

RV: CONTRADICCIÓN AVALUO COMERCIAL - RAD. 2018-00122-00

Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 09/06/2022 10:20

Para: Ibeth Maritza Porras Monroy <iporrasm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Raul Fernando Bohorquez Bravo <rbohorqb@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Carlos Javier Mogollon Salas <cmogolls@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Sin otro particular

DIANA MILENA PINTO SÁNCHEZ

Citadora grado III



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS
LABORALES**

Palacio de Justicia, Calle 16 N° 14 -21, Piso 1
Socorro, Santander
Tel. 3175839881

Correo electrónico: j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: ARISTÓBULO Meneses <arismeneses@gmail.com>

Enviado: jueves, 9 de junio de 2022 10:09 a. m.

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Socorro <j01cctosoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: oscarperrez03@outlook.es <oscarperrez03@outlook.es>

Asunto: CONTRADICCIÓN AVALUO COMERCIAL - RAD. 2018-00122-00

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOCORRO

E. S. D.

REF:	CONTRADICCIÓN AVALÚO ALLEGADO POR LA PARTE DEMANDANTE
-------------	--

DEMANDANTE:	EDINSON ERNESTO MARTINEZ GUEVARA
DEMANDADO:	LUIS ALFREDO BOHORQUEZ RODRIGUEZ Y OTRA
PROCESO:	EJECUTIVO
RADICADO:	2018-00122-00

ARISTÓBULO MENESES RUEDA, mayor de edad, con domicilio y residencia en el municipio del Socorro, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.102.032 del Socorro, con Tarjeta Profesional No. 117229 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial de la parte demandada, me permito allegar pronunciamiento con relación al avalúo presentado por la parte demandante.

Cordialmente,

ARISTÓBULO MENESES RUEDA

C.C. No. 91.102.032 del Socorro

T.P. No. 117.229 del C. S. de la J.



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOCORRO

E. S. D.

REF:	CONTRADICCIÓN AVALÚO ALLEGADO POR LA PARTE DEMANDANTE
-------------	--

DEMANDANTE:	EDINSON ERNESTO MARTINEZ GUEVARA
DEMANDADO:	LUIS ALFREDO BOHORQUEZ RODRIGUEZ Y OTRA
PROCESO:	EJECUTIVO
RADICADO:	2018-00122-00

ARISTÓBULO MENESES RUEDA, mayor de edad, con domicilio y residencia en el municipio del Socorro, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.102.032 del Socorro, con Tarjeta Profesional No. 117229 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial de la parte demandada, me permito pronunciar respecto del avalúo presentado por la parte demandante, en los siguientes términos:

Una vez revisado el avalúo presentado por la contraparte, se tiene que se aleja de la realidad y, en consecuencia, obedeciendo a las reglas de contradicción, tal y como lo señala el art. 444 CGP, me permito presentar avalúo comercial sobre el predio rural “Cantarrana”, ubicado en la vereda Bariri del municipio del Socorro, Departamento de Santander, elaborado por el arquitecto JOSE JAIR QUINTERO SÁNCHEZ, quien cuenta con la experiencia idónea siendo Socio miembro Lonja Inmobiliaria Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander y Perito Auxiliar de Justicia del Circulo de San Gil.

ANEXO

1. Avalúo comercial predio rural Cantarrana, Vereda Bariri, Municipio del Socorro, Departamento de Santander, elaborado en junio del año 2022, por el perito evaluador JOSE JAIR QUINTERO SÁNCHEZ.
2. Registro fotográfico del inmueble ubicado en el predio rural Cantarrana, Vereda Bariri, Municipio del Socorro, Departamento de Santander.

NOTIFICACIONES

El suscrito y mi representado recibimos notificaciones en la carrera 14 N° 12-48 Local 104 Edificio Asturias I del Municipio del Socorro, Departamento de Santander. Celular: 3115138596. E-mail: arismeneses@gmail.com.

Cordialmente,

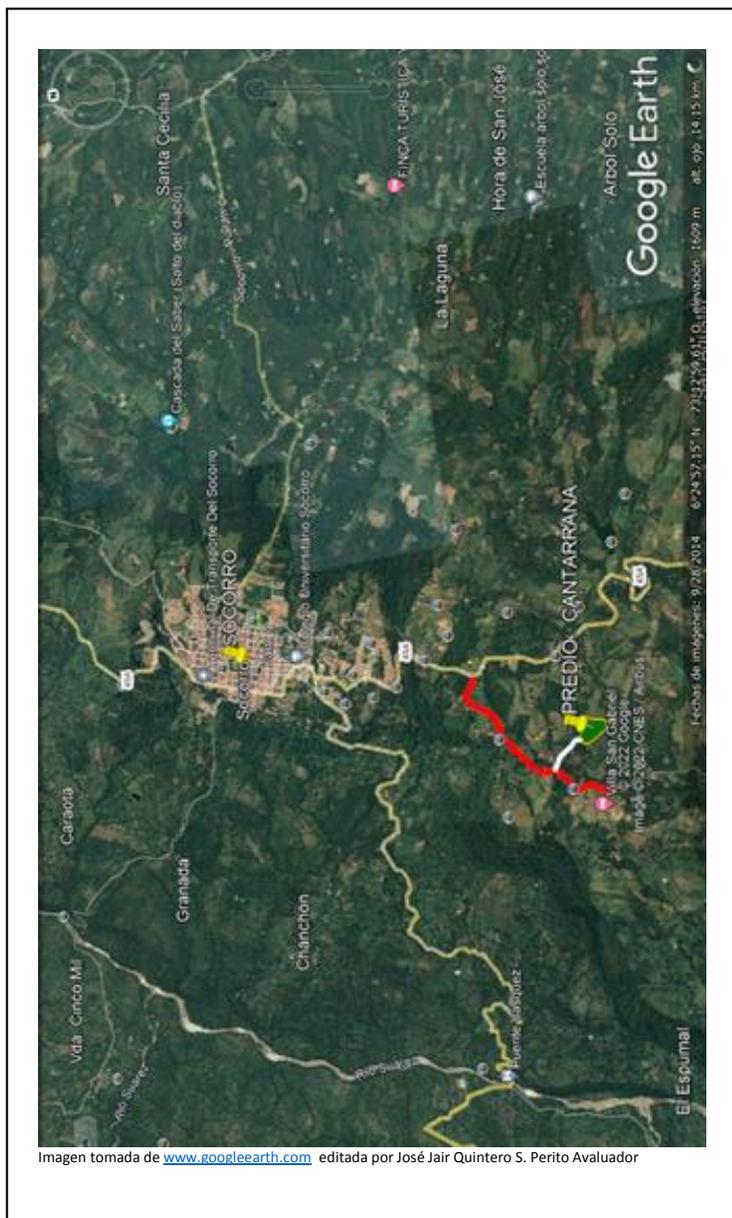


ARISTÓBULO MENESES RUEDA

C.C. N° 91.102.032 del Socorro.

T.P. N° 117.229 C. S. de la J.

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RURAL CANTARRANA VEREDA BARIRI



COPRINTER ASOCIADOS SAS
CONTRATISTA

JOSE JAIR QUINTERO SÁNCHEZ
Arquitecto - Valuador

RAA: AVAL 16667204 RNA: 4138

Avaluó Inmuebles Urbanos, Rurales, Maquinaria y Equipo

SOCIO MIEMBRO LONJA INMOBILIARIA
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
REGIONAL SANTANDER

PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA
CIRCULO DE SAN GIL



Basílica Concatedral Nuestra Señora del Socorro



Mejoras predio CANTARRANA

**MUNICIPIO DE SOCORRO, DPTO. DE SANTANDER
JUNIO DE 2022**

DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL EN PREDIO RURAL, PRESENTADO A LUIS ALFREDO BOHÓRQUEZ RODRÍGUEZ, MUNICIPAL DE SOCORRO, SANTANDER.

CONDICIONES DEL DICTAMEN PERICIAL

Este dictamen o prueba pericial, se ha elaborado en los términos requeridos por el artículo 226 del Código General del Proceso, por parte de **JOSÉ JAÍR QUINTERO SÁNCHEZ**, Perito Avaluador, incluido en lista de Auxiliares de Justicia del Circuito de San Gil, en la modalidad de Peritos Arquitectos, solicitado de manera directa por el propietario, como prueba que determine el valor comercial de este inmueble rural. El contenido del peritaje considera los siguientes puntos:

I. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE AL MOMENTO DEL AVALÚO.

El peritaje se hace sobre el inmueble rural, denominado CANTARRANA, distinguido con matrícula inmobiliaria número 321-36783, y Cédula Catastral Número 68755 000 0000 6024 0000, con cabida de 5.0Ha más 5.163m² y unas construcciones de 755.80m², dos lagos con un área aproximada de 320.00m², dos tanques para almacenamiento de agua potable con capacidad de 28.00 Litros; ubicado en la vereda Barirí, zona rural del municipio de Socorro, departamento de Santander, información tomada del título de propiedad y suministrada por el propietario al momento de la visita de inspección ocular.

En el análisis de los títulos de propiedad, se destaca que, el propietario, LUIS ALFREDO BOHÓRQUEZ RODRÍGUEZ, obtiene el predio por COMPRAVENTA, al señor CARLOS ALBERTO GARCÍA GALVIS, por escritura pública N° 523 de agosto 12 de 2003 de la Notaría Segunda del Socorro; luego por ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN SOCIEDAD CONYUGAL, por escritura pública N° 1015 de agosto 24 de 2007 de la Notaría Primera del Socorro, adquiere el predio en su totalidad.

II. VALORACIÓN DEL INMUEBLE.

Este informe precisa los detalles del avalúo de mejoras ejecutadas por LUIS ALFREDO BOHÓRQUEZ RODRÍGUEZ, en un predio rural, que forma parte del denominado CANTARRANA, de mayor extensión, ubicado en la vereda Barirí, del municipio de Socorro, Santander, durante este tiempo.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

Tipo de inmueble	Rural	Tipo de avalúo	Comercial
Objeto del avalúo:	Definir valor comercial	Uso del inmueble:	Rural - Agrícola
Dirección:	No aplica	Corregimiento, Vereda:	Barirí
Municipio:	SOCORRO	Departamento:	SANTANDER
N° Catastral:	68 755 00 00 0000 6024 000 Mayor Extensión	Avalúo catastral:	\$0
Propietario (s)- CC o NIT:	LUIS ALFREDO BOHÓRQUEZ RODRÍGUEZ C.C. 91.101.960	Solicitante del a valúo – CC o NIT:	LUIS ALFREDO BOHÓRQUEZ RODRÍGUEZ C.C. 91.101.960
Fecha de la visita:	Junio 01 2022	Fecha del informe:	Junio 06 2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

TÍTULOS DE PROPIEDAD									
Escritura(s)	Fecha		Notaria		Oficina Registro		Fecha Registro		
523	Agosto 12 de 2003		Segunda de Socorro		Socorro		Octubre 08 de 2003		
LINDEROS, MEDIDAS Y MATRICULAS									
	Norte		Oriente		Sur		Occidente		Matricula Inmobiliaria
	Lindero	Medida	Lindero	Medida	Lindero	Medida	Lindero	Medida	
Todos los linderos del predio principal se definen en la escritura N° 523 de Agosto 12 de 2003, de Notaria Segunda de Socorro, Santander									321-36783 Mayor Ext.
1.1 NORMAS URBANÍSTICAS - ORDENAMIENTO TERRITORIAL – LEY 388 DE 1997, ACUERDO 008 de 2001 EOT GALAN									
Tipo de suelo:	Suelo Rural: Se define como suelo para el desarrollo rural aquellos que, por sus condiciones de pendientes, clase agrológica, geomorfología, disponibilidad de agua y uso actual presentan aptitud para establecer sistemas agrícolas, pecuarios, silvopastoriles, silvoagrícolas y mineras siguiendo tecnologías ambientalmente sostenibles. (Ver plano).				Área de actividad:	Suelos de Producción y Desarrollo Rural Se define como suelo para el desarrollo rural aquellos que por sus condiciones de pendientes, clase agrológica, geomorfología, disponibilidad de agua y uso actual presentan aptitud para establecer sistemas agrícolas, pecuarios, silvopastoriles, silvícolas y mineras siguiendo tecnologías ambientalmente sostenibles.			
Usos del suelo Principales:	Agropecuaria tradicional a semi – mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor.				Usos del suelo Complementarios :	Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunícolas y vivienda del propietario.			
Usos del suelo Compatibles:	Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados para el municipio para tal fin				Usos del suelo prohibidos:	Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.			
Aprovechamiento Índice Construcción:	No definidos en acuerdo				Aprovechamiento Índice Ocupación:	No definidos en acuerdo			

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Acueducto:	Red pública de acueducto, empresa AGUAS DEL SOCORRO S.A - ES.P. y Acueducto veredal operada por junta administradora.	Alcantarillado:	Sistema de tratamiento alternativo individual con pozo séptico.
Energía eléctrica:	Red pública operada por ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A - E.S.P.	Gas domiciliario:	Sin conexión en el predio
Telefonía:	Telefonía móvil con señal para todo operador.	Recolección residuos sólidos:	Servicio de recolección operado por Alcaldía Municipal

3.2. INFRAESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE

Vía Principal de acceso al Inmueble:	Vía terciaria rural del mpio. de Socorro – Palmas del Socorro circuito a veredas.	Otras vías secundarias:	No Aplica
Transporte público:	Limitado	Nuevas vías o proyectos viales:	No aplica

3.3. OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Educación:	ESCUELA BARIRÍ.	Salud:	Solo en zona Cabecera Mpal.
Recreación, cultura y turismo:	Solo en zona Cabecera Mpal.	Culto religioso:	Solo en la Cabecera Mpal.

3.4. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

Actividad predominante:	Residencial y comercial	Características especiales del sector:	No Aplica
Valorización del sector:	El sector y el municipio en general, presentan una valorización estable de la tierra por lo limitado del mercado	Tendencia al cambio del sector:	El sector y el municipio en general, presentan una mínima tendencia al cambio, por la limitada infraestructura
Índice de precios al consumidor (IPC):	En mayo de 2022, la variación mensual del IPC fue 0,84%, la variación año corrido fue 6,55% y la anual fue 9,07%. En mayo de 2022, la variación anual del IPC fue de 9,07%, es decir, 5,77 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 3,30%.	Depósito a término fijo (DTF) a la fecha:	7.40% a mayo 30 2022
Valor Dólar (US)	\$3.785 a Junio 06 2022	Valor Euro:	\$4.055 a Junio 06 de 2022

4. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

4.1. TERRENO Y CONDICIONES AGROLOGICAS *

Forma terreno	Posición	Área (Ha)	Frente (ml)	Fondo	Topografía
Irregular	Margen de vía Socorro – Palmas del Socorro	5Ha + 5.163m ²	No aplica	No aplica	Levemente Inclinada
Clase de tierra: IV (uso agrícola)		Tipo suelo: Formación (jar) Arcabuco y formación (jg) Girón			
Textura del suelo: Franco arcilloso		Profundidad suelo: 36-81 cm		Pendiente predominante: 6% a 17%	
Agua nacimientos o quebradas: Si		Fuente: Cuenca Rio Suarez.		Concesión autorizada: Sin Información	
Existe amenaza de riesgo SI		Cual: Inundación por desbordamiento del lecho del río Suarez			
Elementos Naturales:	Zona protección por inundación del quebrada próxima	Otros Elementos:		No Aplica	

4.2. EDIFICACIONES

EDAD Y ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

Vida útil estimada de la construcción:	No Aplica	Edad estimada de la construcción:	10 AÑOS
Inmueble con RPH:	No Aplica	Coefficiente Propiedad:	No Aplica
Número de pisos:	UN PISO	Altura promedio:	No Aplica
Área construida:	1.103,80m ²	Área libre:	No Aplica
Índice de ocupación: O. = área cubierta / área del lote:	No Aplica	Índice de construcción: I. C. = área construida / área del lote:	No Aplica A

ESPACIOS EN LA EDIFICACIÓN

Establo, Caballerizas, Bodega, Apriscos, Galpones (2), Vivienda, Lagos (2), Tanques para Alm/to. Agua Potable (2).

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN

No Aplica

4.3. CULTIVOS Y ARBORIZACIÓN

Clase cultivo:	NO APLICA	Variedad:	NO APLICA
Densidad cantidad/área:	NO APLICA	Vida útil:	NO APLICA
Vida remanente:	NO APLICA	Estado fitosanitario:	NO APLICA
Arborización:	UNIFORME	Especies:	Diferentes arbustos de mediana y gran altura.

* Condiciones agrologicas tomadas del Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Dpto. de Santander, IGAC.

5. REGISTRO PLANIMÉTRICO DE INMUEBLE



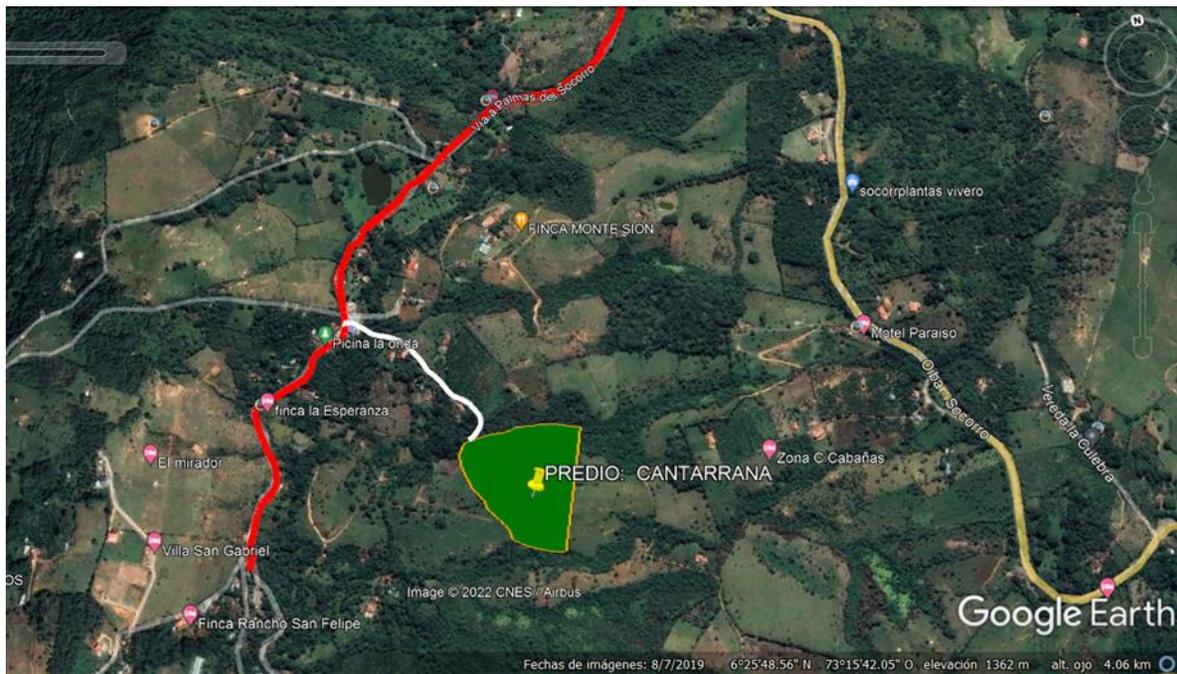
Imagen del predio corresponde a la base catastral, tomada de www.igac.gov.co



Localización inmueble con relación al casco urbano, vías de acceso al predio tomada de google Earth pro



Ubicación con respecto de zona urbana



Croquis del Predio

6. AVALÚO DE INMUEBLE

7.1 LEGISLACIÓN Y MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Aplica en particular para este avalúo, para darle valoración del terreno como tal, para determinar el valor comercial de las mejoras consistentes en cultivos, infraestructura física y mano de obra para la administración y el mantenimiento en general de la propiedad y dichas mejoras, para ello se utilizan métodos y técnicas y se sustenta su legalidad así:

Decreto Nacional 1420 de 1998 (julio 24) D. O. 43349, establece:

“Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.”

Resolución N° 0620 de 2008 (23 septiembre 2008) expedida por IGAC, establece:

“Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.”

“Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno”.

El Perito valuador está cumple con los términos de la Ley 1673 de 2013, el decreto reglamentario 556 de 2014 y las circulares externas de la Superintendencia de Industria y comercio que reglamentan la actividad del evaluador, el registro abierto de evaluadores y dictan otras disposiciones en esa materia.

ESTUDIOS Y SOPORTE DE LA VALORACION – ANEXO N° 1

Las mejoras ejecutadas por el propietario del inmueble en el predio CANTARANA, con un área de 5 Ha más 5.163 m², durante el tiempo que el propietario ha tenido el predio, consisten en el mayor aprovechamiento de su uso agrícola, mediante la implementación de cultivos permanentes como pastos para gordura, además de algunos transitorios propios de la región, de la construcción de varias obras de infraestructura física complementarias para garantizar la producción óptima y de otras para fortalecer la producción en ganadería, lechería, caballerizas, apriscos, así mismo se construyeron lagos para almacenamiento de agua para ganado y riego, como valor agregado al predio, las cuales se hace necesario, para darle el valorar comercial del inmueble.

Para determinar estos valores, se recurrió a la experticia técnica del Perito, que tiene conocimientos suficientes para la cuantificación de los valores unitarios de estas actividades.

7.2 VALOR COMERCIAL DE LAS MEJORAS

De acuerdo con las consideraciones anteriores y la metodología valuatoria utilizada, el valor comercial de las mejoras ejecutadas en el inmueble se determina así: *VER EN LOS ANEXOS.*

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL EN SOCORRO SANTANDER					
TABLA					
MUESTRA HOMOGENEA DE ESTUDIO DE MERCADO, PARA DETERMINAR VALOR DE TERRENO DE INMUEBLE (SUELO DE CONSERVACION AMBIENTAL EN MUNICIPIOS DE SANTANDER)					
N°	REFERENCIA	LOCALIZACIÓN	MEDIDA	VALOR	VALOR MEDIDA
1	 <p>Usado Inmobiliaria \$1.200.000.000 COP 40.000m² - 4ha. - 4ba. El Vergel - Socorro Finca en Venta Por INMOBILIARIA PROYECTOS E L...</p>	Predio finca, en Vda El Vergel, Mpio. Socorro, zona campestre.	4,0	\$ 1.200.000.000,00	\$ 300.000.000
2	 <p>Usado \$2.000.000.000 COP 140.000m² - 4ha. - 1ba. Vereda Naranjal - Socorro Finca en Venta Anuncio particular</p>	Predio finca, en Vda El Naranjal, Mpio. Socorro, zona campestre.	14,0	\$ 2.000.000.000,00	\$ 142.857.143
3	 <p>Usado Inmobiliaria \$900.000.000 COP 25.000m² - 3ha. - 3ba. - 1pa. SOCORRO - Socorro Finca en Venta Por INMOBILIARIA PROYECTOS E L...</p>	Predio finca, ubicada a 4 Km del casco urbano Mpio. Socorro, zona campestre.	2,50	\$ 900.000.000,00	\$ 360.000.000
4	Sr. OSCAR PEÑA Comisionista Cel. 316 390 2567	Predio finca, ubicada en la vereda Barirí, Mpio. Socorro, zona campestre.	1,00	\$ 350.000.000,0	\$ 350.000.000
PROMEDIO					288.214.286
DESVIACION ESTANDAR					100.396.323
COEFICIENTE VARIACIÓN					34,8%
LIMITE SUPERIOR					388.610.609
LIMITE INFERIOR					187.817.962

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL EN SOCORRO SANTANDER**DATOS DEL INMUEBLE**

Propietario:	LUIS ALFREDO BOHÓQUEZ R. C.C. 91.101.960	Fecha:	06/06/2021
Localización:	Vereda Barirí, Socorro, Santander	Nombre:	CANTARANA
N° Predial:	68755 000 000 000 00 60240 000 000 000	Matric.	321 - 36783

CÁLCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE Y CULTIVOS

Tipo Inmueble	Area Ha / m2	Valor Unitario	Valor Parcial
Terreno rural en vereda Barirí, Socorro, Santander, suelos de protección según EOT, actividad silvoagrícola y/o silvopastoril: suelos ideales para el establecimiento de especies forestales, compatible con cultivos, bosque húmedo premontado, con cobertura de bosque y herbazal abiertos, superficie con forma levemente quebrado, con gradiente de pendiente entre 10% - 20%, uso conservación y protección, aprovechamientos condicionados de especies forestales, acceso directo por vía vehicular, un tramo en placa huella y otro tramo sin pavimentar en buen estado,	5,5163	\$ 288.214.285,71	\$ 1.589.876.464,29
SUBTOTAL TERRENOS			\$ 1.589.876.464
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 579.255.948
SUBTOTAL CULTIVOS			\$ 0
VALOR DEL INMUEBLE		\$ 2.169.132.412	

Nota: Datos de area de terreno tomados de Certificado de Tradición y Libertad reportado al Perito

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE RURAL CANTARRANA, LOCALIZADO EN LA VEREDA BARIRÍ, DE SOCORRO, SANTANDER, SE TAZAN EN LA SUMA DE: DOS MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL CUTROCIENTOS DOCE PESOS M. CTE. (\$2.169.132.412).

ALCANCE DEL AVALÚO

Para la determinación del valor comercial definido en el presente avalúo, se tomó como referencia el valor establecido en el estudio de mercado, este valor se entiende como el precio más favorable por el cual se transaría el inmueble en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Art. 2 Dec. Nal. 1420 de 1998).

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer

El evaluador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo

El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión

El evaluador ha realizado una visita de verificación personal al bien al bien objeto de avalúo.

El evaluador declara que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante del avalúo.

El evaluador confirma que el contenido de este informe es confidencial para las partes solicitantes, que no dará información de su contenido a terceros y no se hace responsable de la utilización inadecuada de su contenido ante terceros.

RECOMENDACIONES AL SOLICITANTE DEL AVALÚO

El Perito evaluador considera pertinente hacer las siguientes recomendaciones a las partes del proceso interesadas en la valoración de las mejoras:

- A. En la visita de inspección al inmueble mejorado, se verifico un conjunto de acciones tendientes a dar valor agregado al suelo de uso agrícola, que han sido valoradas con el justo precio para facilitar una negociación entre las partes.
- B. Es procedente establecer acuerdos, sobre la base del reconocimiento de la propiedad, del terreno en cabeza del propietario según los títulos, aportados y estudiados por el perito evaluador, pero es innegable el valor que representan las mejoras y el efecto positivo en el mayor valor comercial del inmueble.

III. CONTENIDO COMPLEMENTARIO DEL INFORME

El contenido del informe pericial solicitado por el señor **LUIS ALFREDO BOHÓRQUEZ RODRÍGUEZ**, propietario del inmueble, en su contenido específico en las siguientes declaraciones e informaciones, tal como indica el artículo 226 del Código General del Proceso:

1. Identidad del Perito: Nombre JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ. Identificación Cedula de ciudadanía N° 16.667.204, expedida en Cali

2. Datos de localización del Perito: Dirección Carrera 9 N° 10-55 Piso 3, San Gil. Teléfonos 315 9277545 7243590. WhatsApp 3144670715. Correo electrónico arquinterojhs@gmail.com

3. Profesión del Perito: Título de pregrado Arquitecto con matricula profesional 7670042741 VLL. Título de posgrado Especialista en Administración de Empresas. Diplomado en Avalúos por la Cámara de Comercio de Bucaramanga y la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y Miembro de la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos – Regional Santander. Se adjunta copia de los títulos.

4. Lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje: El Perito relaciona la publicación de dos (2) columnas, relacionadas con la materia específica, hechas en TAZACION, medio electrónico de opinión y asuntos gremiales, producido por la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, Regional Santander, detalladas así:
A. El impacto de los impuestos en los avalúos para compra venta con el estado y su afectación a los precios de mercado.
B. Como los aprovechamientos de la norma urbanística del POT, afectan un avalúo.

5. Lista de los casos en los que ha sido designado como Perito: El Perito señala la siguiente lista en orden de antiguo a más reciente:

Juzgado adjunto al Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de San Gil, Santander

Radicado: 2009-0249-00

Demandado: ANA DE DIOS MALDONADO VARGAS

Demandante: COOPCENTRAL

El Juzgado le designo como perito y ordeno el avalúo del inmueble corresponde a un lote de terreno identificado con matricula inmobiliaria número 319-34626 y cedula catastral número 010005020012000, localizado en la urbanización Alameda Real, sector noroccidental de la zona urbana de San Gil, en la carrera 8A N° 27-34. . Informe pericial con fecha 20 de abril de 2012.

Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Gil, Santander

Radicado: 2008-0080-00

Proceso Divorcio Agrario

Demandado: AMALIA CARREÑO DE MONROY Y ALVARO CORDOBA MORENO

Demandante: INVERSIONES MONRO LTDA

El Juzgado le designo como perito y le ordeno el avalúo de los bienes inmuebles objeto de división, que incluye terrenos, construcciones, y además cultivos y muebles y enseres de un trapiche. Informe pericial con fecha 30 de agosto de 2012

Juzgado adjunto al Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de San Gil, Santander

Radicado: 2009-0249-00

Demandado: ANA DE DIOS MALDONADO VARGAS

Demandante: COOPCENTRAL

El Juzgado le designo como perito y ordeno el avalúo del inmueble corresponde a un lote de terreno identificado con matricula inmobiliaria número 319-34626 y cedula catastral

número 010005020012000, localizado en la urbanización Alameda Real, sector noroccidental de la zona urbana de San Gil, en la carrera 8A N° 27-34. . Informe pericial con fecha 20 de abril de 2012.

ESE Hospital Luis Carlos Galán Sarmiento de Charalá, Santander
Orden de prestación de servicios suscrita entre la ESE Hospital Luis Carlos Galán Sarmiento de Charalá, Santander y JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ.
Objeto de la OPS: Peritaje de valoración de elementos de segunda mano retirados de construcción. Informe pericial con fecha 25 de febrero de 2013.

Municipio de El Peñón, Santander
Contrato de prestación de servicios profesionales de apoyo a la gestión N° 122 de 2015, suscrito entre el Municipio de El Peñón, Santander y JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ
Objeto del contrato: Prestación de servicios profesionales de apoyo a la gestión para actualización, cuantificación y valoración de los activos fijos incluidos en los estados financieros del municipio de El Peñón, Santander. Informe pericial con fecha 30 de diciembre de 2015.

Juzgado Promiscuo Municipal de Mogotes, Santander
Radicado: 2015-000-00
Proceso de partición
Demandante: ANA LUCIA GUTIÉRREZ CALDERÓN
El Juzgado le designo como perito y ordeno determinar el valor comercial del inmueble corresponde a un lote de terreno denominado El Pantano, identificado con matricula inmobiliaria número 319-49252 y cedula catastral número 68 051 00 00 0003 0086 000, cuya cabida superficial es de 4 Hectáreas (Ha) 6503 metros cuadrados (M2) y está ubicado en la vereda Tubuga, zona rural del municipio de Mogotes, Santander.
Informe pericial con fecha 26 de octubre de 2016.

Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca Santander
Radicado: 2015-00044-00
Proceso de pertenecía
Demandado: Herederos indeterminados de Mateo Díaz Moreno y demás personas desconocidas e indeterminadas.
Demandante: PEDRO IGNACIO ORTIZ MEJÍA
El Juzgado le designo como perito y ordeno determinar la explotación económica, cultivos, clase de construcciones o mejoras realizadas y cuál es su antigüedad y valor del inmueble corresponde a un lote de terreno identificado con matricula inmobiliaria número 319-17115 y cedula catastral número 68 051 00 00 0003 0082 000, cuya cabida superficial inicial es de 4 Hectáreas (Ha) 6503 metros cuadrados (M2) y está ubicado en la zona rural del municipio de Aratoca, Santander, en la vereda Clavellinas.
Informe pericial con fecha 26 de octubre de 2016.

Juzgado Laboral Municipal de San Gil, Santander
Radicado: 686793105001-2013-00194-00
Demandado: LUIS ISNARDO VEGA HERNANDEZ Y MARIA BERNARDA ALARCON ORTIZ
Demandante: ELSA CHAPARRO SAN MIGUEL

El Juzgado le designo como perito y ordeno el avalúo de varios muebles y enseres secuestrados a los demandados.

Informe pericial con fecha 14 de marzo de 2017.

Juzgado Promiscuo Municipal de Mogotes, Santander

Proceso declarativo

Demandado: ANA DOLORES ARDILLA CASTELLANOS

Demandante: LILIA JANETH GARCIA FRANCO

La parte demandante solicito al perito determinar el valor comercial de la construcción existente de 205 M2 según licencia de construcción y otra adicional de 176 M2, ejecutadas en el predio identificado con matrícula inmobiliaria número 319-1703 y cedula catastral número 68 464 01 00 0012 0016 000, cuya cabida superficial es de 540 metros cuadrados (M2) según información de los títulos de propiedad y está ubicado en la carrera 7 número 6-28, 30 y 36 de la zona urbana del municipio de Mogotes, Santander,

Informe pericial con fecha 5 de mayo de 2017.

Municipio de Coromoro, Santander

Contrato de prestación de servicios profesionales de apoyo a la gestión N° 133 de 2017, suscrito entre el Municipio de Coromoro, Santander y JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ

Objeto del contrato: prestación de servicios profesionales para la elaboración de AVALUOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL MUNICIPIO COROMORO, SANTANDER. Informe técnico con fecha 28 de diciembre de 2017

Juzgado Promiscuo Municipal de San Gil Santander

Proceso: responsabilidad civil contractual

Radicado N°: 68679408900420180017600

Demandado: HELVERT FERNANDO SANCHEZ SUAREZ

Demandante: JUAN CARLOS JARAMILLO GONZALEZ

La Doctora MARIA ESTRELLA RODRIGUEZ GUALDRON, apoderada de la parte demandante parte demandante solicito al perito como prueba, que determinara la existencia de una construcción en un predio urbano de San Gil, la legalidad, el estado del avance y valor de la misma en un predio identificado con matrícula inmobiliaria número 319-49822 y cedula catastral número 68 679 01 00 0776 0006 000, cuya cabida superficial es de 72 metros cuadrados (M2) según información de los títulos de propiedad, de ubicación esquinera en la carrera 12A número 4-10, Lote 6, Manzana B, de la urbanización Terrazas de San Luis, en zona urbana del municipio de San Gil.

Informe pericial con fecha 24 de mayo de 2018.

Dictamen Pericial para Rama Judicial en San Gil Santander

Proceso: responsabilidad civil contractual

Demandado: ALVARO ACEVEDO REMOLINA

Demandante: FLOR ALBA APARICIO RODRIGUEZ

La Doctora MARIA ESTRELLA RODRIGUEZ GUALDRON, apoderada de la parte demandante parte demandante solicito al perito como prueba, que determinara que determina la clase de daños ocasionados en un apartamento y a su amueblamiento interior, por posibles fallas de construcción y mantenimiento de zonas comunes y de otra unidad privada colindante; también las causas de esas fallas, las posibles soluciones y el valor de las mismas y de todos los daños materiales ocasionados sobre un inmueble sometido al

régimen de propiedad horizontal, distinguido como apartamento 301 del edificio “Acevedo Remolina”, con matrícula inmobiliaria número 319-54511, y cedula catastral número 68 679 01 00 0032 0038 906, cuya cabida superficial es de 72 metros cuadrados (M2) según información de los títulos de propiedad, de ubicación medianera en la manzana, con dirección calle 9 A número 5 A 26, barrio San Juan de Dios, en zona urbana del municipio de San Gil Santander.

Informe pericial con fecha 9 de agosto de 2018.

Dictamen Pericial para Rama Judicial en San Gil Santander

Proceso: responsabilidad civil contractual

Demandado: ARMANDO SANTOS CHACON

Demandante: FABIO DE JESUS TORRES YARURO

La Doctora MARIA ESTRELLA RODRIGUEZ GUALDRON, apoderada de la parte demandante parte demandante solicito al perito como prueba, como prueba que determina la clase de afectaciones y los impactos económicos de las mismas, ocasionados en un inmueble rural de su propiedad, por el uso indebido de una zona común resultante de la constitución de una servidumbre por parte del demandado; aspectos sobre lo cual se establece la reclamación de dicha parte en un proceso judicial, el peritaje se practica sobre El peritaje se hace sobre el inmueble rural, distinguido como RANCHO TORRES DOS (2), con matrícula inmobiliaria número 302-11402, y sin número de cedula catastral asignado por ser una subdivisión reciente de otro predio mayor, cuya cabida superficial es de 6.332 metros cuadrados (M2) según información de los títulos de propiedad, ubicado en la vereda El Choro, en zona rural del municipio de Villanueva Santander.

Informe pericial con fecha 4 de octubre de 2018.

Juzgado Promiscuo Municipal de Santana, Boyacá

Proceso: Ordinario Verbal

Radicado N°: 2018-0054

Demandado: MARTIN CEPEDA OLAYA Y VIVIAN CEPEDA OLAYA

Demandante: JOSE IVAN PEDROZA CEPEDA, IVONNETH PEDROZA CEPEDA Y RAFAEL PEDROZA CEPEDA

El peritaje fue solicitado de manera directa por la Parte Demandante, representada por el Doctor FABIO SOACHA y ordenado mediante auto por el Juzgado Promiscuo Municipal de Santana, se hace sobre los inmuebles identificados con matrículas N° 083-38156, 083-42282 y 083 – 42281 ubicados en la vereda San Martin el primero y los segundos en la vereda San Pedro del municipio de Santana. Determinó aspectos relevantes a esos predios como; linderos y cabida, destinación, mejoras existentes, circunstancias de posesión, explotación económica, vías de acceso, estado actual y conservación, su avalúo comercial, avalúo de mejoras y frutos civiles, en igual sentido deberá elaborar levantamientos topográficos con anexo de cartera de cálculo de coordenadas

Informe pericial con fecha 26 de noviembre de 2018.

Municipio de El Peñón, Santander

Contrato de prestación de servicios profesionales de apoyo a la gestión N° 043 de 2019, suscrito entre el Municipio de El Peñón, Santander y SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS, Regional Santander, Lonja Inmobiliaria

Objeto del contrato: Prestación de servicios profesionales a la secretaria de planeación en la actualización de avalúos comerciales corporativos elaborados con anterioridad, a

inmuebles rurales y urbanos de interés para el desarrollo de proyectos del plan de desarrollo en el municipio El Peñón Santander. El perito designado por el Contratista fue el Arquitecto JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ. Informe pericial con fecha 26 de febrero de 2019. Municipio de El Peñón, Santander

Juzgado Segundo Civil del Circuito del Socorro, Santander

Proceso: ejecutivo

Radicado N°: 2014-00104-00

Demandado: CARLOS JULIO BLANCO SANCHEZ Y LUZ STELLA RODRIGUEZ RAMIREZ

Demandante: OFELMA VILLAREAL MENDOZA

El Doctor CARLOS JULIO BLANCO SANCHEZ, apoderada de la parte demandada solicito al perito como prueba, que determinara determinar el valor de negociación de un inmueble urbano en el mercado inmobiliario local del Socorro Santander. El avalúo se practica sobre un inmueble urbano, propiedad de LUZ STELLA RODRIGUEZ RAMIREZ, identificada con cedula de ciudadanía N° 37892507, expedida en San Gil Santander, ubicado en la carrera 16 11-15 en El Socorro Santander

Informe pericial con fecha 1 de agosto de 2019.

Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Gil, Santander

Proceso: ejecutivo

Radicado N°: 2017-0083-00

Demandado: COMERCIALIZADORA ISALEJO SAS Y YESENIA VARGAS MANRIQUE

Demandante: HECTOR MARIN GARCIA

El Doctor CARLOS JULIO BLANCO SANCHEZ, apoderada de la parte demandante parte demandada solicito al perito como prueba, que determinara determinar el valor de negociación de un inmueble urbano en el mercado inmobiliario local del Socorro Santander. El peritaje se hace sobre el inmueble urbano, distinguido con matrícula inmobiliaria número 319-18223, y número de cedula catastral 68679010001140005000, propiedad de COMERCIALIZADORA ISALEJO SAS, Nit. 900504546-8, ubicado en la calle 22 8-56,60 Cra 9 22-04, en San Gi Santander

Informe pericial con fecha 5 de agosto de 2019

6. Designación como perito en procesos anteriores o en curso, por alguna de las partes o por un mismo apoderado de alguna de las partes: El Perito declara que no conoce, ni ha tenido relación profesional o comercial con ninguna de las partes ni sus apoderados.

7. Inhabilidades e incompatibilidades: El Perito declara NO estar incurso en ninguna de las 11 causales de inhabilidad contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso. Se anexan certificados de antecedentes fiscales, disciplinarios y judiciales del Perito.

8. Declaración de que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto a los peritajes rendidos en anteriores procesos sobre la misma materia y en caso de ser diferentes explicar la justificación de la variación: El Perito declara que, utilizo metodologías valuatorias diferentes con respecto a los informes periciales presentados anteriormente en otros procesos relacionados con el avalúo de mejoras y la diferencia es que en este informe, requirió hacer proyecciones económicas futuras para calcular el monto de la utilidad que deja de percibir la parte demandada, al terminarse de manera anticipada el proceso de producción de varios cultivos que implanta y cosecha.

9. Declaración de que 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 ser diferentes explicar la justificación de la variación: El Perito declara que para este peritaje en particular tuvo que recurrir a su experticia como constructor, para calcular valores unitarios de actividades de construcción en el caso de las mejoras de la infraestructura física en el predio. También necesito apoyó de documentos técnicos sobre el cultivo de cacao y cítricos, con base en los cuales calculo los valores de la implantación de los cultivos, su vida útil y las utilidades proyectadas que se afectaron para el solicitante del peritaje; esos documentos fueron estudios realizados por los gremios e instituciones de educación superior, que complemento con información oficial del DANE, en cuanto a precios de mercado para esos productos agrícolas.

10. Relación y adjunto de los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen: El Perito presenta la información que sustenta su informe, que se relacionan así:

- Copia de certificado de tradición del inmueble expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del circulo de Barichara.
- Información planimetría del inmueble tomados de la base catastral nacional del IGAC, incluida en el numeral 1 del informe
- Registro fotográfico del inmueble, incluido en el numeral 2 del informe
- Anexo de información técnica de soporte, de los cuales se tomó la información para el peritaje así:
El Cultivo Del Cacao; Un Negocio Rentable, Competitivo Y Ambientalmente Sostenible En Colombia, documento técnico del Fondo Nacional del Cacao, producido por José David Barón Urquijo Ingeniero Agronomo
Evaluación económica de la producción de cítricos cultivados en el Piedemonte del Departamento del Meta durante 12 años, Corpoica y Unillanos 2010.
DANE, boletines mensuales insumos y factores asociados a la producción agropecuaria
- Documentos y credenciales del Perito, incluye copias de cedula, carnet, certificados de antecedentes disciplinarios, fiscales y judiciales, de títulos académicos, de formación complementaria, registro abierto de evaluadores en categorías para inmuebles urbanos, rurales y maquinaria y equipo.

El Perito manifiesta bajo la gravedad de juramento, que el presente dictamen se ha realizado comprometiendo su opinión, que es independiente y corresponde a su real convicción profesional.

Hasta aquí el informe pericial que se presenta a seis (06) días del mes de junio de 2022, en veintidós (21) páginas rubricadas. También se incluye 14 fotocopias de los documentos relacionados.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El Perito Avaluador designado por el Contratista de la consultoría, cumple con los términos de la Ley 1673 de 2013, el decreto reglamentario 556 de 2014 y las circulares externas de

la Superintendencia de Industria y comercio que reglamentan la actividad del evaluador, el registro abierto de evaluadores RAA y dictan otras disposiciones en esa materia.

Declara que No tiene intereses en el bien avaluado, ni relación directa o indirecta con el propietario del inmueble, ha realizado visita de verificación personal al bien avaluado y que el contenido de este informe es confidencial para las partes solicitantes, no dará información de su contenido a terceros y no se hace responsable de la utilización inadecuada de su contenido ante terceros.

El Perito Avaluador designado por el Contratista de la consultoría, manifiesta bajo la gravedad de juramento, que el presente dictamen se ha realizado comprometiendo su opinión, que es independiente y corresponde a su real convicción profesional.

VALIDEZ DEL AVALÚO

El presente avalúo, estará vigente mientras las condiciones del inmueble, el sector, mercado y económicas del país, permanezcan estables. Su vigencia es de UN (1) año, contados desde la fecha de su expedición. (*Artículo 19 Decreto Nacional 1420 de 1998*).

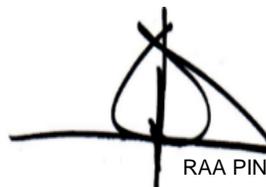
RESPONSABILIDAD DEL AVALÚO

El Representante Legal de COPRINTER ASOCIADOS SAS, Contratista directo y el Perito Avaluador designado, responsables del avalúo, identificados a continuación, firman el informe a los 06 días del mes de junio de 2022.




Coprinter
ASOCIADOS SAS
Nit. 900. 12659-3
Juan Pablo Gómez Bautista
REPRESENTANTE LEGAL

JUAN PABLO GÓMEZ BAUTISTA
R. /L. COPRINTER ASOCIADOS SAS
Contratista



RAA PIN de Validación: ad60ac8

JOSÉ JAIR QUINTERO SANCHEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL-16667204
RNA: 4138

ANEXO INFORMACIÓN TÉCNICA DE SOPORTE

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL EN SOCORRO SANTANDER

DATOS DEL INMUEBLE N° 1 AVALUADO			
Propietario:	Luis Alfredo Bohórquez R. C.C. 91.101.960	Fecha:	06/06/2022
Localización:	Vda Barirí, Socorro, Santander	Nombre:	Predio CANTARANA
N° Predial:	68755 000 000 000 00 60240 000 000 000	Matric.:	321 - 36783

CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE			
Tipo Inmueble	Área: Ha	Valor Unitario	Valor Parcial
Terreno rural, suelos EOT, otras categorías, áreas de recreación y parcelaciones rurales, y corredor vial de servicios complementarios.	5,5163	\$ 288.214.286	\$ 1.589.876.466
VALOR INMUEBLE			\$ 1.589.876.466

Nota: Datos de área de terreno y construida tomados del Levantamiento Topográfico

DATOS DEL INMUEBLE N° 2 AVALUADO			
Propietario:	Luis Alfredo Bohórquez R. C.C. 91.101.960	Fecha:	06/06/2022
Localización:	Vda Barirí, Socorro, Santander	Nombre:	Predio CANTARANA
N° Predial:	68755 000 000 000 00 60240 000 000 000	Matric.:	321 - 36783

CALCULO DEL VALOR DE MEJORAS			
Tipo Inmueble	Área: Ha	Valor Unitario	Valor Parcial
Terreno rural, categorías suelos EOT para actividades agropecuaria, agroforestal y forestal, en area de influencia de corredor vial	5,5163	\$ 288.214.286,00	\$ 1.589.876.466
Construcción - VIVIENDA			\$ 71.485.128
Construcción - BODEGA			\$ 70.447.608
Construcción - CABALLERIZAS Y			\$ 136.953.612
Construcción - CORRALES			\$ 300.369.600
VALOR INMUEBLE			\$ 2.169.132.414

Nota: Datos de área de terreno y construida tomados del Levantamiento Topográfico.

ANEXO N° 2, METODO PARA DETERMINAR VALOR CONSTRUCCIÓN EXISTENTE EN PREDIO RURAL, EN SOCORRO, SANTANDER

DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN - VIVIENDA ADMINISTRADOR			
Propietario:	Luis Alfredo Bohórquez R. C.C. 91.101.960	Fecha:	06/06/2022
Área construida	68,90 M2	Valor construcción nueva (M2)	\$ 1.200.000
Localización:	Vda Barirí, Socorro, Santander	Nombre:	VIVIENDA ADMINISTRADOR
Sistema constructivo de edificación del inmueble:		Muros de carga	
Muros: Bloque arcilla	Pisos: baldosa ceramica	Cubierta estruct: tejas barro y madera	
Edad edificación (años): ²	14	Vida útil edificación (años):	100
Edad en % vida:	14	Estado conservación *	2,00
		Depreciación: d	13,54%

FORMULA: Ad = avaluo depreciado Ad = A - d A = avaluo d = depreciacion	AVALUO DEPRECIADO Ad = \$ 82.680.000 - 13,54% = \$ 71.485.128
---	--

Notas:

1. Datos valor construcción, experiencia profesional Perito Arquitecto
2. Datos para depreciación, tabla Fitto y Corvini, resolución 620 de 2008 IGAC, Art. 37 numeral 9

ANEXO N° 2, METODO PARA DETERMINAR VALOR CONSTRUCCIÓN EXISTENTE EN PREDIO RURAL, EN SOCORRO, SANTANDER					
DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN - BODEGA					
Propietario:	Luis Alfredo Bohórquez R. C.C. 91.101.960	Fecha:	06/06/2022		
Localización:	Vda Barirí, Socorro, Santander	Nombre:	BODEGA		
Area construida	67,90 M2	Valor construcción nueva (M2)	\$ 1.200.000		
Sistema constructivo de edificación del inmueble:		Columnas concreto reforzado			
Muros: Bloque arcilla	Pisos: concreto	Cubierta Estruct.: Metálica			
Edad edificación (años): ²	12	Vida util edificación (años):	100		
Edad en % vida:	12	Estado conservacion *	2,00	Depreciación: d	13,54%
* Clase 2: El inmueble está bien conservado.					

FORMULA:	AVALUO DEPRECIADO
Ad = avaluo depreciado Ad = A - d A = avaluo d = depreciacion	Ad = \$ 81.480.000 - 13,54% = \$ 70.447.608

Notas:

1. Datos valor construcción, experiencia profesional Perito Arquitecto
2. Datos para depreciación, tabla Fitto y Corvini, resolución 620 de 2008 IGAC, Art. 37 numeral 9

ANEXO N° 2, METODO PARA DETERMINAR VALOR CONSTRUCCION EXISTENTE EN PREDIO RURAL, EN SOCORRO, SANTANDER					
DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN - AREA CABALLERIZAS, APRISCOS, GALPONES					
Propietario:	Luis Alfredo Bohórquez R. C.C. 91.101.960	Fecha:	06/06/2022		
Localización:	Vda Barirí, Socorro, Santander	Nombre:	CABALLERIZAS Y OTROS		
Area construida	282,60 M2	Valor construcción nueva (M2)	\$ 600.000		
Sistema constructivo de edificación del inmueble:		Muros de carga			
Muros: Adobe crudo	Pisos: concreto y medera	Cubierta estruct: tejas barro y madera			
Edad edificación (años): ²	12	Vida util edificación (años):	70		
Edad en % vida:	17	Estado conservacion *	2,00	Depreciación: d	19,23%
* Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere a pintura					

FORMULA:	AVALUO DEPRECIADO
Ad = avaluo depreciado Ad = A - d A = avaluo d = depreciacion	Ad = \$ 169.560.000 - 19,23% = \$ 136.953.612

Notas:

1. Datos valor construcción, experiencia profesional Perito Arquitecto
2. Datos para depreciación, tabla Fitto y Corvini, resolución 620 de 2008 IGAC, Art. 37 numeral 9

ANEXO N° 2, METODO PARA DETERMINAR VALOR CONSTRUCCION EXISTENTE EN PREDIO RURAL, EN CHARALA, SANTANDER					
DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN - CORRALES CUBIERTOS					
Propietario:	Luis Alfredo Bohórquez R. C.C. 91.101.960	Fecha:	06/06/2022		
Localización:	Vda Barirí, Socorro, Santander	Nombre:	CORRALES CUBIERTOS		
Area construida	340,00 M2	Valor construcción nueva (M2)	\$ 1.200.000		
Sistema constructivo de edificación del inmueble:		Porticos concreto y acero			
Muros: No aplica	Pisos: concreto y piedra	Cubierta Estruct.: Metálica			
Edad edificación (años): ²	12	Vida util edificación (años):	100		
Edad en % vida:	12	Estado conservacion *	2,00	Depreciación: d	26,38%
* Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones mínimas.					

FORMULA:	AVALUO DEPRECIADO
Ad = avaluo depreciado Ad = A - d A = avaluo d = depreciacion	Ad = \$ 408.000.000 - 26,38% = \$ 300.369.600

Notas:

1. Datos valor construcción, experiencia profesional Perito Arquitecto
2. Datos para depreciación, tabla Fitto y Corvini, resolución 620 de 2008 IGAC, Art. 37 numeral 9

Perito designado:



JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ
RAA: AVAL-16667204
RNA: 4831

DOCUMENTOS DEL PERITO





PIN de Validación: b2600add



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16667204, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16667204.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ 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
08 Ago 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
08 Ago 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



Pin de Validación: b2600add



<https://www.raa.org.co>



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
08 Abr 2022

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
08 Ago 2018

Regimen
Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0899, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0225, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARICHARA, SANTANDER
Dirección: CALLE 6 7 20



PIN de Validación: b2600add



<https://www.raa.org.co>



Teléfono: 3144670715

Correo Electrónico: arquinterojhs@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto- La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16667204.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b2600add

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 dos (02) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada autorizada por el



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

Certificado generado con el Pln No: 220528426459791904
Pagina 1 TURNO: 2022-14168

Nro Matricula: 321-36783

Impreso el 28 de Mayo de 2022 a las 12:33:41 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 321 - SOCORRO DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SOCORRO VEREDA: BARIRI
FECHA APERTURA: 08-10-2003 RADICACION: 2003-2955 CON: ESCRITURA DE: 08-10-2003
CODIGO CATASTRAL: 687550000000000060240000000000 COD CATASTRAL ANT: 68755000000000240000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 523 de fecha 12-08-2003 en NOTARIA SEGUNDA de SOCORRO LOTE con area de 5-5163 HAS (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

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



COMPLEMENTACION:
ESCRITURA 470. DEL 20-05-1998 NOTARIA 2 DE SOCORRO REGISTRADA EL 21-05-1998 POR DIVISION DE: GARCIA GALVIS CARLOS ALBERTO, GARCIA DE STUNKEL CECILIA, GARCIA GALVIS ALFONSO, A: GARCIA GALVIS CARLOS ALBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 32259.=====POR ESCRITURA 470 DE MAYO 20/98 NOTARIA 2. SOCORRO. REGISTRADA ANOTACION 04 DE MAYO 21/98 RADICACION 19 27 MATRICULADO AL FOLIO 321-0032.258 CARLOS ALBERTO GARCIA GALVIS, CECILIA GARCIA GARCIA DE STUNKEL Y ALFONSO GARCIA GALVIS, HICIERON ENGLOBALAMIENTO DE LOS PREDIOS HACIENDA BARIRI Y LA TEJA: QUEDANDO CON EL NOMBRE DE LA TEJA DEL BARIRI.=====A: HACIENDA BARIRI: ALFONSO GARCIA GALVIS, CARLOS ALBERTO GARCIA GALVIS Y CECILIA GARCIA GALVIS DE STUNKEL, LO ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN SUCESION DEL 50% A: CECILIA GALVIS DE GARCIA POR ESCRITURA 1160 DE DICIEMBRE 9 DE 1996 NOTARIA 2. SOCORRO REGISTRADA ANOTACION 12 DE DICIEMBRE 10/96, RADICACION 4400 MATRICULADO AL FOLIO 321-0011.529.=====CECILIA GARCIA DE STUNKEL CARLOS ALBERTO Y ALFONSO GARCIA GALVIS Y CECILIA GALVIS DE GARCIA LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE ALBERTO GARCIA ARGUELLO POR ESCRITURA 1143 DE DICIEMBRE 9/94 NOTARIA 1. SOCORRO REGISTRADA ANOTACION 09 DE DICIEMBRE 19/94 RADICACION 4350.=====ALBERTO GARCIA ARGUELLO, LO ADQUIRIO EL 50% CON OTRO LOTE POR COMPRA A: SOCIEDAD GARCIA WERNHER Y CIA EN C. POR ESCRITURA 373 DE OCTUBRE 11 DE 1986 NOTARIA 1. SOCORRO. REGISTRADA ANOTACION 06, DE ENERO 19/87, RADICACION 110.=====POR ESCRITURA 667 DE NOVIEMBRE 7/83 NOTARIA 2. SOCORRO REGISTRADA FEBRERO 9/84 ANOTACION 11 RADICACION 210 ALBERTO GARCIA ARGUELLO, GARCIA GALVIS & CIA. S. EN. C. HOY GARCIA WERNHER & CIA. ALINDERA RESTO PREDIO Y EXTENSION.=====LA SOCIEDAD GARCIA GALVIS & CIA. S. EN. C. LO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA DE LA MITAD A: ALBERTO GARCIA ARGUELL POR ESCRITURA 1834 DE ABRIL 27 DE 1977 NOTARIA CUARTA DE BOGOTA, REGISTRADA EN MAYO 10 DE 1977 LIBRO 1. TOMO 1. PAR. FLO. 362/63 PARTIDA 652.=====ALBERTO GARCIA ARGUELLO, LO ADQUIRIO LOS DERECHOS LOS PREDIOS BARIRI, LA TEJA, EL RESCATE Y EL FRUTERO, LOS QUE ENGLOBALADOS FORMARON EL PREDIO "BARIRI" POR PERMUTA A: LUIS JOSE GARCIA ARGUELLO POR ESCRITURA 241 DE MAYO 29 DE 1972 NOTARIA 2. SOCORRO. REGISTRADA EN MAYO 31 DE 1972 LIBRO 1. TOMO. 1. IMPAR FLO. 449/53 PARTIDA 575.=====B) LA TEJA: POR ESCRITURA 469 DE MAYO 20/98 NOTARIA 2. SOCORRO. REGISTRADA ANOTACION 19 Y 20 DE MAYO 21/98 RADICACION 1926, MATRICULADO AL FOLIO 321-0012.279 CARLOS ALBERTO, ALFONSO GARCIA GALVIS Y CECILIA GARCIA DE STUNKEL, SEGREGARON TRES LOTES Y ALINDERARON CABIDA PREDIO.=====ALFONSO GARCIA GALVIS Y CARLOS ALBERTO GARCIA GALVIS Y CECILIA GARCIA GALVIS DE STUNKEL. LO ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN SUCESION DEL 50% A: CECILIA GALVIS DE GARCIA POR ESCRITURA 1160 DE DICIEMBRE 9/96 NOTARIA 2. SOCORRO. REGISTRADA ANOTACION 12 DE DICIEMBRE 10/96, RADICACION 4400, MATRICULADO AL FOLIO 321-0012.279.=====CECILIA GARCIA DE STUNKEL, CARLOS ALBERTO, ALFONSO GARCIA GALVIS Y CECILIA GALVIS DE GARCIA LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE ALBERTO GARCIA ARGUELLO POR ESCRITURA 1143 DE DICIEMBRE 9/94 NOTARIA 1. SOCORRO. REGISTRADA ANOTACION 09 DE DICIEMBRE 19/94, RADICACION 4350.=====POR ESCRITURA 366 DE JUNIO 19/90 NOTARIA 1. SOCORRO. REGISTRADA ANOTACION 08 DE JUNIO 26/90, RADICACION 1735 ALBERTO GARCIA ARGUELLO, ALINDERA PREDIO RESERVADO.=====ALBERTO GARCIA ARGUELLO, LO ADQUIRIO EL 50% CON OTRO LOTE POR COMPRA A: SOCIEDAD GARCIA WERNHER Y CIA. EN C. POR ESCRITURA 373. DE OCTUBRE 11/86 NOTARIA 1. SOCORRO. REGISTRADA ANOTACION 06 DE ENERO 19/87, RADICACION 110.=====POR ESCRITURA 344 DE SEPTIEMBRE 22/86 NOTARIA 1. SOCORRO. REGISTRADA

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



Certificado generado con el Pin No: 220528426459791904

Nro Matrícula: 321-36783

Página 2 TURNO: 2022-14168

Impreso el 28 de Mayo de 2022 a las 12:33:41 PM

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

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

ANOTACION 05 DE SEPTIEMBRE 25/86 RADICACION 2240, ALBERTO GARCIA ARGUELLO Y GARCIA WERNHER & CIA. EN C. ALINDERA PREDIO
RESERVADO.-----POR ESCRITURA 667 DE NOVIEMBRE 7/83 NOTARIA 2, SOCORRO, REGISTRADA FEBRERO 9/84 RADICACION 210 ALBERTO
GARCIA ARGUELLO, GARCIA GALVIS & CIA. S. EN C. HOY GARCIA WERNHER & CIA S. EN C. SEGREGARON UN LOTE DE MAYOR
EXTENSION.-----LA SOCIEDAD GARCIA GALVIS & CIA S. EN C. LO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA DE LA MITAD A: ALBERTO
GARCIA ARGUELLO POR ESCRITURA 1834 DE ABRIL 27 DE 1977 NOTARIA CUARTA DE BOGOTAS, REGISTRADA EN MAYO 10 DE 1977 LIBRO 1. T.1.
PAR FLO. 382/83 PDA. 652...-----ALBERTO GARCIA ARGUELLO, LO ADQUIRIO LOS PREDIOS BARIPI, LA TEJA, EL RESCATE Y EL FRUTERO LOS
QUE ENCLORADOS FORMARON EL PREDIO "BARIPI" POR PERMUTA A: LUIS JOSE GARCIA ARGUELLO POR ESCRITURA 241 DE MAYO 29 DE 1972
NOTARIA 2, SOCORRO, REGISTRADA MAYO 31 DE 1972 LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR FOLIO 449/53 BARTIDA 575.-----

DEPARTAMENTO DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) PREDIO RURAL "LOTE" #
DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)
321 - 32259

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-08-1978 Radicación: SN VALOR ACTO: \$
Doc: ESCRITURA 204 del 13-08-1978 NOTARIA 1 de SOCORRO
ESPECIFICACION: : 815 SERVIDUMBRE DE AGUA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)
DE GARCIA ARGUELLO ALBERTO X
A: MIRANDA AYALA GUSTAVO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-07-1983 Radicación: 1328 VALOR ACTO: \$
Doc: ESCRITURA 357 del 22-06-1983 NOTARIA 2 de SOCORRO
ESPECIFICACION: : 815 SERVIDUMBRE DE AGUA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio incompleto)
DE GARCIA ARGUELLO ALBERTO
DE GARCIA GALVIS & CIA. ANTES HOY GARCIA WERNHER & CIA S. EN C. X
A: MONSALVE PICO JESUS X
A: MONSALVE PICO RAMIRO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-08-2000 Radicación: 2000-2888 VALOR ACTO: \$1,000
Doc: ESCRITURA 739 del 28-08-2000 NOTARIA PRIMERA de SOCORRO
ESPECIFICACION: : 320 LIMITACION DE DOMINIO. SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

La validez de este documento puede verificarse en la página www.registropublico.gov.co

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTROS

Certificado generado con el Pin No: 220528426459791904
Página 3 TURNO 2022-14168

Nro Matricula: 321-36783

Impreso el 28 de Mayo de 2022 a las 12:33:41 PM

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

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

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

DE GARCIA GALVIS CARLOS ALBERTO	CC# 5559773	X
A MENDOZA GUEVARA DANIEL	CC# 5762453	
A SANCHEZ PINEDA MARGARITA	CC# 28422931	

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-10-2003 Radicación: 2003-2955
Doc: ESCRITURA 523 del 12-08-2003 NOTARIA SEGUNDA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$23.500.000

ESPECIFICACION: : 101 MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA

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

DE GARCIA GALVIS CARLOS ALBERTO	CC# 5559773	
A BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO	CC# 91101960	X
A VILLARREAL COTA LUCY INES	CC# 41432910	X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTROS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-07-2004 Radicación: 2004-2288
Doc: ESCRITURA 617 del 26-07-2004 NOTARIA 1 de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO	CC# 91101960	X
DE VILLARREAL COTA LUCY INES	CC# 41432910	X
A CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCION SOCIAL "COOPCENTRAL LTDA" HOY BANCO COOPERATIVO COOPCENTRAL	NIT# 8902030639	

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-03-2007 Radicación: 2007-1009
Doc: ESCRITURA 273 del 15-03-2007 NOTARIA 1 de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESC 617 DE 15-03-2007

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

A CENTRAL COOPERATIVA FINANCIERA PARA LA PROMOCION SOCIAL		
BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO	CC# 91101960	X
VILLARREAL COTA LUCY INES	CC# 41432910	X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-09-2007 Radicación: 2007-3405
Doc: ESCRITURA 1015 del 24-08-2007 NOTARIA 1 de SOCORRO

VALOR ACTO: \$19.135.000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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



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

Certificado generado con el Pln No: 220528426459791904
Página 4 TURNO: 2022-14168

Nro Matrícula: 321-36783

Impreso el 28 de Mayo de 2022 a las 12:33:41 PM

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

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

DE BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO
DE VILLARREAL COTA LUCY INES
A: BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO

CC# 91101960

CC# 41432910

CC# 91101960 X

NOTACION: Nro 008 Fecha: 30-11-2007 Radicación: 2007-4374

Doc: ESCRITURA 1396 del 29-11-2007 NOTARIA 1 de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO

CC# 91101960 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

NOTACION: Nro 009 Fecha: 31-08-2012 Radicación: 2012-3508

Doc: OFICIO 786 del 22-08-2012 JUZ.3 PROMISCOU MPAL de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE SILVA ACELAS ENRIQUE

CC# 91101960 X

A: BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO

NOTACION: Nro 010 Fecha: 09-12-2013 Radicación: 2013-4681

Doc: OFICIO 1785 del 09-12-2013 JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO, OFICIO 786

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

DE SILVA ACELAS ENRIQUE

CC# 5762366

A: BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO

CC# 91101960 X

NOTACION: Nro 011 Fecha: 12-12-2014 Radicación: 2014-4953

Doc: OFICIO 2172 del 09-12-2014 JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE SILVESTRE CEDIEL RAUL ENRIQUE

CC# 91105189

A: BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO

CC# 91101960 X

NOTACION: Nro 012 Fecha: 15-04-2015 Radicación: 2015-1427

Doc: OFICIO 384 del 13-04-2015 JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL de SOCORRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Certificado generado con el Pin No: 220528426459791904
Página 5 TURNO: 2022-14168

Nro Matrícula: 321-36783

Impreso el 28 de Mayo de 2022 a las 12:33:41 PM

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

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

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO. OFICIO 2172

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

DE: SILVESTRE CEDIEL RAUL ENRIQUE

CC# 91105189

A: BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO

CC# 91101960 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 25-08-2015 Radicación: 2015-3370

Doc: OFICIO 000990 del 21-08-2015 JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: MARTINEZ GUEVARA EDISON ERNESTO

CC# 91109487

A: BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO

CC# 91101960 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 25-04-2018 Radicación: 2018-1660

Doc: ESCRITURA 362 del 24-04-2018 NOTARIA SEGUNDA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$40,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, ESCRITURA

NUMERO 1396 DEL 29-11-2007.

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

A: BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO

CC# 91101960 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 23-11-2021 Radicación: 2021-5896

Doc: OFICIO 00922 del 04-11-2021 JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO SEGUN OFICIO #0990, RAD: 2015-00273

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

DE: MARTINEZ GUEVARA EDISON ERNESTO

CC# 91109487

A: BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO

CC# 91101960 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 23-11-2021 Radicación: 2021-5896

Doc: OFICIO 00922 del 04-11-2021 JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL de SOCORRO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada superintendencia.gov.co

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Certificado generado con el Pin No: 220528426459791904
Pagina 6 TURNO: 2022-14168

Nro Matricula: 321-36783

Impreso el 28 de Mayo de 2022 a las 12:33:41 PM

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL PERMANENTE, PAD 2018-00122, POR CUENTA DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO SOCORRO

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

A. MARTINEZ GUEVARA EDISON ERNESTO
A. BOHORQUEZ RODRIGUEZ LUIS ALFREDO

CC# 91109487

CC# 91101950 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-1 Fecha: 19-10-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-45 Fecha: 08-05-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

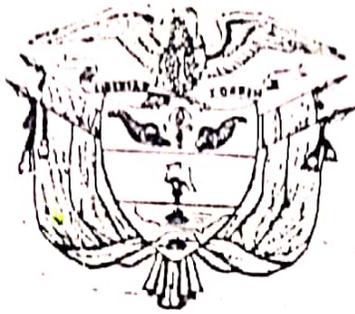
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realltech

TURNO: 2022-14168 FECHA: 28-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARTHA PATRICIA ACELAS BELTRAN



3015107

República de Colombia
Departamento de Santander

NOTARIA SEGUNDA

CIRCULO DE SOCORRO SANTANDER

ANGELA YOLIMA SÁNCHEZ ACUÑA
NOTARIA SEGUNDA

Copia de Escritura No. 5 2 3

Fecha: AGOSTO 12 DE 2003.

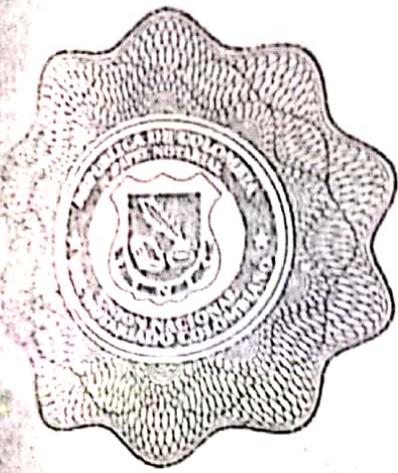
Clase de Acto: COMPRAVENTA PARCIAL EN SOCORRO.

Otorgantes: CARLOS ALBERTO GARCIA GALVIS.

A FAVOR DE: LUIS ALFREDO BOHORQUEZ RODRIGUEZ. Y OTRA.

NOTARIA 2da.
CIRCULO DE SOCORRO (SDER.)

Carrera 15 No. 15 - 15 Tel.: 7273842 Fax: 7276441



AA 12944274

12 AGO. 2003
Se otorga
con el fin
de instrumentar

NUMERO QUINIENTOS VEINTITRES
5 2 3

FECHA DE OTORGAMIENTO: AGOSTO 12/2003
DEL 2.003

OTORGADA POR CARLOS ALBERTO GARCIA
GALVIS A FAVOR DE

ALFREDO BOHORQUEZ RODRIGUEZ -Y LUCY INES
VILLARREAL COTA

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 321- 32259

CEDULA CATASTRAL: 00-00-0008-0211-000

ACTO O CONTRATO. - VENTA PARCIAL EN EL MUNICIPIO
DE SOCORRO DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

VALOR DEL ACTO. \$ 23.500.000.00

En el Municipio de Socorro Departamento de Santander, República
de Colombia a doce (12) días del mes de Agosto - del año

dos Mil Tres (2.003) ante mí ANTESIA YOMAMA SANCHEZ ACUÑA
Notaria Segunda del círculo de Socorro Santander.

Compareció : CARLOS ALBERTO GARCIA GALVIS

Mayor de edad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente,

vecino del Municipio de Socorro Santander, portador de la Cédula

de Ciudadanía número 5.559.773 expedida en Bucaramanga

Santander, - y manifestó. PRIMERO- Que por medio

de esta escritura pública transfieren a título de venta a favor de LUIS

ALFREDO BOHORQUEZ RODRIGUEZ, mayor de edad, vecino del

Municipio de Socoro, Departamento de Santander, de estado civil

casado, con sociedad conyugal vigente, con cédula de ciudadanía

No.-91.101.960 expedida en Socorro; y LUCY INES VILLARREAL

COTA mayor de edad, vecina del Municipio de Socoro,

Departamento de Santander, de estado civil casada con sociedad

conyugal vigente, con cédula de ciudadanía No.-41.432.910 expedida

en Bogotá D.E.

En predio rural tomado de uno de mayor extensión denominado

HACIENDA BARIRI, ubicado en la vereda Bariri, del Municipio de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



Notaria Segunda del círculo de Socorro Santander

Socorro, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, con un extensión de TREINTA Y CINCO HECTAREAS TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (35-3492) de los cuales les vende una extensión de CINCO HECTAREAS CINCO MIL CIENTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS, (5-5163 mts

2) identificado en el catastro bajo el número 00-00-0006-0211-000 de acuerdo al Paz Y Salvo Municipal que se protocoliza con la

presente escritura cuyos linderos ESPECIALES SON : - - - - -

ORIENTE .- Con terrenos de CECILIA DE STUNKEL - - - - -

POR EL NORTE .- Con terrenos de CARLOS ARGUELLO Y ANTONIO MIRANDA - - - - -

OCCIDENTE .- Con terrenos de ALVARO CABANZO - - - - -

POR SUR .- Con terrenos de CECILIA STUNKEL Y SUR ORIENTE

con terrenos de la misma CECILIA DE STUNKEL - - - - -

El exponente vendedor adquirió el predio por división material

tramitada en la Notaria Segunda del círculo de SOCORRO,

Departamento de Santander, por escritura pública No.-470 de fecha

20 de Mayo del año 1998, posterior alíndero el resto de predio por

escritura pública No.-1643 de fecha 3 de Agosto de 2.000 otorgada

en la NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL, registrada en la oficina de

registro de instrumentos públicos del Socorro bajo el folio de

matricula inmobiliaria No.- 321-32259 - - - - -

NOTA.- Se deja constancia que el predio comprado tiene acceso de

entrada por la callejuela que desemboca a la carretera que conduce de

Socorro a Palmas del Socorro, ubicada por el NOROCCIDENTE DE

PREDIO .- SEGUNDO. - Que el precio de la venta que aqui se hace

es por la suma de VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS

(\$ 23.500.000.00) -dinero que el vendedor manifiesta haber

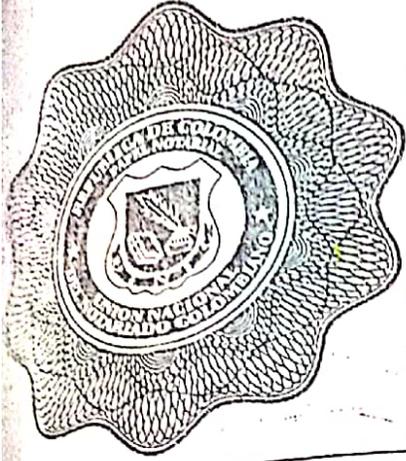
recibido de manos de los compradores a su entera satisfacción--

Así mismo el Vendedor desde esta fecha le hacen entrega real y

material a los compradores del predio objeto de esta escritura. --

No obstante el inmueble enajenado con sus linderos cabida y demás

especificaciones, su venta se hace como cuerpo cierto. - - - - -



CON . ESC. 523 DE AGOSTO 12/2.003 ---

--- PAG 2 ---

TERCERO. - Al exponente vendedor le queda el resto del predio denominado HACIENDA BARIERI, del Municipio de Socorro, Departamento de Santander, y haciendo esta

segregación le queda VEINTI NUEVE HECTAREAS OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTI NUEVE METROS CUADRADOS (29-8329 M

2) cuyos linderos dictados por los otorganes son : NORTE .- Parte de la carretera que conduce a Palmas del Socorro y parte con terrenos que son o fueron de SAUL RUGELES - ORIENTE .- Parte con el lote número dos resultante de la partición que se denomina ALTO DE BARIERI Y parte con el lote número 3 tambien resultante de la partición y que se denomina BARIERI BARRIO - SUR .- Con terrenos de JAIME VARGAS MARCOS VEGA Y MIREVA DURAN - SUR ORIENTE .- Con los compradores LUIS ALFREDO BOHORQUEZ RODRIGUEZ Y LUCY INES VILLARREAL COTA OCCIDENTE .- Con terrenos del mismo vendedor CARLOS ALBERTO GARCIA GALVIS , Quebrada Las Pílas y encierra .- CUARTO - El exponente vendedor manifiesta que el predio dado en venta se encuentran libres de pleitos pendientes, embargos judiciales de condiciones resolutorias, arrendamientos por escritura pública y limitaciones del dominio y que de acuerdo con la ley se obliga al saneamiento de la venta y a responder de cualquier gravamen o acción real que contra lo que puede resultar. - - - - - PARAGRAFO. - AFECTACION AL REGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR .- VENDEDOR. - Indagado el exponente vendedor por la suscrita Notaria manifestó bajo la gravedad del juramento que es casado con sociedad conyugal vigente con CLAUDIA PATRÍCIA BOHORQUEZ BOHORQUEZ, identificada en cédula de ciudadanía No. -51.766.199 expedida en Bogotá y en calidad de conyuge del vendedor manifestó que autoriza la venta y continua la afectación del predio restante. - Indagados LUIS ALFREDO BOHORQUEZ - - - - - RODRIGUEZ Y LUCY INES

Dra. Taty... Notaria... Socorro

VILLARREAL COTA, manifestaron bajo la gravedad del juramento que son casados entre sí con sociedad conyugal vigente y que el predio que adquieren NO LO AFECTAN A VIVIENDA FAMILIAR POR SER ADQUIRIDO EN COMUNIDAD

En consecuencia la suscrita notaria deja constancia que respecto al predio no queda afectado a Vivienda Familiar de conformidad con la Ley 258 de 1996. Presente

compradores Manifestaron - Que aceptan la presente Escritura contrato en ella contenido y la venta que por medio de ella se les

Leído este instrumento a los comparecientes advertidas de la formalidad del registro dentro del término de preteritorio de dos meses contados a partir del otorgamiento de presente escritura, la aprobaron y para constancia firman con

aparece por ante mí y conmigo la Notaria que en esta forma autorizo. - - - EL POT del Municipio de Socorro aprobado mediante Acuerdo 011 de fecha 18 de Junio del año 2003.

y se protocoliza carta de autorización de la secretaria de planeación del Socorro (Sder) de autorización de venta parcial. apro-

Se presentaron los comprobantes de ley - - - - - CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. - 000184 expedido

por la tesorería Municipal de Socorro Sder, de Fecha Marzo /2003 A favor de GARCIA GALVIS CARLOS ALBERTO C.C. N.

5.559.113 Predio No. - 00-00-0006-0211-000 NOMBRE HACIENDA BARIRI LOTE 1 SUPERFICIE 33-9332- - - - - NOTARIA

AVALUO - \$ 154.091.000 - - VÁLIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2.003- - - - -

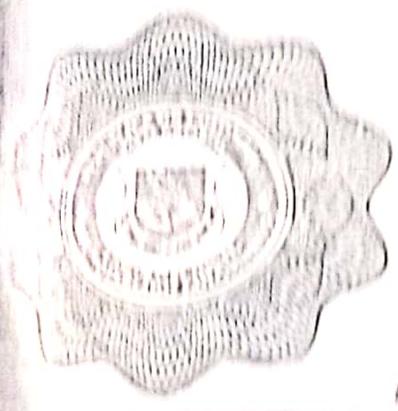
HOJAS AA 12944277 AA 12944275 AA12944274 - DERECHOS \$75.922.00 - SUPERNOTARIADO S. 2.640,00 FONDO NOTARIADO

2.640,00 RESOLUCION 4105 DE DICIEMBRE 17/2002 - - - - - RETEFUENTE \$ 235.000.00 LEY 55 DE 1985 ART 40. - - - - -

- IVA \$20.053.00. - LEY 6 DE 1992 -DERECHOS IDENTIFICACION S

\$31.650 - - - - -

NR 12044277 0202



CONFEZ. DE FECHA AGOSTO 12/2.005

PAG 3

SE VALE ENTRA TIERRA "PREDIO DEVIANTE"
SE VALE "PARCELA"

EL VENDEDOR

[Handwritten signature]

CARLOS FERRERIS GARCIA GALVIS

[Handwritten signature]

CLAUDIA PATRICIA BOHORQUEZ BOHORQUEZ

Cónyuge

COMPRADORES

[Handwritten signature]

LUIS ALFREDO BOHORQUEZ RODRIGUEZ

[Handwritten signature]

LUY INES VILLARREAL COTA

ANOTARIA SEGUNDA

[Handwritten signature]

ANGELA YSABELLA GARCIA ACUNA

En feol. Autógrafa y 2) Autógrafa tomada de su ente
no expide con destino



Interesados

Fecha 08 AGO. 2005

[Handwritten signature]

ESTE PAPELITO TIENE USO ALGUNO PARA EL USUARIO

1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE



Mejoramiento vía Acceso al predio CANTARRANA



Mejoramiento integral de infraestructura, vivienda Administrador



Implantación y desarrollo de Establo para 50 bovinos



Implantación y desarrollo de Caballerizas



Implantación y desarrollo de Bodega



Implantación y desarrollo de Galpones (2)

REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE



Implantación y desarrollo de Aprisco



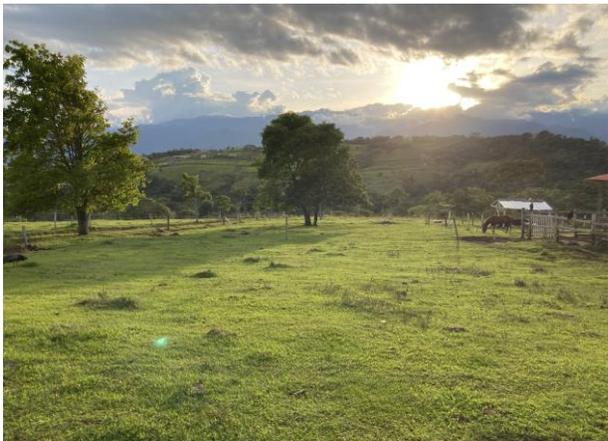
Implantación y desarrollo de Lagos (2)



Implantación y desarrollo de Tanque para Almacenamiento de Agua Potable



Implantación y desarrollo de Tanque para Almacenamiento de Agua Potable



Implantación y desarrollo de Potreros



Implantación y desarrollo de Potreros