL PARTE EJECUTADA

Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 08/02/2022 17:13

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Itagui <j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes reenvío memorial radicado 2011-00470, para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente,

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

FLAVIO RAFAEL RAMÍREZ GONZALES
ESCRIBIENTE CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JUZGADOS DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA
csadjitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co
+57-4 377-23-11
CAR 52 # 51-40 ED C.A.M.I P.1 TORRE-A ITAGÜÍ ANTIOQUIA

De: CARLOS BERROCAL 1 <c.berrocal@mbabogados.legal>
Enviado: martes, 8 de febrero de 2022 16:44
Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Itagui <j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: TODO STEVIA <todoestevia@gmail.com>
Asunto: PRESENTACIÓN ESCRITO DE OPOSICIÓN AVALUO PRESENTADO PARTE EJECUTANTE. APORTE DE AVALÚO COMERCIAL PARTE EJECUTADA

Radicado: 0536031030012011 00470 00
Demandante: Sergio Andres Acero Alvarez
Demandado: Luis Carlos Echeverry Zapata y otro
Tipo de proceso: Ejecutivo

Buenas tardes,

Por medio del presente, en calidad de apoderado especial del demandado **Luis Carlos Echeverry Zapata**, identificado con la cedula de ciudadanía número 3.434.836, me permito presentar escrito de observaciones y solicitudes por medio del cual se solicita no tener en cuenta el avalúo comercial presentado por la parte ejecutante por las razones técnicas y procesales enunciadas en el escrito.

De igual forma, y en ejercicio de las facultades establecidas en el articulo 444 del Código General del Proceso me permito aportar avalúo comercial realizado por perito avaluador contratado por la parte ejecutada con el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso y normas técnicas referenciadas en nuestro escrito.

Finalmente, por ser apoderado especial para esta finalidad y no haber tenido conocimiento completo del expediente, no cuento con la dirección de correo electronico de la parte ejecutante dentro del presente proceso, razón por la cual no remito copia de este memorial a dicha dirección de correo electronico en cumplimiento del deber establecido en el artículo 78 numeral 14 del Código General del Proceso.

Cordialmente,

CARLOS BERROCAL F.
Abogado

+57 301 258 8341
www.mbabogados.com.co
www.mbabogados.legal
c.berrocal@mbabogados.legal

Medellín 08 de febrero de 2022

Señores
JUZGADO PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI
Itagüí, Antioquia
E. S. D.

Radicado: 05360-31-03-001-2011-00470-00
Asunto: Escrito de oposición y observaciones al avalúo presentado por la parte ejecutante. Aporte de avalúo presentado por la parte ejecutada.

I. POSTULACIÓN

CARLOS ENRIQUE BERROCAL FIGUEREDO, mayor de edad, identificado con la Cedula de Ciudadanía 1.152.448.291 de Medellín, Antioquia, abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional N° 290.005 del C.S de la Judicatura, actuando como apoderado especial del señor **LUIS CARLOS ECHEVERRY ZAPATA**, identificado con cédula de ciudadanía número 3.434.836 de Caramanta, Antioquia, de manera respetuosa y conforme a las facultades conferidas en el poder anexo, me permito aportar avalúo en los términos de los artículos 228 y 444 del CGP, así como escrito de oposición y observaciones de conformidad con el artículo 444 del CGP, en contra del avalúo realizado por el señor **JAVIER ORTEGA SALDARRIAGA**, actuando como perito avaluador de la parte ejecutante, avalúo del cual se dio traslado a mi representado a través del auto notificado por estados electrónicos el día 26 de enero de 2022, y cuyo término de traslado finaliza el día miércoles 09 de febrero de 2022.

Lo anterior fundado en los siguientes,

II. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD CON EL AVALÚO TRASLADADO

Para exponer los motivos de inconformidad frente al avalúo, nos permitiremos dividir los mismos en dos grupos, según la inobservancia en cuanto a: (1) Incumplimiento de normas técnicas en la realización del avalúo y; (2) Incumplimiento de normas procesales para la elaboración y presentación del avalúo, como a continuación nos permitimos exponer:

1. INCUMPLIMIENTO DE NORMAS TÉCNICAS EN EL AVALÚO PRESENTADO POR LA PARTE EJECUTANTE

1.1 Inobservancia del Decreto 1420 de 1998

Los artículos 21° y 22° del Decreto 1420 de 1998 señalan que el perito avaluador debe tener en cuenta al momento de determinar el valor comercial de un inmueble, la reglamentación urbanista municipal o distrital vigente y la destinación económica del inmueble al momento de la realización del avalúo. Así mismo, se deben tener en cuenta aspectos relacionados con los servicios públicos, infraestructura vial y servicios de transporte. Finalmente, la misma norma establece que en los inmuebles rurales se debe tener en cuenta las condiciones agrologicas del suelo y las aguas, las obras adicionales, edad de los materiales, estado de conservación física y vida útil entre otros.

Se puede observar que el perito avaluador contratado por la parte ejecutante, tuvo en cuenta algunos aspectos señalados por los artículos mencionados, pero excluyó otros de vital importancia que impactan en la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo y que perjudican injustificadamente los intereses de mi representado.

Los aspectos que no tuvo en cuenta el perito respecto a lo señalado por los artículos 21 y 22 del Decreto 1420 y que hacen que su dictamen no sea idóneo para determinar el valor comercial del inmueble son entre otros, los siguientes:

- No tuvo en cuenta la reglamentación urbanística municipal (PBOT de Simacota, Santander) vigente al momento de la realización del avalúo del inmueble, pues no menciona este aspecto en ninguna parte del avalúo.

- No se entiende el perito como determinó las condiciones agrologicas del suelo y las aguas, dado que ni siquiera ingresó al inmueble y sus anotaciones en este sentido están determinadas por la observación de fotografías aéreas en las cuales no se puede determinar con objetividad las condiciones particulares del suelo y las aguas. Es de advertir que mi representado, en calidad de actual poseedor de los predios, no ha negado el ingreso del perito avaluador de la parte ejecutante, pues este nunca solicito dicho ingreso.

  En concordancia con lo anterior, el perito **JAVIER ORTEGA SALDARRIAGA** en su avalúo manifiesta que no cuenta con estudio de suelos y que sus anotaciones se fundamentan en percepciones derivadas de la observación y sugiere la realización

de estudio de suelos para determinar con certeza el tipo de suelos y la calidad de estos.

- El perito avaluador manifiesta que el predio objeto de avalúo cuenta con una casa principal y una casa para agregados, pero también dice que no las tendrá en cuenta para efectos del avalúo, lo cual también impacta de manera considerable en la determinación del precio comercial de los inmuebles, pues estos deben ser avaluados teniendo en cuenta el terreno y las construcciones que en el se encuentran edificadas (inmuebles por adhesión), los cuales fueron construidos por mi representado y le han agregado un valor significativo a los inmueble. Luego entonces, tampoco tuvo en cuenta aspectos señalados en los mismos artículos como lo son la edad de los materiales, el estado de conservación y vida útil y económica de estas construcciones.

- En cuanto a los servicios públicos con los que cuenta el inmueble objeto de avalúo, el perito avaluador señala que cuenta con energía eléctrica únicamente y que la telefonía es a través de celular, dejando por fuera servicios públicos con los que cuenta el inmueble como lo son el acueducto veredal y propio, así como pozo séptico.

  Consecuentemente con lo anterior, no tuvo en cuenta la aptitud productiva de los suelos del inmueble en cuanto a la diversidad de especies cultivables en los mismos y los pastos existentes que permiten alojar diversas especies de ganadería dentro del inmueble.

Es por todo lo anterior, que se puede afirmar que el perito avaluador vulneró además de los artículos mencionados en la explicación antes dada, el artículo 2° del Decreto 1420 de 1998, el cual establece que el valor comercial de un inmueble es el precio más favorable en el mercado en donde se transaría, teniendo en cuenta las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien, las cuales no fueron tenidas en cuenta en su totalidad por el perito avaluador de la parte ejecutante.

1.2 Inobservancia de la Resolución 620 de 2008

El artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), establece que el método de comparación o de mercado estudia las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas por el perito avaluador para llegar a la estimación del valor comercial.

Adicionalmente, el artículo 10° de la misma Resolución establece que, cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

En el avalúo trasladado, podemos observar que el perito avaluador en el numeral 10.5 del mismo, señala la "metodología" utilizada para la valuación, dice haber utilizado el método comparativo de mercado, pero no relaciona la información referente a las ofertas y/o transacciones tenidas en cuenta para la realización de la valuación y no menciona las fuentes de su información, haciendo únicamente mención a que tuvo en cuenta el criterio de *"varios ganaderos de la zona",* afirmación de la cual no aporta ninguna prueba y que carece de la objetividad requerida para un avalúo comercial sobre un bien inmueble.

Así mismo, el artículo 29 de misma Resolución 620 del IGAC señala que los métodos enunciados por la norma, entre ellos el método comparativo o de mercado, son aplicables a los avalúos en zonas rurales, pero es necesario tener en cuenta particularidades que no fueron tenidas en cuenta por el perito avaluador de la parte ejecutante y que restaron valor a la inexacta suma que arrojó como valor comercial dicho documento, tales como:

- *Clasificación de los suelos según su capacidad de uso manejo y aptitud fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.*

  En este punto debemos referirnos en iguales términos tal y como se explicó por nuestra parte en el numeral 1.1 de este escrito, donde manifestamos que no se entiende como el perito de la parte ejecutante determinó las condiciones agrologicas del suelo y las aguas sin haber ingresado al inmueble y sin contar con un estudio de suelos, inobservando también lo establecido en el artículo 30 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

- *Posibilidades de adecuación. Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario*.

  Como se explicó en el numeral 1.1, el perito avaluador no tuvo en cuenta la aptitud productiva de los suelos del inmueble en cuanto a la diversidad de especies cultivables en los mismos y los pastos existentes que permiten alojar diversas especies de ganadería dentro del inmueble, como se evidencia en el avalúo presentado por la parte ejecutada que permita refutar estas afirmaciones y que sirve de anexo al presente memorial.

2. INCUMPLIMIENTO DE NORMAS PROCESALES PARA LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DEL DICTAMEN

Corresponde en este acápite señalar las falencias o carencias que tiene el dictamen pericial (avalúo) presentado por el perito **JAVIER ORTEGA SALDARRIAGA** y del cual presentamos por medio del presente la oposición respectiva, en los siguientes términos:

En primer lugar, debemos señalar que nos encontramos frente a un dictamen pericial, toda vez que el artículo 444 numeral 1° del Código General del Proceso, señala que el avalúo dentro del proceso ejecutivo tiene la naturaleza de dictamen pericial, razón por la cual se debe dar aplicación al artículo 226 del mismo estatuto procesal para efectos de su presentación y debida incorporación al expediente, por lo que en las siguientes líneas, le mostraremos al despacho con cuales de las informaciones y declaraciones que, como mínimo debe contener el dictamen según el artículo mencionado no cumple el avalúo presentado por el perito de la parte ejecutante, así:

- Incumplimiento del numeral 3 del artículo 226 CGP el cual establece:

  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.

  En el avalúo objeto de oposición, el señor **JAVIER ORTEGA SALDARRIAGA** en el numeral 10.1 en el acápite nombrado “AVALUADOR” hace referencia a su profesión y números de registro en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de la SIC, pero en ninguna parte del avalúo o de los anexos trasladados, se adjuntan los títulos académicos, diplomas y/o certificaciones de la experiencia profesional, técnica o

artística del avaluador, salvo la copia del Registro Abierto de Avaluadores que de lo único que da cuenta, es que el señor **JAVIER ORTEGA SALDARRIAGA** se encuentra inscrito en dicho registro.

- Incumplimiento del numeral 4 del artículo 226 CGP el cual establece:

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

  En el avalúo no se relacionan publicaciones realizadas por el perito ni se hace la manifestación de no contar con publicaciones.

- Incumplimiento del numeral 5 del artículo 226 CGP el cual establece:

  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.

  En ninguna parte del avalúo o de los anexos trasladados, se hace referencia o se enlistan los 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 el señor **Javier Ortega Saldarriaga.**

- Incumplimiento del numeral 6 del artículo 226 CGP el cual establece:

  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.

  En ninguna parte del avalúo o de los anexos trasladados, se hace referencia ni manifestación alguna por parte del perito avaluador sobre 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.

- Incumplimiento del numeral 7 del artículo 226 CGP el cual establece:

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

En ninguna parte del avalúo o de los anexos trasladados, se hace referencia ni manifestación alguna por parte del perito avaluador respecto a si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CGP

- Incumplimiento del numeral 8 del artículo 226 CGP el cual establece:

  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.

  En ninguna parte del avalúo o de los anexos trasladados, el perito avaluador declara 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.

- Incumplimiento del numeral 9 del artículo 226 CGP el cual establece:

  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.

  En ninguna parte del avalúo o de los anexos trasladados, el perito avaluador declara si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.

- Incumplimiento del numeral 10 del artículo 226 CGP el cual establece:

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

  En ninguna parte del avalúo o de los anexos trasladados, se adjuntan documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen, únicamente hace mención a que extrajo la información y/o tuvo en cuenta el criterio de varios ganaderos o personas de la zona, que además de ser una fuente no fiable para la determinación del valor objetivo en el avalúo, puede tratarse una fuente inexistente.

En conclusión, el avalúo de parte presentado por el señor **JAVIER ORTEGA SALDARRIAGA** como perito de la parte ejecutante no cumple con los mínimos exigidos por el artículo 226 del Código General del Proceso en concordancia con el artículo 444 del mismo código, por lo que no puede ser tenido en cuenta a efectos de fijar el valor comercial del inmueble por el cual sería rematado dentro del presente proceso teniendo en cuenta las reglas particulares de esta etapa procesal.

Como se pudo determinar, el dictamen no fue acompañado de ningún documento que diera fundamento al mismo y de aquellos que acreditaran la idoneidad y experiencia del perito.

No se tiene claridad sobre la información obtenida, de la aplicación del método que el perito asegura haber utilizado, así como del análisis de la información que permita establecer el precio determinado por el perito en el avaluó aportado, pues este, no explica los exámenes, métodos, experimentos o investigaciones realizadas y sus fundamentos técnicos y/o científicos y no aporta memorias de calculo o procedimientos que soporten el avalúo.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Sustanciales y técnicos: Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000 y Resolución 620 de 2008.

Procesales: Articulo 444 y 226 del Código General del Proceso.

IV. APORTE DE AVALÚO

De conformidad con lo señalada en la primera parte de este escrito, en calidad de apoderado especial del señor **LUIS CARLOS ECHEVERRY ZAPATA**, me permito presentar y aportar al despacho avalúo comercial de los predios cuya posesión ha sido embargado dentro del presente proceso, el cual cumple con todas las formalidades del Artículo 226 del Código General del Proceso para ser tenido en cuenta como dictamen pericial dentro del presente proceso, dictamen realizado por el señor **ROBERTO JARAMILLO FERRER**, identificado con la cedula de ciudadanía 8.288.470 y Registro Abierto de Avaluador 8288460.

Anexo al avalúo aportado se encuentran todos los documentos adjuntos que exigen las normas procesales y técnicas analizadas en el presente escrito, como son, pero sin limitarse a las memorias de cálculo y las fuentes de donde fueron tomados los valores que permitieron certificar el valor reflejado en el avalúo. Así mismo, se encuentra la hoja de vida del señor **ROBERTO JARAMILLO FERRER**, donde constan los títulos académicos, los

documentos que certifican su respectiva experiencia profesional, la lista de casos en donde ha sido designado como perito, así como todas las manifestaciones de que tratan los numerales 6, 7, 8 y 9 del artículo 226 del Código General del Proceso.

V. SOLICITUDES

Primera. – Que no se tenga en cuenta por las falencias técnicas y procesales anotadas el Dictamen Pericial de parte presentado por el avaluador **JAVIER ORTEGA SALDARRIGA** por solicitud de la parte ejecutante.

Segunda. – Que se tenga como aportado en debida forma y se acepte por el Despacho el avalúo presentado por la parte ejecutada y rendido por el perito **ROBERTO JARAMILLO FERRER.**

Tercera. – Que, como consecuencia de lo anterior, el valor comercial del inmueble sea fijado en la suma obtenida por el avaluador **ROBERTO JARAMILLO FERRER.**

Cuarta. – En caso de no acceder a las anteriores solicitudes, se designe por el Despacho un avaluador imparcial y objetivo que cumpla con todos los requerimientos técnicos y procesales expresados en el presente escrito para fijar el valor comercial del inmueble dentro del presente proceso ejecutivo.

VI. ANEXOS

1. Poder con el que represento al señor **LUIS CARLOS ECHEVERRY ZAPATA**. Acompaño así mismo como anexo la copia del correo electrónico a través del cual fue remitido el poder conferido de acuerdo lo dispone el articulo 5° del Decreto 806 de 2020.

2. Avalúo de la parte ejecutada y anexos.

VII. NOTIFICACIONES

Las recibiré en el correo electrónico c.berrocal@mbabogados.legal o al móvil 3012588341

Cordialmente,

CARLOS ENRIQUE BERROCAL FIGUEREDO
C.C. 1.152.448.291 de Medellín
T.P. 290.005 del C.S de la Judicatura

Medellín 03 de febrero de 2022

Señor
JUEZ 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI- ANTIOQUIA

Asunto: Otorgamiento de poder especial
Radicado: 05360310300120110047000

LUIS CARLOS ECHEVERRY ZAPATA, *mayor de edad, con domicilio y residencia* en la ciudad de Medellín, identificado con cedula de ciudadanía número 3.434.836 de Caramanta, Antioquia, con correo electrónico todostevia@gmail.com, por medio del presente escrito, respetuosamente, me dirijo a usted para manifestar que le confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado **CARLOS ENRIQUE BERROCAL FIGUEREDO**, identificado con cedula de ciudadanía N.° 1.152.448.291 de Medellín, portador de la Tarjeta profesional número 290.005 del C.S de la J, quien cuenta con el correo electrónico c.berrocal@mbabogados.legal , el cual coincide con el inscrito en el Registro Nacional De Abogados, para que en mi nombre y representación presente escrito de oposición y observaciones contra el avalúo que se corrió traslado a través del auto notificado por estados electrónicos el día 26 de enero de 2022, así mismo para que presente un avalúo diferente, lo anterior, de conformidad con lo establecido en el articulo 444 numeral 2 del Código General del Proceso.

Mi apoderado queda investido con todas las facultades contempladas en el artículo 77 del Código General del Proceso, así como las facultades expresas para sustituir, desistir, renunciar, presentar peticiones respetuosas ante las autoridades públicas y privadas e interponer acciones de tutela, incidentes de desacato, solicitudes de cumplimiento y demás acciones encaminadas a la defensa de mis intereses y/o derechos.

Cordialmente,

LUIS CARLOS ECHEVERRY ZAPATA
C.C. 3.434.836

Acepto,

CARLOS E. BERROCAL FIGUEREDO
CC. 1.152.448.291 de Medellín
T.P 290.005 del C.S de la Judicatura

Escaneado con CamScanner

Poder para juzgado primero Luis Carlos Echeverry

TS

TODO STEVIA <todoestevia@gmail.com>

jue, 03 feb 2022 7:20:44 PM -0500

Para "c.berrocal" <c.berrocal@mbabogados.legal>, "c.berrocal" <c.berrocal@mabogados.legal>

Eti...

Seguri... TLS Más información

1 archivo adjunto

CamScanner 02-03-2022 19.18.pdf

Medellín, 31 de enero de 2022

Señor
LUIS CARLOS ECHEVERRY ZAPATA.
Ciudad

Estimado señor Echeverry:

Agradecemos la confianza depositada en nuestra firma, al solicitarnos el avalúo del inmueble ubicado en la vereda Pulpapapel, Municipio de Simacota, Departamento de Santander.

Cualquier aclaración que estime conveniente a los conceptos aquí emitidos, con gusto le será suministrada.

Anexamos fotos del inmueble, Registro Abierto de Avaluador y carta de un asesor inmobiliario conocedor de la zona.

Atentamente,

ROBERTO JARAMILLO FERRER
Avaluador R.A.A. 8288470
Afiliado a la ANAV

INFORME DE AVALÚO

GENERALIDADES

SOLICITANTE

LUIS CARLOS ECHEVERRY ZAPATA

FECHA DE INSPECCION DEL INMUEBLE

La visita al inmueble fue realizada los días 22, 23 y 24 de enero de 2022.

OBJETO

Determinar el valor comercial de una finca de producción agrícola y ganadera con todas sus mejoras y anexidades, ubicada en el Municipio de **Simacota**, departamento de Santander.

MÉTODO

Para llevar a cabo este informe de avalúo, consultamos entre otros, el Banco de datos de colegas avaluadores de bienes inmuebles rurales e investigamos oferta, demanda y valores estimados de bienes de características similares en la zona donde se encuentra el bien inmueble.

Previo análisis de lo anterior se procedió a utilizar el método ***Comparativo*** para determinar el valor comercial de la tierra y el de ***Reposición*** para las construcciones.

El informe ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la resolución No 620 del IGAC y la Circular 11 de abril de 2013 de la Superintendencia Financiera, esto es, aplicando la metodología para la realización de avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.

Igualmente se tuvo en cuenta la ley 1673 del 19 de julio de 2013 que reglamenta la actividad del Avaluador y el decreto 556 del 14 de marzo de 2014.

De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, este avalúo tiene una duración de un año, siempre y cuando las condiciones intrínsecas del mercado no cambien.

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

Se trata del avalúo comercial de una finca de producción agrícola y ganadera con todas sus mejoras y anexidades, (formada por 2 lotes unidos entre sí con matricula inmobiliaria independiente cada uno) conocidas como **La Ilusión y Las Acacias**, ubicada en el área rural del Municipio de Simacota, departamento de Santander.

LOCALIZACION:

El inmueble formado por dos lotes unidos entre sí, está ubicado en la vereda **Pulpapapel**, Municipio de **Simacota**, a 10 kilómetros de la ruta del sol, ingresando por la vereda Puerto Nuevo, vía destapada en excelente estado.

Entre Puerto nuevo y la vereda Ciénaga del opón hay una distancia de 18 kilómetros y de Puerto Nuevo a Bogotá hay 396 kilómetros.

Al llegar al kilómetro 11 se desvía sobre la derecha, vía que conduce a la vereda Caño viejo (vía que recorre la finca en 2 kilómetros). A 2 kilómetros sobre la derecha hay un ramal que conduce a la casa principal.

De la cabecera del Municipio de **Puerto Parra** se encuentra a 20 kilómetros aproximadamente llegándose a la propiedad por una vía totalmente pavimentada.

CLASIFICACION DE LA ZONA:

Esta zona está clasificada por Planeación Municipal como de uso rural de explotación agrícola y ganadera de acuerdo al artículo 21 de decreto 1420.

ESTRATO SOCIOECONOMICO:

Este sector está clasificado por Planeación Municipal dentro de un estrato socio económico Medio.

PROPIETARIO Y MODO DE ADQUISICION DEL INMUEBLE:

El propietario de este inmueble es el señor José Nicanor Bernal Vélez quien adquirió uno de los lotes mediante compra al señor Félix David Villarreal Beltrán, tal como consta en la escritura pública número 1737 del 28 de Julio de 2008 de la notaria 23 de Medellín. M.I.**321-923.**
El otro lote fue adquirido por el señor José Nicanor Bernal Vélez mediante compra al señor José Joaquín Agudelo Jaramillo, tal como consta en la escritura pública número 3046 del 21 de diciembre de 2007 de la notaria 23 de Medellín. M.I. **321-37921.**

El solicitante, señor Luis Carlos Echeverry, es un poseedor del inmueble objeto del avalúo.

LINDEROS:

Los linderos del lote global, se encuentran bien definidos en las escrituras de adquisición mencionadas anteriormente.

Matriculas inmobiliarias No: **321-923 y 321-37921** respectivamente.

LIMITACIÓN DE DOMINIO:

El lote con matricula inmobiliaria 321-923 tiene un área de **141** hectáreas más **380 M2.**

El lote con matricula inmobiliaria 321-37921 tiene un área de **224** hectáreas más **7.500 M2.**

Nota: Al lote con matrícula 321-39618 le fue cancelada dicha matricula y por ende paso a ser propiedad del Estado según resolución del INCODER.

Estos fueron englobados desconociendo el metraje de uno de ellos**.**

Estos lotes tienen una demanda por parte del señor Luis Carlos Echeverry y Sonia Emilse García Sánchez contra el señor José Nicanor Bernal Vélez, Leonardo Escobar Moncada y Catherine Calle García, tal como consta en el oficio número 1883 del 2 de agosto de 2011 del Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín.

Nuestro informe no incluye estudio de títulos.

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y VIDA UTIL:

Las propiedades allí existentes fueron construidas hace algunos años, en el momento existe una casa que tiene un 95% de avance en la construcción, es decir, es prácticamente nueva, el estado de conservación de las mismas es bueno en términos generales y su vida útil se puede calcular en unos 70 años adicionales siempre y cuando sea terminada y se le dé el mantenimiento respectivo.

VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:

A la finca se ingresa por medio de una vía totalmente destapada, pero con buen afirmado, con una calzada de 4 metros y un tráfico vehicular liviano.

Dentro de la finca existe un carreteable destapado, pero con buen afirmado que permite recorrer la finca en una gran extensión (**ver fotos**)

El transporte se lleva a cabo mediante el servicio de buses por la vía principal, vehículos particulares y taxis.

VECINDARIO:

El vecindario de este inmueble está formado por fincas de producción agrícola y ganadera en su gran mayoría.

SERVICIOS PÚBLICOS:

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos como son acueducto veredal y propio, luz y pozo séptico.

Tiene además varios tanques de almacenamiento de agua y un nacimiento de agua para uso propio como también una planta Diésel.
.

FUTURO DESARROLLO DE LA ZONA:

Esta zona en el futuro, seguirá conservando su uso rural, tal como está contemplado en el estatuto Municipal de normas, usos del suelo, urbanismo y construcción, hoy P.B.O.T. del Municipio de Simacota.

Como podrán observar en las fotografías, estos lotes tienen unos muy buenos pastos y un buen drenaje, prueba de ello se podrá ver que estos presentan una muy buena fertilización y un muy buen crecimiento permitiendo un buen abastecimiento para las reses que en ellos pastan.

En cuanto a las vías de acceso se podrá observar unas vías destapadas, pero con buen afirmado lo cual permite un tránsito vehicular sin ninguna clase de problemas.

Igualmente, en el momento de la visita se pudo constatar que en este sector se están llevando a cabo una serie de inversiones viales que le darán a la zona un gran desarrollo y un atractivo para los inversionistas que quieren llevar a cabo un mayor impulso a la región dada su tranquilidad ya que no presenta problemas de orden público.

AREAS:

Lotes unidos:	**365,8541,00 Hectáreas**
Casa principal:	**350,00 M2**
Casa en construcción:	**900,00 M2**

TOPOGRAFIA Y FORMA DEL TERRENO:

La topografía de los lotes es variada entre ondulada y plana, su forma se asemeja a un polígono irregular (**ver fotos**).

Es un 50% plana y un 50% ondulada.

CARACTERISTICAS GENERALES:

La finca está a 200 metros de altura sobre el nivel del mar.

Temperatura de 28° C.

Tractorable en un 90%.

Finca con un 70% abierta con pastos braquiaria, angelón, radica, bombasas, guineas y pastos nativos.

Sus suelos son ricos en materia orgánica suelto y productiva apto para una gran diversidad de cultivos como palma de aceite, caucho, stevia y cacao entre otros.

Los terrenos han sido divididos en potreros debidamente cercados con alambre de púas y cercas eléctricas sobre postes de madera.

Los potreros cuentan con excelentes fuentes de agua, un buen sistema de sombra nativa como guayacanes, nogales, sápanes entre otros.

Este aspecto le brinda excelentes condiciones para la ganadería generando una mayor rentabilidad ya que permite tener diversidad de razas como Brangus y Cimbra.

Cuenta con una casa fabricada en material con una cubierta de Eternit con un área de 350 M2, piscina, 2 campamentos ubicados en sitios estratégicos de la finca uno de ellos construido en material con una cubierta de Eternit y el otro en madera.

Tiene también una corraleja fabricada en madera con su correspondiente embarcadero para ganado.

Igualmente tiene una casa en proceso de construcción en un 95% con buenos acabados (**nueva**)

El gran lote de terreno se encuentra totalmente cercado con postes de madera y alambre de púas.

CONSTRUCCIONES:

Las características constructivas en general son bastante buenas.

La casa principal está fabricada en material con una cubierta de eternit y piso en cemento.

La corraleja está fabricada en madera con su correspondiente embarcadero.

La casa nueva está construida con materiales de primera calidad, excelente distribución y buenos acabados como se observa en las fotos.

COMODIDADES:

Casa principal: Sala, comedor, cocina, 4 alcobas, kiosco, pieza de herramientas.

Campamento: Uno de ellos tiene 3 alcobas y un baño; el otro tiene 3 alcobas, cocina y un baño.

DISTANCIAS MÁS IMPORTANTES:

A Bucaramanga 129 kilómetros.
A Barrancabermeja 68 kilómetros.
También se puede viajar a través de la **vía férrea** que conduce a la costa atlántica y pasa a **2** kilómetros de la finca.
A Medellín 270 kilómetros,
De puerto nuevo a Bogotá 396 kilómetros; al aeropuerto de Barranca 50 kilómetros; a Puerto Berrio 71 kilómetros; a Cimitarra 46 kilómetros y al proyecto Sogamoso 28 kilómetros.

ASPECTOS POSITIVOS A CONSIDERAR:

El gobierno nacional tiene diferentes proyectos al igual que el departamento como son la autopista de la prosperidad que acortaría el tiempo de desplazamiento entre la región y la capital de Antioquia.
La terminación de la doble calzada de la ruta del sol.
La terminación de la doble calzada entre Bucaramanga y Barrancabermeja.
La ejecución del proyecto del aeropuerto de la Alizama con todos los beneficios que esto trae.
La creación de una subasta ganadera en Puerto Nuevo con acopio de leche y procesador de lácteos.
Creación de una planta productora de aceite de palma y sus derivados en la vereda Pulpapel a 2 kilómetros de la finca como también un proyecto eco turístico piscícola en la Ciénaga del Opón.

ESTUDIOS PREVIOS REALIZADOS SOBRE EL TERRENO:

Existen varias personas conocedoras del sector que podrían testificar y las cuales nos dieron los siguientes datos:

Carlos Giraldo	
Finca en Simacota	$ **15.000.000** la hectárea.
Carlos Mario Gil G.	CC 71.610.293
Finca Villa Hermosa	$ **14.000.000** la hectárea.
Fernando Antonio Sierra	CC 19.209.726
Finca Reforescol	**$ 12.000.000** la hectárea.

Gerardo Antonio Crespo
Finca Monterrey **$15.000.000** la hectárea
Víctor Julio Cáceres Bautista **$18.000.000** la hectárea

El asesor inmobiliario Víctor Julio Cáceres quien trabaja en esa zona considera que el valor de la tierra en esa zona es de $**18.000.000** la hectárea.

Lo anterior debido a la paz que se vive en la zona desde hace 9 años permitiendo desarrollar proyectos agrícolas y ganaderos muy rentables, esto se pudo comprobar durante la visita y durante el viaje, pudiendo observar una tranquilidad para el buen vivir en la zona.

Por lo anterior tomaremos la media aritmética que nos da **$14.000.000** por hectárea.

POLÍTICA:

Para llegar al presente valor comercial, se tuvo en cuenta, además de los puntos anteriores expuestos, las últimas negociaciones llevadas a cabo en la zona, por otras firmas de propiedad raíz afiliadas a la ANAV de Colombia, igualmente se consultó a reconocidos avaluadores de inmuebles rurales con el ánimo de unificar criterios y compararlos con los aquí emitidos.

De la misma manera se tuvo en cuenta la investigación en la zona con las personas que se anotaron antes, para determinar un valor comercial más aproximado de ventas de predios en esta zona.

También se consideró el **Factor de Comercialización** de este tipo de inmuebles en los actuales momentos del mercado.

De la misma manera se tuvo en cuenta y fue de vital importancia, considerar el estado de conservación de los inmuebles allí existentes para un buen desarrollo rentable de esta finca.

Igualmente se observó la adecuación de las tierras, paisajismo, topografía, pozos sépticos, urbanismo en general y vías de acceso externas e internas.

El valor que aquí asignamos, sería el que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir de contado, libres de toda presión exterior en condiciones normales del mercado.

Tratándose de esta clase de predios, por los estudios de las matriculas inmobiliarias y las resoluciones de adjudicaciones, tiene ciertas limitaciones en consideración a que se trata de un avalúo para un posterior remate, dando a entender que es necesario darle a conocer esta situación al INCODER o a la Superintendencia de Notariado y registro.

Para las construcciones utilizamos las tablas de FITTO Y CORVINI teniendo en cuenta sus acabados, estado de conservación y su vetustez.

Nuestros análisis, opiniones y conclusiones, así como la preparación de este reporte fueron elaborados en conformidad con los requerimientos del Código de Ética y Conducta del Avaluador Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04 y Estándares de Valoración.

Adicionalmente este reporte ha sido elaborado en cumplimiento con los requerimientos de valoración de nuestro cliente, de acuerdo a lo mencionado en la sección de Objeto del Avalúo.

De otra parte, es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre el presente avalúo y el valor de una eventual negociación.
Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar del estudio que se efectuó para determinar el "valor objetivo" del inmueble, en el valor de negociación intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar, entre otras, todo lo cual sumado, distorsiona a veces en alto porcentaje hacia arriba o hacia abajo, el monto del avalúo.

VALORES:

Lotes unidos:	365,8541 Has	$ 14.000.000	$5.121.956.000
Casa y demás construcciones:			$ 250.000.000
Casa en construcción:	900,00 M2	$ 1.000.000	$ 900.000.000

TOTAL			**$6.271.956.000**
			==========

Son: SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/L.

ROBERTO JARAMILLO FERRER
Avaluador R.A.A. 8288470
Afiliado a la ANAV

Medellín, 31 de enero de 2022

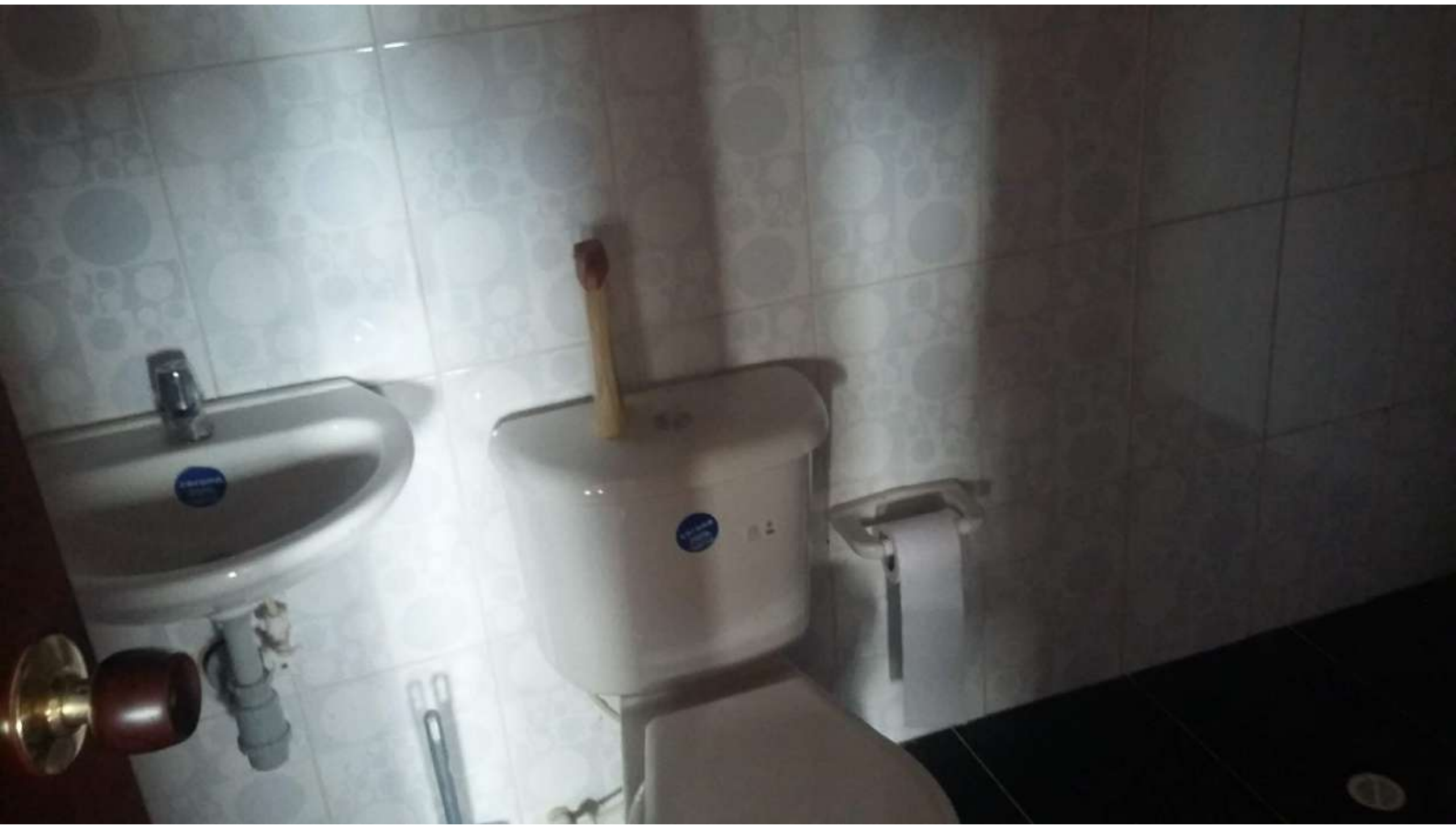
Quiero expresar además que soy Avaluador con una experiencia de más de 30 años.
No he sido designado como perito Avaluador en los últimos 4 años por juzgado alguno.
No he sido designado por el señor Echeverry en procesos anteriores.
No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.

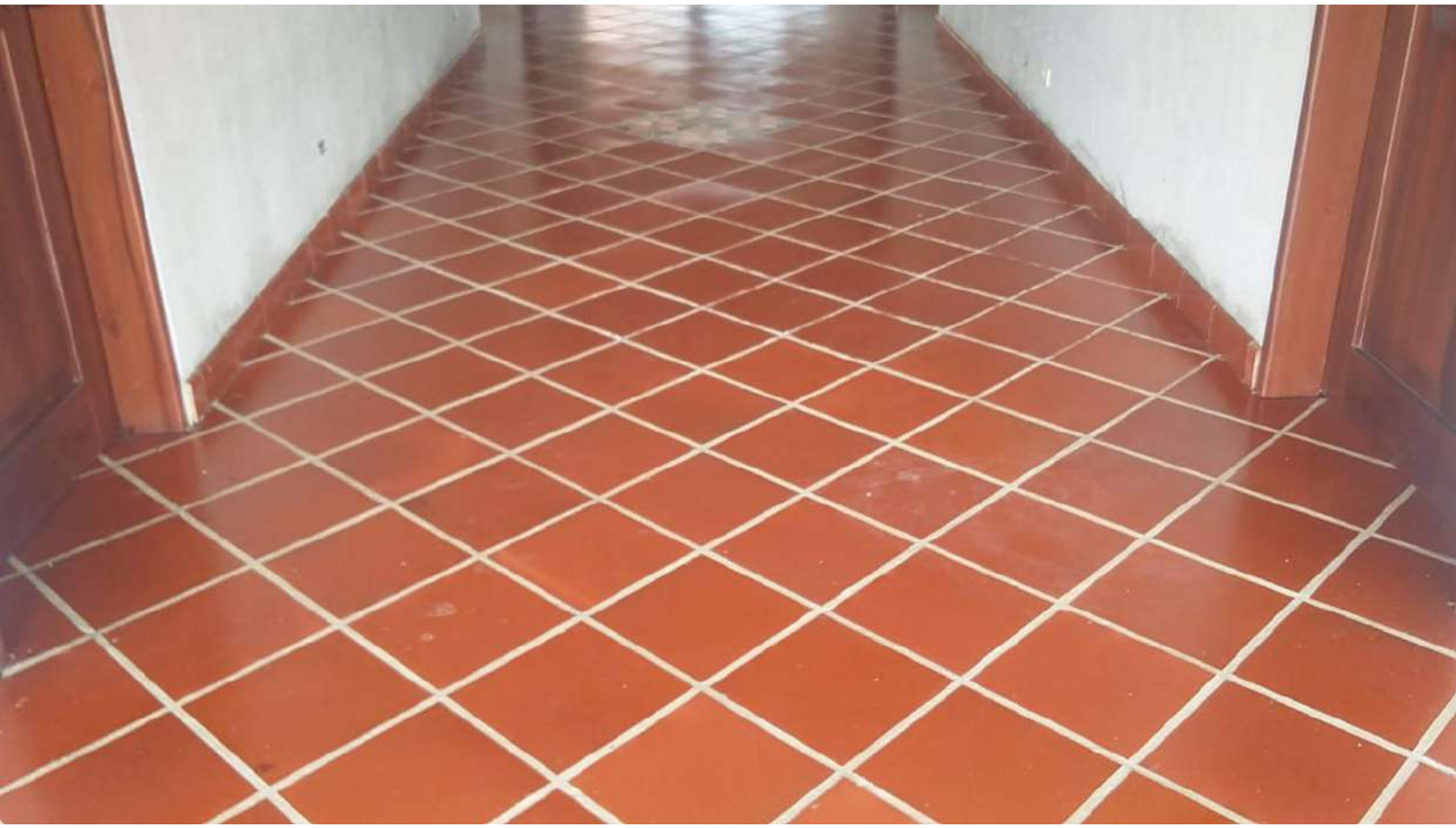
Por lo demás quiero informar que el método utilizado en el presente avalúo es el mismo que he aplicado en los anteriores avalúos rurales.
Las investigaciones efectuadas son las mismas que utilizo en el ejercicio de mi profesión como Avaluador.

Anexo hoja de vida, diplomas y otros.

ROBERTO JARAMILLO FERRER
Avaluador R.A.A. 8288470
Afiliado a la ANAV

Medellín, 31 de enero de 2022





PIN de Validación: b3d30ab3

https://www.raa.org.co

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) JULIO ROBERTO JARAMILLO FERRER, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8288470, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8288470.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIO ROBERTO JARAMILLO FERRER 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
27 Nov 2019	**Régimen de Transición**	**27 Nov 2019**	**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	Fecha de actualización	Regimen
27 Nov 2019	**Régimen de Transición**	**27 Nov 2019**	**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	Fecha de actualización	Regimen
27 Nov 2019	**Régimen de Transición**	**27 Nov 2019**	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
27 Nov 2019	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
27 Nov 2019	**Régimen de Transición**	**27 Nov 2019**	**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	Fecha de actualización	Regimen
27 Nov 2019	**Régimen de Transición**	**27 Nov 2019**	**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	Fecha de actualización	Regimen
27 Nov 2019	**Régimen de Transición**	**27 Nov 2019**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
27 Nov 2019	**Régimen de Transición**	**27 Nov 2019**	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
27 Nov 2019	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
27 Nov 2019	**Régimen de Transición**	**27 Nov 2019**	**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	Fecha de actualización	Regimen
27 Nov 2019	**Régimen de Transición**	**27 Nov 2019**	**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 Nov 2019	**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	Fecha de actualización	Regimen
27 Nov 2019	**Régimen de Transición**	**27 Nov 2019**	**Régimen Académico**

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 9 A NO 73-95 APTO 301 CERCANIAS DE LA MOTA
Teléfono: 3108234966
Correo Electrónico: roberjara48@gmail.com

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) JULIO ROBERTO JARAMILLO FERRER, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8288470.

El(la) señor(a) JULIO ROBERTO JARAMILLO FERRER 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

b3d30ab3

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 trece (13) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

VICTOR JULIO CACERES B.
Asesor Inmobiliario
NIT. 80.436.885-4

Bucaramanga, enero 28 de 2022

SEÑOR
ROBERTO JARAMILLO FERRER
Ciudad

Respetado Señor

La presente tiene como objeto referenciar nuestra firma, AUTO RESPALDO DE COLOMBIA (A.R.C.FINCA RAIZ) y actuando en calidad de **Agente Inmobiliario Independiente,** debidamente registrado en la cámara de comercio de esta ciudad bajo la matricula Nro.05-056032-01 del **1996/08/05** con establecimiento comercial autorizado para desarrollar la actividad económica 6820 (Actividad Inmobiliaria realizadas a cambio de retribución o contrato).Quien en adelante se llamara AGENTE INMOBILIARIO INDEPENDIENTE, contamos con una experiencia de 24 años en Asesoría Y facilitadores de negocios para la colocación de puntos comerciales y ventas de predios., caracterizándonos en propiciar alianzas que determinen fortalecimiento y progreso para las partes en la consecución de objetivos comunes.

En mi cumplimiento de REFERENCIAR los predios del sector de Simacota bajo del municipio de Santander denominados 4 bocas, marquetalia, finca la piñuela, finca centenaria, finca las acacias, finca la ilusión entre otras son zonas de acto impacto para desarrollar temas agroindustriales en el sector bobino tanto lechero como ceba. Esta zona del sector del Opón se favorece altamente en aguas y que pasa el rio del Opón en una cantidad de mt cúbicos de la misma, más otras quebradas tipo ríos y nacimientos haciendo fértil estas tierras.
En mi condición de asesor de bienes raíces estas tierras por hectárea pueden estar entre 15', 18' y 20' millones, dependiendo el estado de cada una de ellas, como potreros, establos cercas, o cercas eléctricas y vivienda. Partiendo de estas propiedades ya hay un 70% de que es el pasto de todas las clases tipo seba, siendo una ventaja para esta zona por eso estos valores se mantienen y ahora mas para este incremento comercial para el tipo de ganado lechero como el de ceba o engorde bonino.

Atentamente,

VÍCTOR JULIO CÁCERES BAUTISTA
c.c.80.436.885 de Bogotá D.C.

YO MI EMPRESA

La Lonja

de propiedad raíz de Medellín y Antioquia

certifica

Que: **ROBERTO JARAMILLO F.**

Participó en: **FORO TALLER: "METODOLOGIA PARA LA REALIZACION DE AVALUOS, SEGÚN LA NORMATIVIDAD VIGENTE".**

Duración: 8 horas

Medellín, Marzo 3 del año 2000

RODRIGO CASTELLANOS-Conferencista

JORGE MARIO ANGEL A.-Presidente Ejecutivo.

La Lonja
de propiedad raíz de
Medellín y Antioquia

Certifica

Que: *ROBERTO JARAMILLO FERRER*

Participó en: **SEMINARIO AVANZADO DE AVALUOS**

Duración: **16 horas**

Medellín, noviembre 21 del año 2001

JORGE MARIO ANGEL ARBELAEZ-Presidente

FRANCISCO LEON OCHOA O.-Conferencista

La Lonja
de propiedad raíz de
Medellín y Antioquia

Certifica que:

ROBERTO JARAMILLO FERRER

Participó en:

TALLER DE AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO

Fecha: Medellín, Mayo 23 y 24 del año 2002 *Intensidad:* 8 horas

JAIRO ÁNGEL DÍAZ
Coordinador de Capacitación

RODRIGO ECHEVERRI GIRALDO
Conferencista

@Red Inmobiliaria De Colombia

OTORGA EL PRESENTE

CERTIFICADO

Al Señor (a) ROBERTO JARAMILLO FERRER

Que asistió al Seminario:

"INTEGRAL DE AVALÚOS"

"Urbano - Rural - Masivo - Especiales - Industriales, Ley de desarrollo territorial"

Dictado del 18 al 20 de Septiembre de 2003

Conferencista

@Red Inmobiliaria De Colombia
PODER INNOVADOR EN FINCA RAÍZ

Director Seminario

CORPOLONJAS
CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS
Miembro

LONJANAP
LONJA NACIONAL DE AVALUADORES - PROFESIONALES
Miembro

Dado en Medellín a los 20 días del mes de Septiembre del Año **2003**

lonja de propiedad raiz de medellin s.a.

c e r t i f i c a

que: ROBERTO JARAMILLO FERRER

participó en el curso FUNDAMENTOS BASICOS PARA LA VALUACION DE INMUEBLES

DURACION: 10 HORAS

MEDELLIN, OCTUBRE 19 AL 23 DE 1.992

HERNAN DARIO CORDOBA VELEZ-GERENTE

Julia Marcela Wolff E.

JULIA MARCELA WOLFF ECHEVERRI-COORDINADORA

INSTITUTO POLITÉCNICO INTERNACIONAL
DIOS, FAMILIA, ACADEMIA Y DESARROLLO

PROGRAMAS DE FORMACIÓN
PARA EL TRABAJO Y ELDESARROLLO HUMANO

Hace constar que

JULIO ROBERTO JARAMILLO FERRER

Cédula N° 8.288.470
Cumplió satisfactoriamente la acción de formación en:

CURSO DE HERRAMIENTAS OFIMÁTICA

Con una intensidad de 10 horas
Dado en Medellín a los 12 días del mes de octubre de 2019

Rectora

Docente

Licencia de Funcionamiento según Resolución N° 201750015235 de noviembre 16 de 2017
y Registro de Programas según Resolución N° 201850015472 de febrero 12 de 2018
bajo decreto 1075 del 26 de mayo del 2015, vigilado y supervisado por la Secretaría de Educación de Medellín

JULIO ROBERTO JARAMILLO FERRER

NOMBRE	Julio Roberto Jaramillo Ferrer
CEDULA	8.288.470 de Medellín
FECHA DE NACIMIENTO	31 de Enero de 1948
EDAD	66 Años
ESTADO CIVIL	Casado
TELÉFONO	5774806 Cel. 310-8234966

ESTUDIOS REALIZADOS

PRIMARIA	Universidad Pontificia Bolivariana.
BACHILLERATO	Universidad Pontificia Bolivariana.
UNIVERSITARIOS	ESUMER
TÍTULO OBTENIDO:	Mercado tecnólogo
OTROS:	Fundamentos básicos para la valuación de inmuebles. Metodología para la realización de avalúos, según normatividad vigente. Seminario avanzado de avalúos. Taller de avalúos de Maquinaria y Equipos. Teoría de la formación del precio del suelo. Lectura e interpretación de avalúos. Seminario Integral de Avalúos. Sexto seminario internacional de avalúos.

REFERENCIAS PERSONALES

NOMBRE Pablo Luis Jaramillo Ferrer
PROFESION Administrador de Empresas
TELÉFONO 269 97 82

NOMBRE Adolfo Arango
PROFESIÓN Administrador.
TELÉFONO 3127574424

NOMBRE Sergio Velásquez V.
PROFESIÓN: Administrador de empresas
TELEFONO 311 6050215

REFERENCIAS LABORALES:

CIRCULO DE LECTORES. 4 años
FUNCIONES Gerencia regional

GIRALDO FRANCO LTDA 1 año
FUNCIONES Ventas

BIEN RAIZ S.A. 4 años
FUNCIONES Ventas y avalúos.

UBICAMOS LTDA. 2 años
FUNCIONES: Ventas y avalúos.

INMOBILIARIOS ASOCIADOS: 11 años
FUNCIONES: Ventas y avalúos.

DUQUE GIRALDO Y CÍA: 7 años
FUNCIONES: Ventas y avalúos.

INMOBILIARIA VELASQUEZ: 1 AÑO
FUNCIONES: Ventas y avalúos.

Actualmente laboro de forma independiente y para otras firmas de propiedad raíz como prestador de servicios en el área de Avalúos con una experiencia de más de 25 años.

ENTIDADES A LAS CUALES HE REALIZADO AVALÚOS:

COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO GOMEZ PLATA LTDA.

BANCO CAJA SOCIAL

DISTRACOM LTDA

PROVEEMOS S.A.

FONDO NACIONAL DEL AHORRO

BANCO AGRARIO

BANCO SANTANDER

CITY BANCK

MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS

MUNICIPIO DE ANGOSTURA

MUNICIPIO DE BRICEÑO

EXXON MOBIL

FONDO DE EMPLEADOS DE EE PP MM.

FONDO DE EMPLEADOS DE EADE

HOSPITAL DE AMAGA

LE APUESTO S.A.

SULEASING BANCOLOMBIA

SULEASING BANCO POPULAR

OPTICA SANTA LUCIA

_____

Julio Roberto Jaramillo Ferrer.
CC 8.288.470 de Medellín

R.N.A. / C.C.-03-1349

Estimacion del valor de la tierra				
Valor oferta	**valor hectarea**	**Area por hectarea**	**Homogenizacion**	**Valor hectara ajustado**
$ 5.250.000.000,00	$ 15.000.000,00	350	0,95	$ 14.250.000,00
$ 4.480.000.000,00	$ 14.000.000,00	320	1,05	$ 14.700.000,00
$ 3.360.000.000,00	$ 12.000.000,00	280	1	$ 12.000.000,00
$ 4.950.000.000,00	$ 15.000.000,00	330	1	$ 15.000.000,00
$ 5.220.000.000,00	$ 18.000.000,00	290	1,05	$ 18.900.000,00
			Premedio	$ 14.970.000,00
			Desviacion estandar	1,25
			Limite maximo	$ 14.500.000,00
			Limite minimo	$ 11.800.000,00
			Valor adoptado	$ 14.000.000,00

Factores de homogenizacion	Topografia	Fertilidad natural
Mucho mejor	1,10	1,10
Mejor	1,05	1,05
Igual	1,00	1,00
Peor	0,95	0,95
Mucho peor	0,90	0,90

Distancia al centro de comercializacion	
< 20 kms	1,05
< 10 kms	1,10
Igual distancia	1,00
> 10 kms	0,10
> 20kms	0,90

Nota: Para construccion se aplico las tablas de fitto y corvini