

**AVALUOS - PROCESO EJECUTIVO CONTRA PEDRO JESUS CUADROS ZAMBRANO RAD.
2021-000130**

Dana Yolanda Aguilar Duran <gerenciageneral@sojuridica.com>

Lun 4/12/2023 8:03 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - Cerrito <j01prmpalcerrito@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (2 MB)

MEMORIAL ALLEGANDO AVALUO COMERCIAL.pdf; AVALUO COMERCIAL.pdf; AVALUO CATASTRAL NACIONAL.pdf;

DANA YOLANDA AGUILAR DURÁN

ABOGADA

CALLE 35 No. 19-41 OF. 317 TORRE NORTE MOVIL 316 469 9233
CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA
E-mail: gerenciageneral@sojuridica.com
Bucaramanga – Colombia.

Señor

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DEL CERRITO - SANTANDER

Demandante: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.
Apoderado: DANA YOLANDA AGUILAR DURÁN.
Demandado: PEDRO JESUS CUADROS ZAMBRANO
Proceso: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA

REF: Memorial Allegando Avaluós.

RAD. 2021-00130

DANA YOLANDA AGUILAR DURAN, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.851.333 expedida en Bogotá D.C., abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No.70.473 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bucaramanga, obrando en mi condición de apoderada especial del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, sociedad de economía mixta del orden nacional, de la especie de las anónimas, sometida al régimen de Empresa Industrial y Comercial del Estado, vinculado al Ministerio de Agricultura y Desarrollo rural, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el NIT. No. 800.037.800-8, según poder otorgado por **BEATRIZ ELENA ARBELAEZ OTALVARO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 36.302.374 expedida en Neiva; apoderada general del Banco Agrario de Colombia S.A. mediante Escritura Pública 199 del 01 de marzo de 2021 otorgado en la Notaria 22 del Círculo de Bogotá, por medio del presente escrito me permito allegar al despacho los siguientes documentos, dando cumplimiento a lo establecido en el numeral primero y cuarto del Artículo 444 del Código General del Proceso:

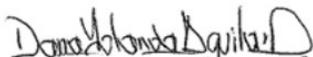
PRIMERO: Aportar el AVALUÓ COMERCIAL ajustado a los requisitos del artículo 226 y subsiguientes del CGP, del bien inmueble ubicado en la calle 8 sur No. 6-4 manzana c lote 1 apartamento 101 Barrio San Antonio Unidad uno, del municipio del Cerrito – Santander, identificado con la Matricula Inmobiliaria 308-11543 de propiedad del demandado PEDRO JESUS CUADROS ZAMBRANO, realizado el mes de septiembre del año 2023 por el Avaluador ORIOL MARTINEZ MARTIN, donde se avalúa comercialmente el bien inmueble en un valor de SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/CTE (\$79.980.912)

SEGUNDO: Atendiendo que el predio objeto de secuestro identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 308-11543 fue abierto con base en el folio de M.I No. 308-10687, y a la fecha esta actividad de desengloble no ha sido reportada para actualizar la información del IGAC, al no ser un requisito obligatorio para el perfeccionamiento del acto, en la citada entidad registra en el CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL únicamente la información del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 308-10687 cuyo avalúo corresponde al valor de CIENTO CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$104.000).

ANEXO.

1. Avalúo catastral. 1 Folio
2. Avalúo Comercial 17 Folios

Del señor Juez, cordialmente,



DANA YOLANDA AGUILAR DURAN
C.C. No. 51.851.333 de Bogotá D.C.
T.P No. 70.473 C.S. de la Judicatura.

Cordialmente,

Dana Yolanda Aguilar Duran

Gerente General



Sojurídica A&C Ltda.

Calle 35 No. 19-41 Oficina 317 Torre Norte – Edificio la Triada

Celular: 316 4699233

Bucaramanga – Colombia

DANA YOLANDA AGUILAR DURÁN

ABOGADA

CALLE 35 No. 19-41 OF. 317 TORRE NORTE MOVIL 316 469 9233
CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA
E-mail: gerenciageneral@sojuridica.com
Bucaramanga – Colombia.

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DEL CERRITO - SANTANDER

Demandante: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.
Apoderado: DANA YOLANDA AGUILAR DURÁN.
Demandado: PEDRO JESUS CUADROS ZAMBRANO
Proceso: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA

REF: Memorial Allegando Avaluós.

RAD. 2021-00130

DANA YOLANDA AGUILAR DURAN, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.851.333 expedida en Bogotá D.C., abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No.70.473 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bucaramanga, obrando en mi condición de apoderada especial del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, sociedad de economía mixta del orden nacional, de la especie de las anónimas, sometida al régimen de Empresa Industrial y Comercial del Estado, vinculado al Ministerio de Agricultura y Desarrollo rural, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el NIT. No. 800.037.800-8, según poder otorgado por **BEATRIZ ELENA ARBELAEZ OTALVARO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 36.302.374 expedida en Neiva; apoderada general del Banco Agrario de Colombia S.A. mediante Escritura Pública 199 del 01 de marzo de 2021 otorgado en la Notaria 22 del Círculo de Bogotá, por medio del presente escrito me permito allegar al despacho los siguientes documentos, dando cumplimiento a lo establecido en el numeral primero y cuarto del Artículo 444 del Código General del Proceso:

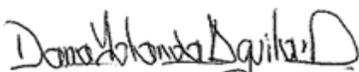
PRIMERO: Aportar el AVALUÓ COMERCIAL ajustado a los requisitos del artículo 226 y subsiguientes del CGP, del bien inmueble ubicado en la calle 8 sur No. 6-4 manzana c lote 1 apartamento 101 Barrio San Antonio Unidad uno, del municipio del Cerrito – Santander, identificado con la Matricula Inmobiliaria 308-11543 de propiedad del demandado PEDRO JESUS CUADROS ZAMBRANO, realizado el mes de septiembre del año 2023 por el Avaluador ORIOL MARTINEZ MARTIN, donde se avalúa comercialmente el bien inmueble en un valor de SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/CTE (\$79.980.912)

SEGUNDO: Atendiendo que el predio objeto de secuestro identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 308-11543 fue abierto con base en el folio de M.I No. 308-10687, y a la fecha esta actividad de desengloble no ha sido reportada para actualizar la información del IGAC, al no ser un requisito obligatorio para el perfeccionamiento del acto, en la citada entidad registra en el CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL únicamente la información del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 308-10687 cuyo avalúo corresponde al valor de CIENTO CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$104.000).

ANEXO.

1. Avalúo catastral. 1 Folio
2. Avalúo Comercial 17 Folios

Del señor Juez, cordialmente,



DANA YOLANDA AGUILAR DURAN
C.C. No. 51.851.333 de Bogotá D.C.
T.P No. 70.473 C.S. de la Judicatura.

DANA YOLANDA

2.

FORMATO A3

CLASIFICACION DEL SUELO:	URBANO
--------------------------	--------

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: SANTANDERES		OFICINA: CERRITO		
DATOS DE LOS CLIENTES						
PRIMER NOMBRE: PEDRO	SEGUNDO NOMBRE: JESÚS	PRIMER APELLIDO: CUADROS	SEGUNDO APELLIDO: ZAMBRANO	NUMERO DE IDENTIFICACION: 5.613.803	TELEFONO: 3153990859	
DIRECCION Y/O UBICACION DEL PREDIO: # APARTAMENTO 101 CALLE 8 SUR N° 6-4 MANZANA C LOTE 1, BARRIO SAN ANTONIO UNIDAD UNO		BARRIO: SAN ANTONIO	MUNICIPIO: CERRITO	DEPARTAMENTO: SANTANDER		
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: RESIDENCIAL		TIPO DE INMUEBLE: APARTAMENTO		ESTRATO SOCIOECONÓMICO: ESTRATO 2		
DATOS DE LOS PROPIETARIOS						
PRIMER NOMBRE: PEDRO	SEGUNDO NOMBRE: JESÚS	PRIMER APELLIDO: CUADROS	SEGUNDO APELLIDO: ZAMBRANO	NUMERO DE IDENTIFICACION: 5.613.803	TELEFONO: 3153990859	
JORGE	ELIECER	CUADROS	ANTOLINEZ	1.098.131.697		
REGISTRO CATASTRAL NRO	MATRICULA INMOBILIARIA	OFICIO	FECHA DEL OFICIO	JUZGADO No	CIUDAD DEL JUZGADO	DESCRIPCION
SIN INFORMACION	308-11543	35	9/02/2022	PROMISCUO MUNICIPAL	CERRITO	EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA PROCESO EJECUTIVO
COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS					EL PREDIO SE ENCUENTRA SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL ?	
LATITUD	LONGITUD	DESCRIPCION				
6° 50' 20.67"	72° 41' 46,47"	Apartamento residencial. Cuenta con una arquitectura moderna en buen estado de conservación. Se ubica en un sector con enfoque residencial gracias al crecimiento de viviendas y urbanizaciones. El crecimiento comercial posee una tendencia baja y su avance depende de la apertura de locales, los cuales poseen una proyección de desarrollo a 6 años por ser una zona residencial nueva.				SI
FECHA VISITA: 22/09/2023	FECHA INFORME: 25/09/2023			FECHA APLICACION: 25/09/2023		

2. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:		
TIPO DE BIEN Apartamento	SOLUCION HABITACIONAL VIS	TIPO DE CONSTRUCCION Multifamiliar

3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR		
3.1 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:		FUENTE:
Urbano	EOT de Cerrito, adoptado mediante acuerdo n° 12 de fecha 21/10/2003	Plan de Ordenamiento Territorial
VIAS DE ACCESO		
VIAS DE ACCESO Calle 8	MATERIAL VIA FRENTE AL PREDIO Via en tierra	ESTADO DE CONSERVACION Bueno
SERVICIOS DE TRANSPORTE Bus, taxi y moto		PERSPECTIVAS DE VALORIZACION Debido al crecimiento de soluciones de viviendas y conjuntos residenciales se ha incrementado notablemente el valor de los predios construidos y lotes de terreno.

4. CARACTERISTICAS DE LA AGRUPACION O CONJUNTO					
NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO San Antonio			DOCUMENTO CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL Escritura 627 del 09-11-2019		
ESTRUCTURA Sistema de Vigas Columna Concreto		FACHADA Ladrillo	CUBIERTA Ladrillo a la vista y bloque con pañete y pintura, junto con puertas y ventanas metálicas.		Otro tipo de cubierta Placa del siguiente piso
DOTACION COMUNAL Escaleras			NUMERO DE PISOS 3	NUMERO DE SOTANOS 1	NUM EDIFICIOS/CASAS 1
UNIDADES POR PISO 1					

5. DEPENDENCIAS					
COMPOSICION GARANTIA Apartamento	MATRICULA INMOBILIARIA APARTAMENTO 101 CALLE 8 SUR N° 6-4 MANZANA C LOTE 1 UNIDAD UNO	308-11543	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD 33,80%	AREA PRIVADA 72	FUENTE Certificado de Tradicion y Libertad

6. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE					
UBICACION DEL BIEN EN LA AGRUPACION		CONDICIONES DE ILUMINACION	CONDICIONES DE VENTILACION	EDAD DE LA CONSTRUCCION EN AÑOS	
Exterior		Natural	Natural	4	
DEPENDENCIAS	NUMERO	DESCRIPCION Y ACABADOS		ESTADO DE LA CONSTRUCCION	ESTADO DE CONSERVACION
ALCOBAS	2	Pisos en cemento y paredes en bloque con placa aligerada		Obra Gris	Bueno
BAÑOS	1	Con enchape general, junto con lavamanos y ducha.		Obra Gris	Bueno
COCINA	1	Con piso de cemento, paredes frías y mesón de baldosa		Obra Gris	Bueno
SALA	1	Pisos en cemento y paredes con bloque sin friso		Obra Gris	Bueno
COMEDOR	1	Pisos en cemento y paredes con bloque sin friso		Obra Gris	Bueno
PATIO O CUARTO DE ROPAS	1	Cubierto, junto con piso de cemento y paredes de bloque sin friso		Obra Gris	Bueno
TERRAZA					
PARQUEADEROS					
CUBICULOS O DIVISIONES					
OTROS					
EQUIPAMIENTO ESPECIAL					

5. INVESTIGACION ECONOMICA Y CALCULOS				
METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA				
Justificación de la Metodología:		SI	COMPARACION O DE MERCADO	
Mediante esta técnica valuatoria se establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasificaron, analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor comercial.		NO	COSTO DE REPOSICION	
		NO	RESIDUAL	
		NO	CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS	
		OTRO	otro_metodologia	
TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR M ²	
Oferta	Kelly Correa	3213458148	\$1.190.000	
Oferta	Mario Torres	3142186584	\$1.035.500	
Oferta	Pedro Vargas	3227666351	\$1.107.990	
Oferta	Fabio Manrique	3143809857	\$1.149.500	
Oferta	Daniel Vera	3202665283	\$1.071.240	

Media Aritmética:	$X = x / N$		\$1.110.846
Desviación estándar:	$S = \text{Raíz Cuadrada } (x - X)^2 / N$		61.264
Coefficiente de variación:	$V = (S/X) \times 100$		5,52

VALOR CONSTRUCCIONES PROPIEDAD HORIZONTAL			
COMPOSICION GARANTIA	AREA PRIVADA	Valor por \$ m ²	Valor Total
Apartamento residencial de tipo propiedad horizontal en obra gris. Se compone de 2 habitaciones, 1 baño, 1 sala, 1 comedor, 1 zona de ropas y 1 cocina. Cuenta con placa aligerada y en general una estructura semi moderna en buen estado de conservación. Se ubica en un sector con buena proyección de vivienda, lo cual beneficia el ámbito para el descanso, gracias a la construcción de conjuntos residenciales.	72	\$1.110.846	\$79.980.912

POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO		
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada comercialización	De un (1) año a tres (3) años.	La comercialización del apartamento tipo PH es favorable, gracias a que se encuentra situado en un sector con buen crecimiento de viviendas con un enfoque residencial marcado. También, debido a la construcción y remodelación de propiedades en el entorno, el conjunto se ha visto valorizado de buena forma. La vía de acceso al sector es la calle 8. La red de servicios públicos en el sector también favorece el valor comercial del apartamento, gracias a que cuenta con servicios de agua, luz, alcantarillado y recolección de basuras. Actualmente no existen restricciones legales ni ambientales para el libre uso de la propiedad.

TOTAL AVALUO	\$79.980.912
--------------	--------------

VALOR EN LETRAS	SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/CTE
-----------------	---

FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: Oriol Martínez Martín
 NRO DE IDENTIFICACION: 80.432.136
 NRO RAA: Aval 80432136

OBSERVACIONES

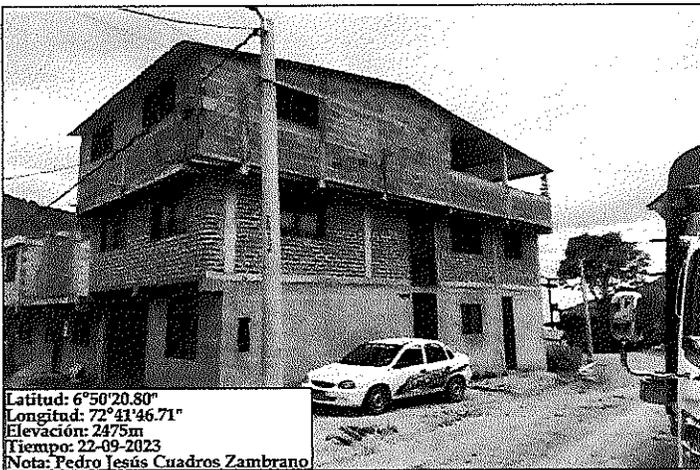
*El apartamento se ubica en un sector de gran aflanzamiento residencial, gracias a la proyección de nuevos conjuntos residenciales. Aunque la construcción se encuentre en obra gris, la arquitectura de esta es semi moderna y su estado de conservación es bueno. También se resalta que cuenta con una vida remanente de 96 años. .
 *Para las ofertas de mercado se anexa tabla con método de homogenización, tomando como referencia apartamentos con características similares en cuanto a extensión, forma, ubicación, acabados y posibilidades de comercialización.

ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DEL PREDIO

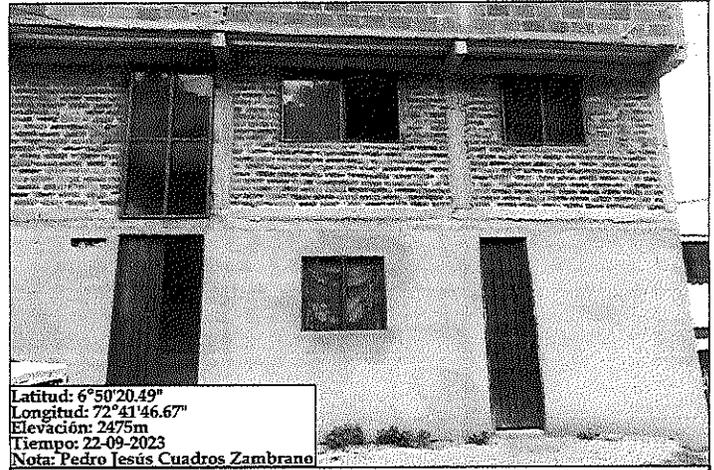
Habitación 2	Habitación 3	Patio de ropas
Habitación	Comedor	Cocina
	Sala	Baño

Apartamento 101

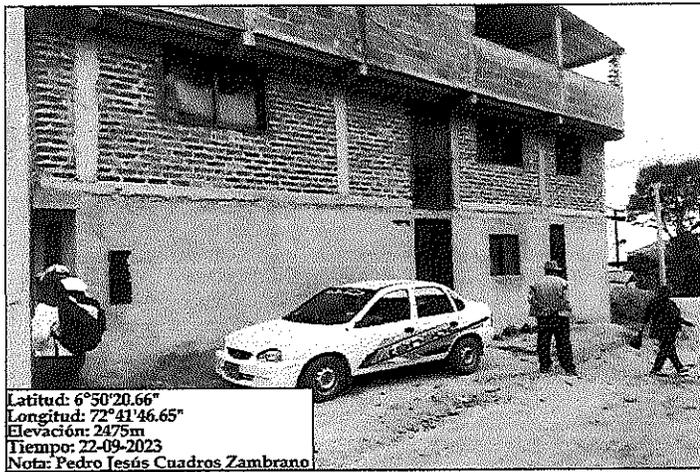
ANEXO FOTOGRAFICO 1



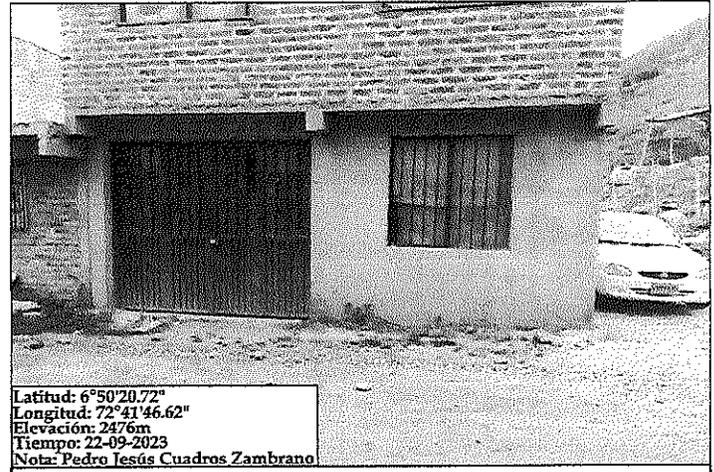
Vista exterior de apartamento



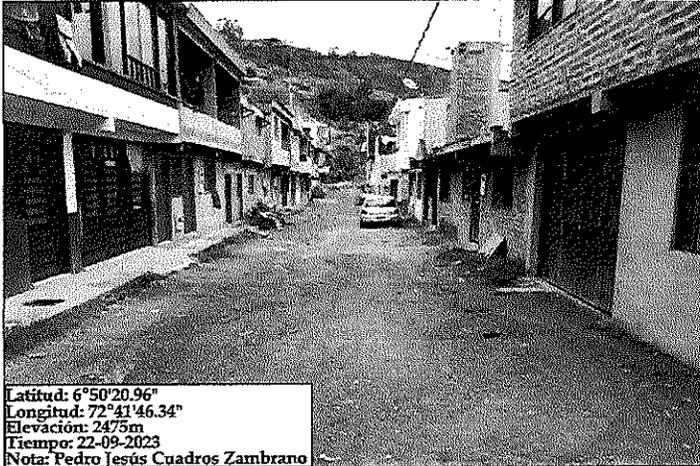
Vista exterior de apartamento



Vista exterior de apartamento

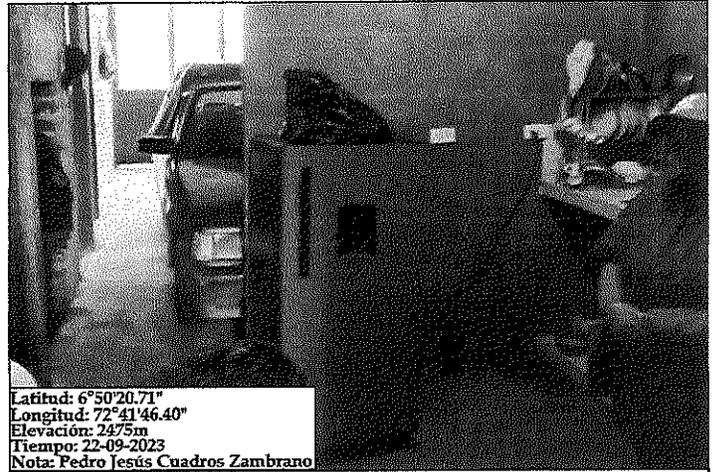


Vista exterior de apartamento



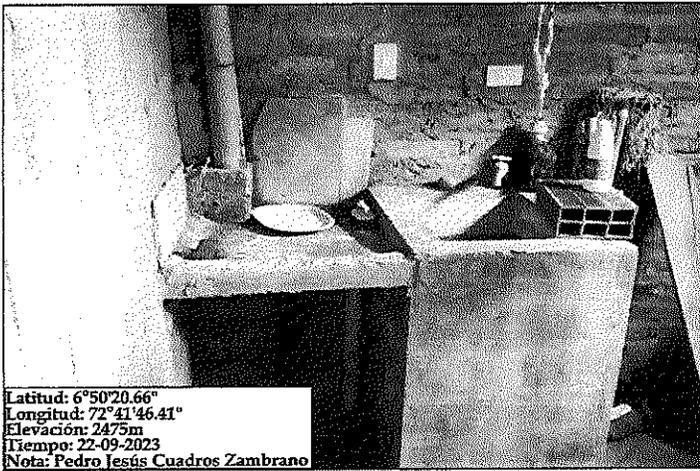
Latitud: 6°50'20.96"
Longitud: 72°41'46.34"
Elevación: 2475m
Tiempo: 22-09-2023
Nota: Pedro Jesús Cuadros Zambrano

Vista a vía de acceso en tierra



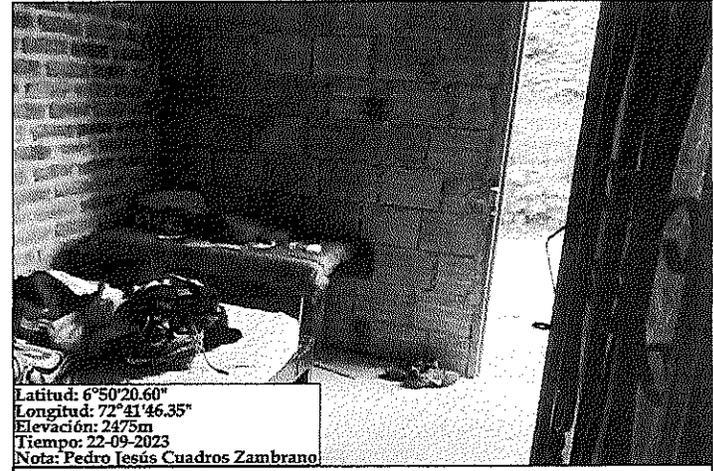
Latitud: 6°50'20.71"
Longitud: 72°41'46.40"
Elevación: 2475m
Tiempo: 22-09-2023
Nota: Pedro Jesús Cuadros Zambrano

Vista interior de apto en obra gris



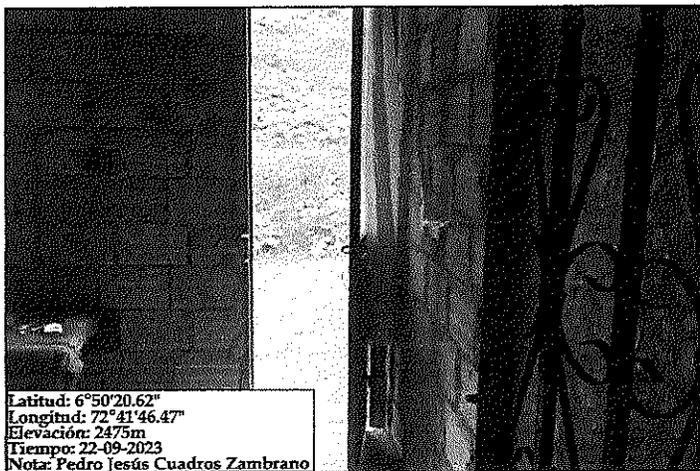
Latitud: 6°50'20.66"
Longitud: 72°41'46.41"
Elevación: 2475m
Tiempo: 22-09-2023
Nota: Pedro Jesús Cuadros Zambrano

Vista interior de apartamento en obra gris



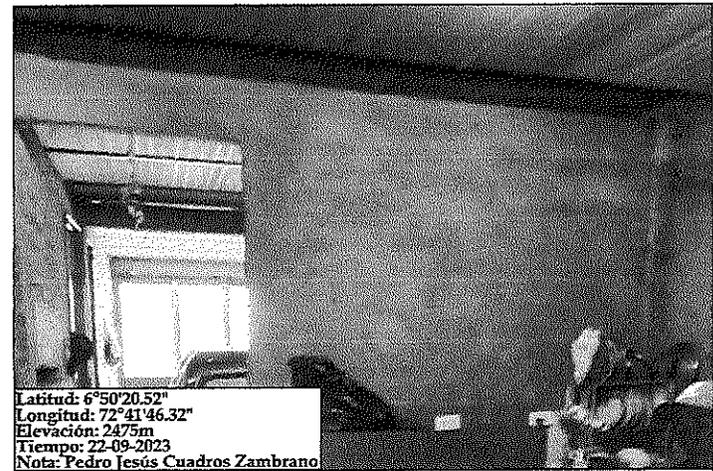
Latitud: 6°50'20.60"
Longitud: 72°41'46.35"
Elevación: 2475m
Tiempo: 22-09-2023
Nota: Pedro Jesús Cuadros Zambrano

Vista interior de apartamento en obra gris



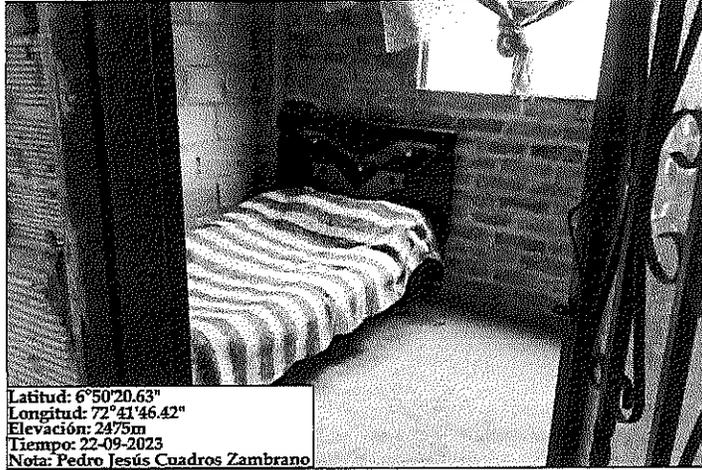
Latitud: 6°50'20.62"
Longitud: 72°41'46.47"
Elevación: 2475m
Tiempo: 22-09-2023
Nota: Pedro Jesús Cuadros Zambrano

Vista interior de apto en obra gris



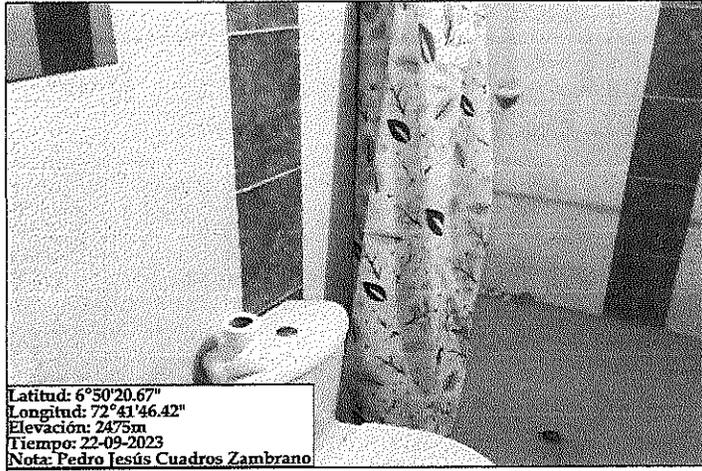
Latitud: 6°50'20.52"
Longitud: 72°41'46.32"
Elevación: 2475m
Tiempo: 22-09-2023
Nota: Pedro Jesús Cuadros Zambrano

Vista interior de apto en obra gris



Latitud: 6°50'20.63"
Longitud: 72°41'46.42"
Elevación: 2475m
Tiempo: 22-09-2023
Nota: Pedro Jesús Cuadros Zambrano

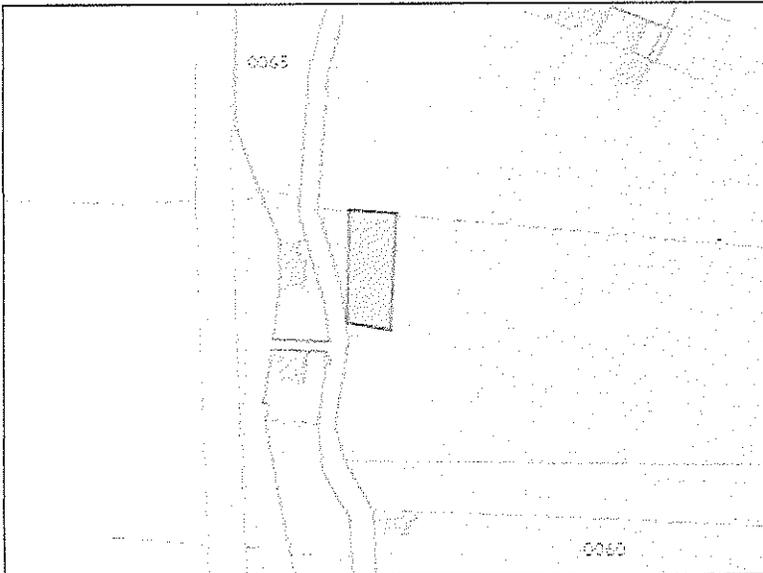
Vista interior de apartamento



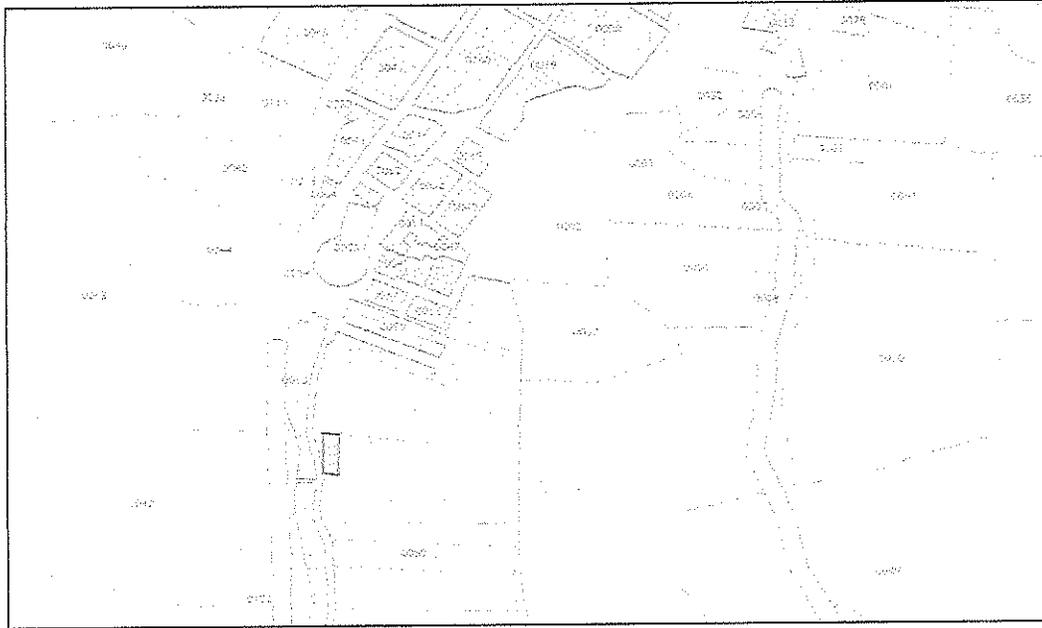
Latitud: 6°50'20.67"
Longitud: 72°41'46.42"
Elevación: 2475m
Tiempo: 22-09-2023
Nota: Pedro Jesús Cuadros Zambrano

Vista de baño

ANEXO DE FORMA GEOMÉTRICA DEL PREDIO



ANEXO DE VISTA CATASTRAL DEL SECTOR



ANEXO DE FITTO Y CORVINI

ANEXO DE VISTA AÉREA DEL SECTOR



ANEXO DE TABLA DE MERCADO

AVALÚO URBANO PH PEDRO JESUS CUADROS ZAMBRANO 308-11543

ANÁLISIS DE OFERTAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ÍTEM	FUENTE DE INFORMACIÓN	BARRIO	PRECIO EN VENTA	ÁREA INTERIOR	FACTOR % ÁREA INTERIOR	PROMEDIO POR M² DE ÁREA INTERIOR	NOMBRE DEL PROPIETARIO	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	DIRECCIÓN	FACTOR % UBICACIÓN	PENDIENTE	USO ACTUAL	Se Asolea	Se Ventilado	Se Ofr	Se Ventosa	Se Ventilación de	Se Aéreo de agua	Se Aéreo de luz	FACTOR % SERVIDIOS PÚBLICOS	FACTOR % TORNOS COMUNES	FACTOR % ESTRUCTURA Y ACABADOS	ESTRATO	CONTRATO	PRECIO TOTAL EN VENTA CON FACTOR DE OFERTA POR DESCUENTO	PORCENTAJE DE FACTOR Y OFERTA	TOTA DE OFERTA HOMOGENIZADA
1	Oferta	Laureles	\$ 76.337.500	61,07	0,8%	\$ 1.250.000	Kelly Correa	Santander	Málaga	CALLE 7 N° 5A-20 COMPLEJO ABIERTO LAURELES PROPIEDAD HORIZONTAL UNIDAD CINCUENTA Y TRES TORRE TREC APARTAMENTO 403	1,0%	2	6	SI	SI	SI	SI	SI	SI	0,8%	1,2%	0,8%	2	320458148	\$ 72.673.300	4,8%	\$ 1.190.000	
2	Oferta	Palmas	\$ 108.000.000	100	1,2%	\$ 1.080.000	Hans Sanguino	Santander	Málaga	CARRERA 544 FACO VIVIENDA MULTIFAMILIAR SANGUINO PROPIEDAD HORIZONTAL UNIDAD 3 APARTAMENTO 201	1,0%	2	6	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	0,8%	1,0%	1,0%	2	314288584	\$ 103.550.000	5,0%	\$ 1.035.500
3	Oferta	Laureles	\$ 102.720.000	87,8	1,1%	\$ 1.170.000	Pedro Vargas	Santander	Málaga	CALLE 5A # 1-13 EDIFICIO YARDAS GÓMEZ PROPIEDAD HORIZONTAL UNIDAD UNO APARTAMENTO 01	1,0%	2	6	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	0,8%	1,2%	1,2%	2	322789251	\$ 97.381.522	5,3%	\$ 1.107.350
4	Oferta	San Sebastián	\$ 78.426.500	65,65	0,9%	\$ 1.210.000	Fabio Manrique	Santander	Málaga	CARRERA 544 APT.031 TORRE 5 UNIDAD 04 APARTAMENTO 201	1,2%	2	6	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	0,8%	1,0%	1,1%	2	314280927	\$ 75.484.875	5,0%	\$ 1.149.500
5	Oferta	Los Libertadores	\$ 103.151.600	91,32	1,1%	\$ 1.130.000	Daniel Vera	Santander	Málaga	CARRERA 33-45 APARTAMENTO 201	1,0%	2	6	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	0,8%	1,0%	1,2%	2	320288528	\$ 97.825.637	5,2%	\$ 1.071.240
PROMEDIO POR M² DE ÁREA INTERIOR		PROMEDIO POR M² DE OFERTAS		\$ 1.170.000		TIPO DE PENDIENTE 1. Plana 2. Ondulada 3. Inclinada 4. Fuertemente inclinada 5. Ligeramente escarpada 6. Moderadamente escarpada										USO ACTUAL 1. Comercial 2. Industrial 3. Lote 4. Mixto 5. Parqueadero 6. Residencial 7. Rural			Valor promedio	\$ 1.170.846								
		VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 1.110.846															Desviación estándar	\$ 1264,38427								
																			Coeff. de variación	5,32								

En cuanto a la metodología de homogenización utilizada, esta hace descuentos porcentuales en cada una de las ofertas trabajadas, partiendo del 0,8% hasta el 3%, desde lo más similar hasta lo más disperso en cuanto a características de la propiedad y diferentes factores relacionados (respecto al objeto de avalúo), teniendo como referencia ítems de barrio, área, pendiente, forma, acceso, entre otros. Estos ítems consolidan un valor porcentual al final de la oferta relacionada, y se lo descuentan al total de la misma, obteniendo un valor por m² para cada PH referenciado como oferta de mercado. Finalmente, se hace un promedio con el total de las ofertas y se verifica que el coeficiente de variación no supere el 7,5%; de lo contrario, se procede a cambiar la oferta más dispersa con relación a las demás.

REFERENCIA: CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

Declaro bajo gravedad de juramento que:

ORIOI MARTINEZ MARTÍN, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.432.136 expedida en Sopó Cundinamarca, identificado con el registro abierto evaluadores AVAL80432136 expedida por La ANA, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedó anotado en el encabezado del presente documento. No participó persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
Dirección: Soatá calle 9 N 4 -03
Departamento: Boyacá
Número de teléfono: —
Celular: 3202269132
Correo electrónico: oriol.degu14@gmail.com -- oriol.avaluador77@gmail.com
3. Me permito manifestar que mi profesión es Perito Avaluador. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: RAA y Certificados del proceso formativo como evaluador.
4. Me permito manifestar que en los últimos 10 años no he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO: Promiscuo de Cerrito

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO: Pedro Jesús Cuadros Zambrano

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivos.

Me permito manifestar que no he sido designado, ni presentado expertico técnico dentro de proceso judicial adelantado entre las mismas partes; esto es, Pedro Jesús Cuadros Zambrano, demandado y BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., demandante.

6. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del Proceso, me permito manifestar:
 - a) A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales. SI _____ NO X
 - b) A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI _____ NO X
 - c) A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI _____ NO X
 - d) A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI _____ NO X
 - e) A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial. SI _____ NO X
 - f) A las personas jurídicas que se disuelvan. SI _____ NO X
 - g) A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial,

o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente. SI _____
NO X

h) A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado. SI _____ NO X

i) A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados. SI _____ NO X

j) A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes. SI _____ NO X

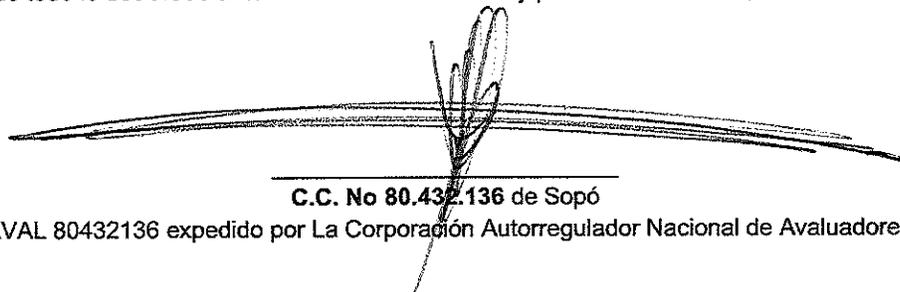
k) A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente. SI _____ NO X

7. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de Mercado con tabla de homogenización que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.
8. Me permito manifestar que el método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del experto, esto es, fijar su valor comercial.
9. Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado:
 - Certificado de tradición y libertad
 - Acta diligencia de secuestro

PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ANEXO CERTIFICADO DEL RAA Y ANEXOS PERTINENTES A LA LABOR QUE DESEMPEÑO EN MI OFICIO PERICIAL

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento.

Atentamente,



C.C. No 80.432.136 de Sopó

RAA: AVAL 80432136 expedido por La Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA

ANEXOS

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **80.432.136**

MARTINEZ MARTIN

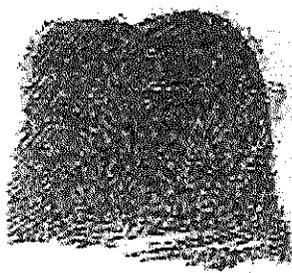
APELLIDOS

ORIOI

NOMBRES


FIRMA





FECHA DE NACIMIENTO **19-ENE-1977**

SOPO
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.74
ESTATURA

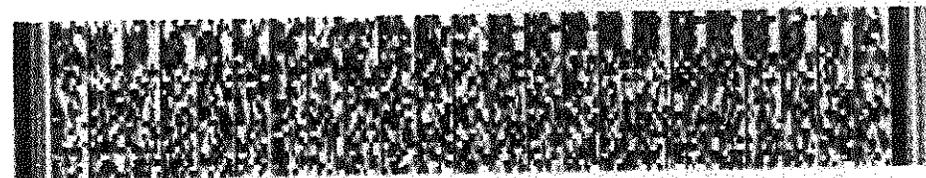
O+
G.S. RH

M
SEXO

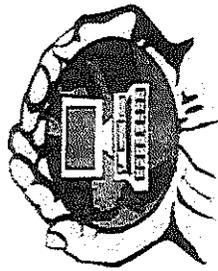
11-ABR-1995 SOPO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION


REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TOARES

INDICE CEREBRO

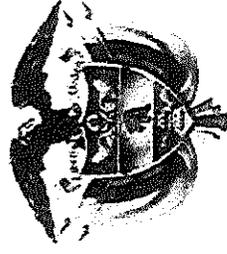


A-0728800-00246539-M-0080432136-20100728 0023062460A 2 30177026



República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia
Instituto Técnico – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano



Con licencia de funcionamiento No. 1875 de diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2013

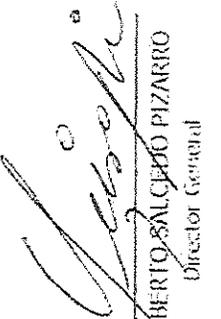
Otorga a:

MARTINEZ MARTIN ORIOL

Identificado (a) con C.C. 80.432.136 de Sopo
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

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

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

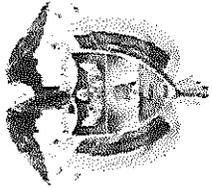

GILBERTO SALCEDO PIZARRO
Director General

Acta 33

Folio 82


LUJANA YURE RUIZ SALAS
Secretaría General

Expedido en Armenia, cuando a los 14 días del mes de abril de 2018



Libertad y orden
REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento del Decreto 933 de 2003

otorga

Certificado de Competencia Laboral a

ORIO L MARTINEZ MARIN

Con Cédula de Ciudadanía No. 80.432.136

Quien demostró su Competencia Laboral en la
Norma

Aplicar el proceso de valuación teniendo en cuenta normas, técnicas, tecnologías y legislación vigente.

Código: 210302002

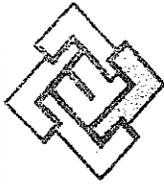
En testimonio de lo anterior, se firma el presente en Bogotá, D. C., a los tres (3) días del mes de febrero de dos mil doce (2012)

Firmado Digitalmente por
WAINE ANTONY TRIANA ALBIS
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA
Autenticidad del Documento
Bogotá - Colombia
WAINE ANTONY TRIANA ALBIS
SUBDIRECTOR CENTRO DE GESTION ADMINISTRATIVA
REGIONAL DISTRITO CAPITAL

VIGENCIA
03 DE Febrero DE 2015

SGC2012NC00057 - 03/02/2012
No Y FECHA REGISTRO

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web <http://certificados.senac.edu.co>, bajo el número 9464902101020021028CC80432136C.



CORPORACION LONJA COLOMBIANA
DE FINCA RAIZ Y DE AVALUADORES

LA CORPORACIÓN LONJA COLOMBIANA DE FINCA RAÍZ Y DE AVALUADORES

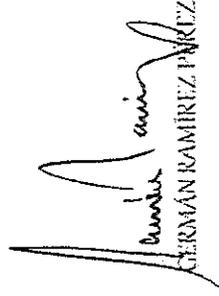
HACE CONSTAR QUE:

ORIOLO MARTÍNEZ MARTÍN

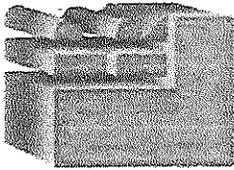
Identificada con cédula de ciudadanía No. 80.432.136, asistió al curso de capacitación en:

AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

Con intensidad de CIENTO VEINTE (120) horas, dictado en la ciudad de Tunja durante el mes de Abril del año 2013.


GERMÁN RAMÍREZ PARÍEZ

Presidente Ejecutivo.



LONJA
DE PROPIEDAD
RAÍZ, PERITAJZOS
Y AVALUOS D.C.
Esc. C. C. 80012261

Fedecavallos

Certificado de Participación

EL SEÑOR

ORIOI MARTÍNEZ MARTÍN

C. de C. No. 80-488.186 de Sopó C/maraca.

Participó en nuestro Curso

“CURSO DE AVALUOS INMOBILIARIOS”

Inmuebles Urbanos y Rurales, Industrial (Maquinaria y Equipos)

Patrocinado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ,

PERITAJZOS Y AVALUOS D. C. y por FEDEAVALUOS

Intensidad: 1er. Nivel = 20 horas. 2º Nivel = 20 horas. 3er. Nivel = 20 horas.

Director del Curso,
(F. Henao D)

Bogotá, D. C. Abril 2 de 2008

.....
Roberto Henao Duque



PIN de Validación: ac110a0b



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **ORIOLE MARTINEZ MARTIN**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80432136, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-80432136**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ORIOLE MARTINEZ MARTIN** 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 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

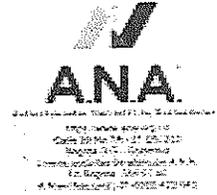
- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac110a0b



PIN DE VALIDACIÓN

ac110a0b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 2538-639387-48717-0
FECHA: 29 /noviembre/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: ANGEL MARIA ROJAS BASTO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 5612569 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

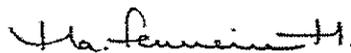
PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO: 68-SANTANDER
MUNICIPIO: 162-CERRITO
NÚMERO PREDIAL: 01-00-00-00-0081-0001-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-00-0081-0001-000
DIRECCIÓN: MZ C LO 1
MATRÍCULA: 308-10687
ÁREA TERRENO: 0 Ha 72.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA: 0.0 m ²

INFORMACION ECONOMICA
AVALUO: \$ 104,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	ANGEL MARIA ROJAS BASTO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	5612569
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO**.



María Alejandra Ferreira Hernández
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, la inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Aguila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tuluá, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cacipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasajá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Teque, Sema, San Cayetano, San Juan de Riosco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibritá, Tocaima, Ubalá, Ubaque, Ure, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelajo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, Sahagún- Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y Chiguana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soldad del Departamento del Atlántico, los municipios de Florencia, Cartagena de Chaira, San Vicente del Caguán y Solano del Departamento de Caquetá, el municipio de Puerto Guzman-Putumayo y municipio de Chiquinquirá - Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contenenos@igac.gov.co.

