



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.:
FECHA:

9068-440313-13015-0
15/6/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: BAUTISTA PEREZ RODRIGO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 5612885 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: 00-00-00-00-0002-0236-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 00-00-0002-0236-000
DIRECCIÓN: TOMITAS VDA PLATERA
MATRÍCULA: 308-6475
ÁREA TERRENO: 11 Ha 5000.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA: 0.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO: \$ 16,724,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	BAUTISTA PEREZ RODRIGO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000005612885
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **JUZGADO**.

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

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, 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, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versalles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), 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: contactenos@igac.gov.co.

Cerrito, junio 22 de 2021

Señor:

EDWIN JAVIER SEPULVEDA SEPULVEDA

Cerrito Santander

REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL RURAL

Atendiendo su solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el avalúo comercial practicado al bien inmueble del predio rural denominado "TOMITAS" ubicado en la Vereda Platera del Municipio Cerrito, con código catastral 68 162 00 00 0002 0236 000, predio registrado al folio de matrícula inmobiliaria 308-6475 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Concepción.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, y todas las normas actuales referentes a los avalúos comerciales, por medio de las cuales se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997, por un valor **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$267.650.000,00)**

El Presente informe valuatorio se refiere a las condiciones normales de mercado del predio en estudio y se aclara que por parte del Avaluador que interviene en este avalúo comercial, que no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia.



LUIS JAIME PEREZ CARRILLO

AVALUADOR LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
R.A.A AVAL-13921708

AVALUO COMERCIAL RURAL EN CERRITO SANTANDER PREDIO TOMITAS – VEREDA PLATERA	042 – 2021	
	FECHA	22/06/2021

1. INFORMACION GENERAL	OBJETO DEL AVALUO: Calcular el valor comercial de la propiedad. Esta valuación se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto. Igualmente Se hace el proyecto de división de acuerdo a los valores del avalúo. Valor de venta de mercado: Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.
	FECHA DE INSPECCION DEL PREDIO: 17 de junio de 2021 FECHA DEL INFORME: 22 de junio de 2021
	SOLICITANTE: EDWIN JAVIER SEPULVEDA SEPULVEDA C.C. 5.615.048
	VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.
	ASPECTOS JURIDICOS: El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.

2. LOCALIZACION			
Departamento:	Santander (68)	Municipio:	CERRITO (162)
Vereda:	PLATERA (0002)	Nomenclatura	TOMITAS (0236)

3. INFORMACIÓN JURÍDICA			
Título	Matricula Inmobiliaria	Numero(s) Predial	Propietario

Escritura No. 407 del 25-9-1995 Notaria Única de Concepción.	308-6475	68 162 00 00 0002 0236 000	RODRIGO BAUTISTA PEREZ
---	----------	----------------------------	---------------------------

4. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

DESCRIPCION: El inmueble a avaluar es un predio rural con uso agropecuario. Predio ubicado en parte sur de la Vereda Platera, con acceso por vía carreteable desde el área urbana, con servicio de energía eléctrica, acueducto vereda y depósitos de agua potable.



Ubicación con referencia del área urbana

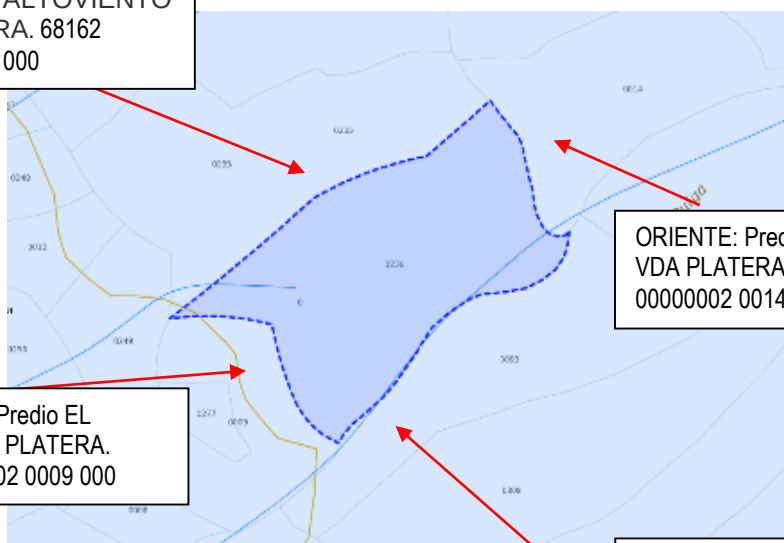
Forma geometrica del predio



LINDEROS: **ORIENTE**, con predios de Rosa Salinas, zanjón al medio y Rafael Basto, cincho y cerca al medio; **NORTE**, con Juan Tarazona, cerca de alambre y vallado al medio; **AL OCCIDENTE**, con lote de Cándido Bautista Pérez, linderos y mojones reconocidos al medio; **AL SUR**; con Dominga de Correa, cimiento doble al medio a dar a su primer lindero y encierra.

LINDREOS CATASTRALES: (GEOPORTAL IGAC)

NORTE: Predio ALTOVIENTO
VDA PLATERA. 68162
00000002 0235 000



ORIENTE: Predio EL MEDIO
VDA PLATERA. 68162
00000002 0014 000

OCCIDENTE: Predio EL
PORTON VDA PLATERA.
68162 00000002 0009 000

SUR: Predio LA CHORRERA
VDA PLATERA. 68162
00000002 0093 000

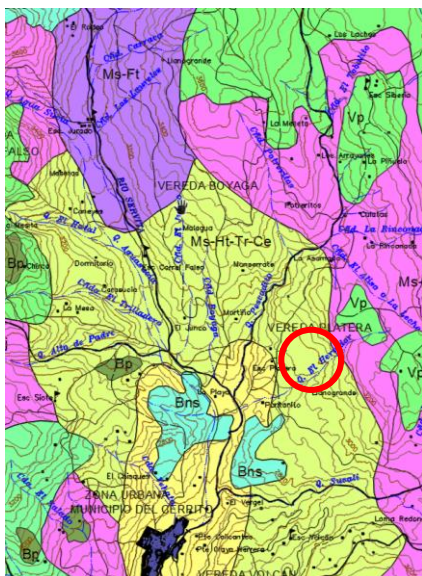
TERRENO	Topografía	Pendiente Variable (10 al 40%)	localización	 Ubicado a 20 minutos (vehículo) por la Vía Corral Falso, al norte del área urbana. Con coordenadas sobre vía y altura entre 2964 y 3023 msnm.
	Forma	Irregular Rectangular		
	Área Lote.	11-5000 (IGAC.)		
	Área Construida	90,00 m2 (Lev.)		

DESCRIPCION DE TERRENO, CULTIVOS y CONSTRUCCIONES	
	TERRENO: El predio se localiza en la parte de la vereda, cerca al lindero con la Vereda Volcán; con un área con baja pendiente donde se desarrollan cultivos tradicionales de papa, ajo, papa amarilla, etc, y área de alta pendiente con rastrojo y bosque natural hacia su lindero oriental; cercas vivas, cimientos de piedra, tinales y alambre que definen su alindramiento, con agua potable en el predio y almacenamiento propio.
	CULTIVOS. Por su clima y topografía se ha sembrado en gran parte del predio; esta subdividido en parcelas cultivables tradicionalmente de ajo y papa; con un área de pendiente con bosque y arbusto natural al oriente del predio. Con área de pasto natural para ganadería bovina. Los cultivos por ser transitorios no son objeto de este avalúo.
	CONSTRUCCIONES: Existe la casa principal del predio; construcción de tipo tradicional en un piso, parte de la casa en muros en material de ladrillo cocido, cubierta en teja ondulada, pisos en concreto, ampliada con una construcción con estructura en vigas y columnas, muros en bloque H10 y cubierta en teja ondulada; con tanque de reserva de agua potable y acueducto desde la toma occidental para riego.

5- NORMATIVA

USO DE SUELO

Ms-Pa-Aj Miscelánea de papa y ajo.



MAPA 012 – USO DE SUELOS.
EOT CERRITO SANTANDER
AGROLOGIA

UNIDAD	NIVEL EXPLORATORIO ESC 1:50000	NIVEL DE RECONOCIMIENTO ESC 1:25000	CONVENCION	AREA Kilometros Cuadrados
ASENTAMIENTOS	CONSTRUCCIONES	AREA URBANA, SUBURBANA		0.55
		CENTROS POBLADOS		
CULTIVOS Y PARCELAS		RURALES E INFRAESTRUCTURA		
		MS-1 (Indiferenciado, ocupados áreas de cultivos, incluyendo pastos, rastrojos y bosques)	MS-1	3.18
		MS-FI (Misceláneos de frutales)	MS-FI	12.05
		Ms-Ht-Tr-Ce (Misceláneos de hortalizas, trigo y cebada. Hortalizas: 40%, Trigo: 30 %, Cebada: 30 %)	Ms-Ht-Tr-Ce	48.9
		Ms-Ma-Le (Misceláneos de maíz y legumbres. Maíz: 70 % Legumbres: 30 %)	Ms-Ma-Le	9.8
COBERTURA VEGETAL	VEGETACION HERBACEA DESCUBIERTA	PASTIZALES NATURALES Y GANADERIA EXTENSIVA	Pn	19.87
		PASTO MANEJADO GANADERIA ESTABULADA	Pm	4.35

Las tierras de esta subclase son porosas, muy friables y tienen una buena capacidad de almacenamiento hídrico; mediante un trabajo agrícola adecuado podría mantenerse el equilibrio hídrico en buenas condiciones, principalmente en la época de relativa sequía. Las limitaciones de uso están relacionadas básicamente con la naturaleza de la topografía inclinada, que les infiere serios riesgos de erosión hídrica

6. DESCRIPCION DEL SECTOR

El sector: El predio está localizado en la Vereda Platera, la vereda más grande del Municipio, de forma irregular se extiende desde la Vereda el Volcán al sur cerca del área urbana hasta el límite nororiental del Municipio; Es un sector variable en altura, producción y valorización predial, su entorno es tradicionalmente agrícola y ganadero, hasta una altura aproximada de 3500 msnm; su topografía es variable con pendiente regular entre el 20 al 40%. El sector tiene ingreso por vía carretable a Jurado y por la Vía Central del Norte. La mayor parte de la vereda en territorio de paramo.

6.1. DELIMITACION DEL SECTOR

La Vereda Platera del Municipio de Cerrito está ubicada en el centro norte del Municipio, colindando por el norte con la Vereda Boyaga y el Municipio de Chitaga en Norte de Santander, al oriente con el Municipio de Chitaga; al sur con la Vereda El Volcán y Al Occidente con la Vereda Boyaga.

7. ASPECTO ECONOMICO

El predio objeto del presente avalúo se encuentra en uso agropecuario. Su rentabilidad es de la producción agrícola y ganadera, con cultivo de papa, ajo y ganadería pecuaria. El mercado de la zona presenta una baja demanda de estos inmuebles, son predios que esperan la reglamentación por parte del estado en áreas de protección.

8. METODOLOGIA

1. Método comparativo de mercados en evaluación.

La metodología usada para avaluar el terreno en el presente Avalúo, es a través del Método comparativo de mercados en evaluación, estableciendo las características y cualidades determinantes del valor de un inmueble, analizando un segmento del mercado inmobiliario relativo al objeto del inmueble del estudio homogenizando los valores y sometiendo la muestra a análisis estadísticos para determinar un valor final.

2. Método de costo de reposición

Es la metodología utilizada para determinar el valor de las construcciones existentes, 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.

9. VALORES DE MERCADO

ANÁLISIS DEL METODO COMPARATIVO DE MERCADO PARA PREDIOS RURALES								
PREDIOS MUNICIPIO CERRITO SANTANDER								
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		NOMBRE FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2	
1	PREDIO RURAL VEREDA TULI	PREDIO LA CURVA	\$ 500.000.000	0%	\$ 500.000.000	35,00	\$ 14.215.714,29	SUS. FAVIO ORDULIO CALDERON
2	PREDIO VEREDA TINAGA	PREDIO LAGUNITAS	\$ 280.000.000	15%	\$ 238.000.000	15,00	\$ 15.836.666,67	OBDULIO RODRIGUEZ GALVIS
3	PREDIO VEREDA BOYAGA	PREDIO CAMPO HERMOSO	\$ 320.000.000	5%	\$ 304.000.000	20,00	\$ 15.200.000,00	GABRIEL VARGAS CALDERON
4	PREDIO VEREDA HUMALA	PREDIO GIRONCITO	\$ 65.000.000	0%	\$ 65.000.000	3,80	\$ 14.000.000,00	DANIEL CACERES NIÑO
5	PREDIO VEREDA CORAL FALSO	PREDIO PALO BLANCO	\$ 400.000.000	5%	\$ 380.000.000	23,50	\$ 16.128.212,77	FLIA CALDERON NIÑO
Promedio						\$ 15.076.118,74		
Desviación estándar						\$ 948.552,70		
Coeficiente de variación						6,29%		
Máximo						\$ 16.024.671,45		
Mínimo						\$ 14.127.566,04		

9.1. Cálculo del valor de terreno por método comparativo de mercados en evaluación:

Se adelanta una investigación de mercado inmobiliario desarrollado en el sector; existe baja oferta de mercado; por su localización podemos establecer un mercado comparativo con predios ubicados en la zona que fueron comercializados, están en oferta o se les aplicó avalúo en los últimos meses. Se adopta un valor promedio entre el área productiva y el área de bosque y rastrojo natural de gran pendiente de acuerdo al estudio de mercado en la suma de dieciséis millones de pesos m/cte (\$16.000.000,00) por hectárea.

9.2. Cálculo del valor de las construcciones por el método de reposición:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA DE HABITACIÓN	40	80	50,00%	2	39,10%	\$ 800.000	\$312.766	\$487.234	\$ 485.000

Valor adoptado por metro cuadrado de construcción de acuerdo al estudio realizado es la suma de cuatrocientos ochenta y cinco mil pesos m/cte (\$485.000,00) por metros cuadrados.

9.3 Datos estadísticos.

Los datos aportados nos permiten calcular la media aritmética, desviación estándar y coeficiente de variación para al final hallar el valor más acertado al valor reflejado en el mercado inmobiliario actual o -justiprecio que se ha de aplicar en el avalúo.

10. RESULTADOS DEL AVALUO

Hechas las anteriores consideraciones especificadas, dan como resultado, que el siguiente es el valor comercial del inmueble así:

VALORACIÓN COMERCIAL DEL TERRENO DEL PREDIO DENOMINADO "TOMITAS" Vereda PLATERA de CERRITO -SANTANDER

TERRENO	ÁREA HA	VALOR UNITARIO HA	VALOR TOTAL
PREDIO TOMITAS	11,50	\$ 16.000.000,00	\$ 184.000.000,00
TOTAL TERRENO	11,50		\$ 184.000.000,00
CONSTRUCCIÓN	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
CASA DE HABITACION	90,00	\$ 485.000,00	\$ 43.650.000,00
CERCA TINAL/ALAMBRE (ML)	3.000,00	\$ 6.000,00	\$ 18.000.000,00
TANQUE EN CONCRETO (M3)	24,00	\$ 500.000,00	\$ 12.000.000,00
RED ACUEDUCTO RIEGO	GL	\$ 1,00	\$ 10.000.000,00
TOTAL CONSTRUCCIONES	3.114,00		\$ 83.650.000,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 267.650.000,00

El valor total del predio es la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$267.650.000,00)**

Cordialmente,



LUIS JAIME PEREZ CARRILLO

R.A.A AVAL-13921708

CATEGORIA R.A.A PARA ESTE AVALUO

Categoría 2 Inmuebles Rurales

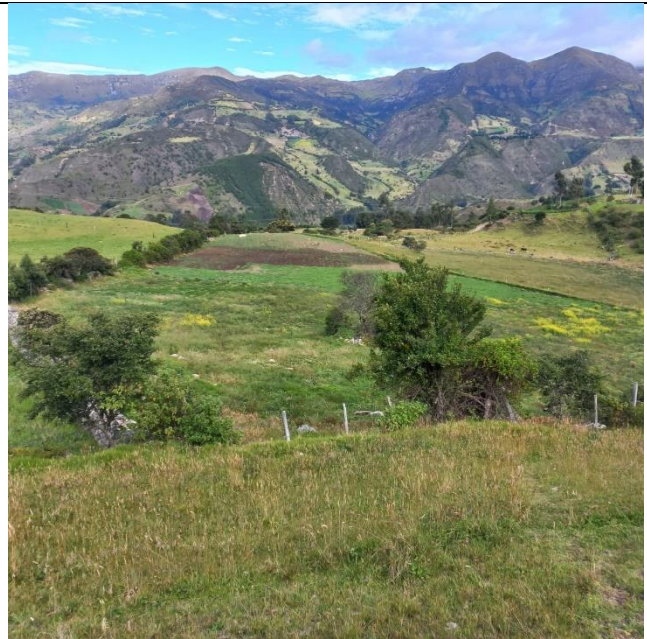
ALCANCES

- 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.

REGISTRO FOTOGRAFICO



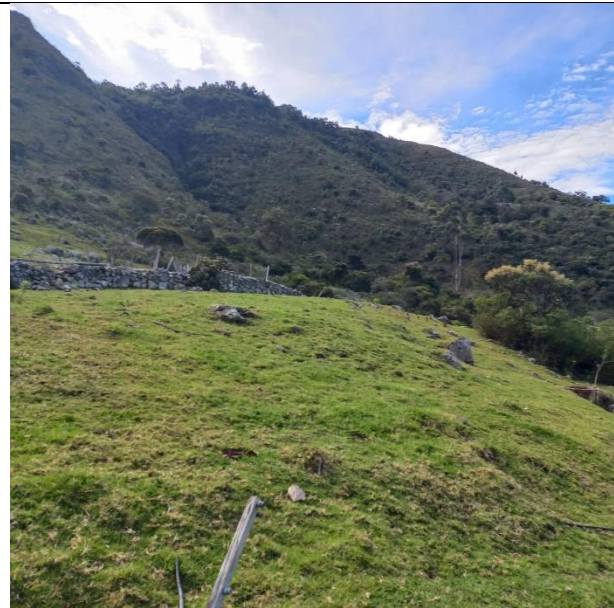
FOTO GOOGLE SATELITE DEL PREDIO



AREA DE SIEMBRA PARTE BAJA DEL PREDIO



VISTA GENERAL – AREA DE POTREROS



AREA DE BOSQUE NATURAL Y ALTA PENDIENTE AL ORIENTE DEL PREDIO



VIVIENDA ANTIGUA Y CONSTRUCCION NUEVA



RESPONSABILIDAD E IDONEIDAD DEL AVALUADOR.

IDONEIDAD

LUIS JAIME PEREZ CARRILLO, identificado con cedula de ciudadanía número 13.921.708 expedida en Málaga Santander, residente en Málaga, con actividad de ASESORIAS INMOBILIARIAS Y AVALUOS PROFESIONALES, actividad que desarrollo hace quince (15) años desde mi oficina ubicada en la Carrera 8 No.13-37 Oficina 304 Edificio Panorama del Municipio de Málaga; AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. certificado por la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, con afiliación a la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER y registro de Inscripción de Auxiliar Profesional del Consejo Nacional de Ingeniería COPNIA como Tecnólogo en gestión de Obras Civiles y construcciones.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante la Resolución 639 del 7 de julio de 2020, conforma la lista de auxiliares de la justicia de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 de C.G. del proceso y según con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 56 de 1981 y el numeral 2.2.3.7.5.3 del Decreto 1073 de 2015. La lista oficial de auxiliares de la justicia a que se refiere la Resolución 639, se compone por peritos avaluadores que han obtenido su Registro Abierto de Avaluador (RAA) ante las entidades reconocidas de autoevaluación, (Ley 1673 de 2013), y cuya especialidad o categoría, corresponde con la misionalidad del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.)

Tengo la capacitación acreditada para desempeñarme en peritajes TECNICOS afines a mi profesión y las once (11) categorías específicas contenidas en la certificación R.A.A. así:

1. Categoría 1 Inmuebles Urbanos
2. [Categoría 2 Inmuebles Rurales](#)
3. Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección
4. Categoría 4 Obras de Infraestructura
5. Categoría 6 Inmuebles Especiales
6. Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
7. Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales
8. Categoría 10 Semovientes y Animales
9. Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
10. Categoría 12 Intangibles
11. Categoría 13 Intangibles Especiales

Para el avalúo citado en la referencia se especifica las metodologías aplicadas para este estudio y se anexa estudio de mercado que determina el valor del terreno del inmueble y cálculo del valor de la construcción; son los elementos necesarios y suficientes para determinar el valor de los predios como la que avaluamos según lo determinado en la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Actualmente y de forma particular adelanto AVALUOS COMERCIALES en procesos judiciales de divisiones, sucesiones, remate de inmuebles, de cálculo de mejoras y demás afines en comisión delegada por abogados de parte y delegado en juzgados de la Provincia de García Rovira. Igualmente apoyo a Notarias en los avalúos comerciales urbanos y rurales procesos de escrituración por donaciones.

Igualmente he formado mi experiencia como Avaluador en la provincia de García Rovira que me permite tener en mi oficina el estudio más confiable de isoprecios para los Municipios de García Rovira. Este estudio lo he adelantado en logros de contratación particular y pública con los municipios de García Rovira en gestiones que han realizado de compraventa y asuntos fiscales de inmuebles, maquinaria y equipos, vehículos, experiencia que se encuentra registrada en el SECOP de contratación pública oficial.

Cito algunos procesos judiciales en los cuales he tenido participación en los dos últimos años así:

REFERENCIA PROCESO	LUGAR	JUZGADO	DICTAMEN
PROCESO VENTA DE LA COSA COMUN PROMOVIDO POR CARLOS ORDULIO CALDERON CARVAJAL CONTRA ISIDORO FLOREZ MANRIQUE. Radicado 2020-00042- 00	CERRITO SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL	AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO PREDIO LA CURVA - VEREDA TULI CERRITO SDR.
PROCESO EJECUTIVO PROMOVIDO POR HIPOLITO MENDEZ RUBIANO EN CONTRA DE DANIEL CACERES BARAJAS. Radicado 2018-00040-00	CERRITO SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL	AVALUO COMERCIAL PREDIO GIRONCITO - VEREDA HULAMA CERRITO SDR.
PROCESO EJECUTIVO PROMOVIDO POR RITA MEJIA MAYORGA CONTRA GUSTAVO CARVAJAL PEÑA. Radicado 2011-00062-00	CONCEPCION SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL	AVALUO COMERCIAL EL CUCHARITO VEREDA CARABOBO CONCEPCION SANTANDER
PROCESO EJECUTIVO PROMOVIDO POR VICTOR ORLANDO GUALTEROS NIÑO EN CONTRA DE BELCY YANIRA ANTOLINEZ JIMENEZ Y MIGUEL GUSTAVO ANTOLINEZ. Radicado 2019-00111-00	MALAGA SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL	AVALUO COMERCIAL VIVIENDE CALLE 10 No. 4 a - 20 BARRIO POPULAR MODELO MALAGA SANTANDER
PROCESO SUCESION INTESTADA CAUSANTE SEÑORA CELMIRA MENDEZ DURAN PROMOVIDA POR EMMANUEL ESCOBAR MENDEZ. Radicado 2021-00011- 00	MALAGA SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA DE MALAGA	AVALUO COMERCIAL PREDIOS EL UVITO, LA LOMA O PUEBLO VIEJO VERAD CANACUTA MUNICIPIO SAN MIGUEL SANTANDER
PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO DE MIRYAM CECILIA GARCES DE CALLEJAS EN CONTRA DE ANDERSON ROJA. Radicado 6843224089001-2020-00336-000	MALAGA SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE MALAGA	AVALUO COMERCIAL DE LAS MEJORAS, FRUTOS CIVILES E INDEMNIZACIONES. VIVIENDA CALLE 23A No. 11-12 URB. VILLA ANDALUCIA MALAGA
PROCESO ORDINARIO AGRARIO DE LAURA GRACIELA PINTO BALLESTEROS Y OTROS EN CONTRA DE MARCOLINO ORJUELA GODOY. Radicado 684323189001-2015- 00168-00	MALAGA SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO	AVALUO MEJORAS PREDIO LAMINA VEREDA MONTECILLO MUNICIPIO CAPITANEJO SANTANDER
PROCESO REIVINDICATORIO INSTAURADO POR HIPOLITO GOMEZ EN CONTRA DE ISRAEL GOMEZ. Radicado 2019-00029-00	CAPITANEJO SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAPITANEJO	AVALUO MEJORAS PREDIO SAZAS Y RIO SECO VEREDA CENACUTA MUNICIPIO SAN MIGUEL SANTANDER

RESPONSABILIDAD

DECLARACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL DICTAMEN.

- El suscrito en calidad de Auxiliar de la Justicia, se obliga de medio y no de resultado, en el ejercicio de este dictamen, poniendo a disposición todo el cuidado, diligencia y prudencia en los términos del (Artículo 226 y 227 del C.G.P.)
- No tengo intereses en el Predio ni en favorecer ninguna de las partes procesales.
- Mi opinión es independiente, objetiva e imparcial y corresponde a mi real convicción profesional.
- No me encuentro incurso en causal de exclusión. (Artículo 50 del C.G.P.)
- Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este dictamen, son iguales respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.
- El Presente Dictamen Pericial, no versa sobre puntos de Derecho. (Artículo 226 del C.G.P.)
- Certifico que no he sido Contratado en Procesos Anteriores o en curso por las Partes Procesales Ni por sus Apoderados. (Inciso 6 Artículo 226 del C.G.P.)
- El Perito ha realizado la visita y verificación personal del inmueble objeto del proceso, y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, han proporcionado Información en la preparación del Dictamen.

De ustedes atentamente:


LUIS JAIME PEREZ CARRILLO
C.C. 13.921.708 DE MALAGA

DOCUMENTACION ANEXA:

1. HOJA DE VIDA SIMPLIFICADA
2. REGISTRO CONSEJO PROFESIONAL DE INGENIERIA COPNIA
3. REGISTRO R.A.A. CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV (11 CATEGORIAS)
4. CERTIFICACION AFILIACION LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

HOJA DE VIDA

Luis Jaime Pérez Carrillo

Centro Comercial y Empresarial
"PANORAMA" Oficina 304
Tel: 312-5829474 Málaga, Santander.
E-mail: tecniproyectos1@yahoo.com



DATOS PERSONALES

Lugar y Fecha de Nacimiento: Málaga (Santander), 11 de Sep/1959
Edad: 61 años
Identificación: C.C. 13.921.708 DE MALAGA
Matriculas: Registro Abierto de Avaluador RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAVNo. Aval 13921708
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA "COPNIA" R.A. No. 68541-006039 SDR.
Estado Civil: Soltero

ESTUDIOS ACADEMICOS

Bachiller Técnico Dibujante
INSTITUTO TECNICO INDUSTRIAL. Málaga 1971-1977.
Admón. Empresas-Tecnólogo Gestión Obras Civiles y Construcciones
UNIVERSIDAD NACIONAL ABIERTA Y ADISTANCIA "UNAD"
Málaga 1998-2002. Tesis "Optimización Plaza de Mercado de Málaga" 4to. Puesto Nacional EXPOEMPRESARIAL BOGOTA 2.003
Avalúos Urbanos y Rurales. LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER. Málaga, 2002..
Avalúos de bienes muebles (Maquinaria y equipos) e inmueble urbanos – Rurales y Especiales
INSTITUTO TECNI-INCAS –ARMENIA 2018. **TECNICO EN AVALUOS – INCATEC – BARRANQUILLA DICIEMBRE 2020.**

OTROS ESTUDIOS

- Diplomado: **Formulación evaluación de Proyectos.** FINDETER 1.998.
 - Diplomado: **Análisis e Interpretación Planes de Ordenamiento Territorial.** ESAP Bucaramanga, 2002.
 - Diplomado. **Alta Gerencia.** Sena Málaga, Feb-Jun/2003
 - Diplomado. **Participación Ciudadana-Veedurías.** ESAP-CONTRALORIA. UIS Málaga. Agosto 2009.
- Seminarios-** Metodología General Ajustada- 2005; Manejo Instrumento SICEP 501- 2.005; -Taller Contratación Pública, Pliegos de Condiciones y Elaboración de Propuestas. Ley 80 de 1.993 Cámara de Comercio -2005; Inducción a la Administración Publica- ESAP 2.001- Administración Cuerpo de Bomberos- 1.998- Básico y avanzado AUTOCAD – UIS 1.995- ARCHICAD –SENA 2.004. Autoestima y Atención Cliente externo –SENA 1.999. **Seminario Integral de Avalúos- CORPOLONJAS DE COLOMBIA – Tunja 2.016.**

EXPERIENCIA LABORAL

- Docente, INSTITUTO TECNICO INDUSTRIAL (Área de Dibujo Técnico) Málaga 1.985-1989
- Secretario Visitador Obras- MUNICIPIO DE MALAGA (Área Secretaria de Planeación e Infraestructura) 1.990-2006
- Gerente. Cooperativa de Trabajadores Unidos de García Rovira "COOTRAUNGAR LTDA". Málaga- 1.992-1.995
- Avalúos – Apoyo Saneamiento de títulos en Proceso de Saneamiento Contable. Municipios de García Rovira. 2.005-2019.
- Diseño de obras, presupuesto, construcción, negociaciones inmobiliarias, avalúos, propiedad horizontal, etc. OFICINA INMOBILIARIA 2.006-2021.
- AVALUOS COMERCIALES URBANOS Y RURALES – Municipios Málaga 2.014-2019. Capitanejo 2015-2017. Hospital Concepción 2.015 – Hospital Carmen de Chucuri – 2.016. SAN JOSE DE MIRANDA 2019.
- AVALUOS URBANOS Y RURALES PARTICULARES – Rama Judicial – Notarias. Fondo Nacional del Ahorro – Cajas Compensación – Entidades bancarias.

FORTALEZA

Software especializado. Microsoft Office, Macros excel, AutoCAD, Archicad, Corel Draw, DIFERENTES PROGRAMAS DE DISEÑO Y PUBLICIDAD etc. VALORES ISOPRECIOS MUNICIPIOS GARCIA ROVIRA.

REFERENCIAS

Carlos Simón González Jerez. Exdirector IGAC. Bucaramanga. Teléfono: 317-4411841
OSCAR HERNANDO Suarez Vega. Presidente Veedurias Málaga. Teléfono: 6422331 Bucaramanga
Dr. ALONSO FUENTES CRUZ. Presidente Lonja Inmobiliaria de Santander. Teléfono 6422331 Bucaramanga.

Luis Jaime Pérez Carrillo
C.C. 13.921.708 de Málaga

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que LUIS JAIME PEREZ CARRILLO, identificado(a) con Cedula de Ciudadanía 13921708, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de **TECNOLOGIA EN GESTION DE OBRAS CIVILES Y CONSTRUCCIONES** con **CERTIFICADO DE INSCRIPCION PROFESIONAL - AUXILIAR 68541-006039** desde el 19 de Octubre de 2006, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 519.
2. Que el(la) **CERTIFICADO DE INSCRIPCION PROFESIONAL - AUXILIAR** es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) **CERTIFICADO DE INSCRIPCION PROFESIONAL - AUXILIAR** se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veintiseis (26) días del mes de Abril del año dos mil veintiuno (2021).



Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firma del titular (*)

(**) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas, la falta de firma del titular no invalida el Certificado.
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.



PIN de Validación: a9190a3d



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) LUIS JAIME PEREZ CARRILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13921708, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13921708.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS JAIME PEREZ CARRILLO 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 20 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 20 Jun 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 12 Feb 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 12 Feb 2021	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: a9190a3d



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 20 Jun 2018	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 12 Feb 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 20 Jun 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 12 Feb 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 12 Feb 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres	Fecha 12 Feb 2021	Regimen Régimen



PIN de Validación: a9190a3d



comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.		Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 12 Feb 2021	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MÁLAGA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 8 N° 13 - 37, OF. 304, ED. PANORAMA

Teléfono: 3125829474

Correo Electrónico: tecniproyectos1@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales -Tecní-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS JAIME PEREZ CARRILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13921708.

El(la) señor(a) LUIS JAIME PEREZ CARRILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a9190a3d



PIN de Validación: a9190a3d



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 doce (12) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



CORPORACIÓN

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.458-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentes 3194-26J8.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574-6422331

CERT - 00-0011-003-2021.

LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
Afiliada a Asolonas

CERTIFICAN:

Que. **LUIS JAIME PEREZ CARRILLO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.13.921.708, es afiliado a nuestra entidad, según consta en el acta de la Corporación, con RAA- AVAL No.13921708, inscrito con las siguientes categorías así:

					Inmuebles Urbanos
					Inmuebles Rurales
					Inmuebles Especiales
<u>AVAL-13921708</u>	<u>LUIS JAIME PEREZ CARRILLO</u>	<u>20-06-2018</u>	<u>20-06-2018</u>	<u>teciproyectos@yahoo.com</u>	Maquinaria y Equipos Especiales

El presente Certificado, se expide a solicitud del interesado, a los tres (3) días, del mes de Febrero del año Dos Mil Veintiuno (2021). Con vigencia de 30 días a partir de la fecha.

Cordialmente,


ALONSO FUENTES CRUZ
Presidente Lonja Inmobiliaria de Santander.

C.C. Archivo.