

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CIMITARRA

DOCTORA:

CLAUDIA PATRICIA QUINTERO ARDILA.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA-

DEMANDANTE: GANADERIA ARBOLEDA.

DEMANDADO: HERDEROS DE EDUARDO ARBOLEDA YASMOHURFF (Q.E.P.D) Y PERSONAS INDETERMINADAS.

RADICADO: 68190-4089001-2020-073-00.

PRESENTACION DE DICTAMEN DE INSPECCION OCULAR.

PRESENTACION DICTAMEN PERICIAL.

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ, mayor de edad, vecino y residente En el Municipio de Cimitarra Santander, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.130.158 expedida en Cimitarra - Santander, en calidad de auxiliar de la justicia, *con Registro Abierto de Evaluadores "RAA" y obrando como perito valuador actuando en el presente proceso como perito en esta diligencia de inspección judicial decretada por su señoría el día diecisiete (17) de OCTUBRE del año 2023, donde ordena mi designación para que realice **INFORME PERICIAL DETERMINANDO CON EXACTITUD EXTENSIÓN CABIDA AVALUÓ DEL BIEN OBJETO DE LA LITIS UBICADO EN LA VEREDA DOS HERMANOS DEL MUNICIPIO DE CIMITARRA, de acuerdo AL predio denominado CAMPO ALEGRE cuyo FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA SE IDENTIFICA CON EL No 324-26418 de la OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ,*** De manera atenta, por medio del presente escrito me permito presentar el informe de la diligencia en el lugar de la Litis y desarrollar el contenido establecido y formulado para llevar a cabo la presente diligencia de inspección.

I. PARTES

1. DEMANDANTE:

GANADERIA ARBOLEDA con domicilio principal EN BOGOTA D.C identificado con NIT No 860.055.882-6 demandante en PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA contra **SEDUARDO ARBOLEDA YASMOHURFF (Q.E.P.D), QUE CORRESPONDEN AL PREDIO DENOMINADO CAMPO ALEGRE, CONSTITUIDO POR EL FOLIO DE MATRICULA 324-26418, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Vélez con una extensión aproximada DE TREINTA Y CUATRO HECTAREAS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS (34 HAS - 9.750) METROS.**

AREA DESPUES MEDIADAS 34-HAS 9.750 METROS

CONTENIDO:

PRIMERO: INFORMACION BASICA.

1.1 tipo de avalúo

1.2objeto del avalúo

1.3. solicitante del avalúo

1.4. fecha de la visita.

- 1.5. fecha del informe.
- 1.6. tipo de inmueble.
- 1.7. vigencia.
- 1.8. vereda.
- 1.9. municipio.
- 1.10. departamento.
- 1.11 uso y destinación.

SEGUNDO: TITULACION (documentos suministrados para el avalúo).

- 2.1 propietario.
- 2.2 Titulos de adquisición.
- 2.3 Copia de la escritura.
- 2.4 Resoluciones del (INCORA).
- 2.5 Copia certificados planos.
- 2.6 Identificación inmobiliaria y catastral.
- 2.7 Observaciones.

TERCERO: CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR.

- 3.1 generalidades del municipio.
- 3.2 temperatura.
- 3.3 clima.
- 3.4. recursos hídricos.
- 3.5 vías principales de acceso.
- 3.6 servicios públicos e infraestructura.
- 3.7 perspectivas de valorización.

CUARTO: REGALMENTACION TERRITORIAL.

- 4.1 certificación.
- 4.2 uso principal.
- 4.3 uso compatible.
- 4.4 uso condicionado.

QUINTO: CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

- 5.1 titulación.
- 5.2 área permanente.
- 5.3 linderos.
- 5.4 fuente informativa tradición.
- 5.5 explotación económica o actividad predominante.
- 5.6 características del sector.
- 5.7 jurisdicción.
- 5.8 Caracterización inmobiliaria y catastral
- 5.9 forma geométrica.
- 5.10 topografía relieve y aguas.
- 5.11 explotación actual.
- 5.12 recursos hídricos.
- 5.13 vías principales de acceso.
- 5.14 perspectivas de valorización.

SEXTO: INFRAESTRUCTURAS Y MEJORAS.

- 6.1 energía.
- 6.2 potreros.
- 6.3 arborización.

SEPTIMO: HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- 7.1 problemas de estabilidad del suelo.
- 7.2 legalidad de las áreas.
- 7.3 servidumbres cesiones y afectaciones.
- 7.4 seguridad.

7.5 problemática socioeconómica.

7.6 comportamiento de la oferta y la demanda.

OCTAVO: DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

8.1 salvamento de responsabilidad.

8.2 confidencialidad de la información.

8.3 de la credibilidad a la buena fe.

NOVENO: METODOLOGIA VALUATORIA.

9.1 justificación de la metodología.

9.2 desarrollo.

9.3 metodología y parámetros técnicos.

9.4 desarrollo de métodos.

9.5 enfoques utilizados para verificar la identidad del inmueble.

DECIMO: CERTIFICACION DE IDONEIDAD Y ANEXOS.

10.1 Certificación.

10.2 declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación (Carácter de independencia).

10.3 identidad del perito.

10.4 idoneidad y experiencia del perito.

10.5 manifestaciones.

PRIMERO: INFORMACION BASICA:

Primero (1.1) tipo de Avalúo;

Avaluó pericial de acuerdo a las disposiciones de la ley 127 de 2009 y metodología del instituto geográfico Agustín Codazzi I.G.A.C. Mediante resolución No 620 de 2008 para establecer valor comercial en el mercado actual del inmueble que a continuación se describe.

Segundo (1.2): Objeto del Avalúo;

Es la determinación de establecer el valor comercial de las mejoras y del predio en general con sus mejoras estado de conservación y mantenimiento.

Tercero (1.3): AUTO DESIGNACION INSPECCION: 17 DE OCTUBRE DE 2023.

Cuarto (1.4): Fecha INSPECCION OCULAR 17 OCTUBRE DEL AÑO 2023.

Quinto (1.5): fecha del informe; OCTUBRE 31 de 2023.

Sexto (1.6): Tipo de Inmueble;

Lote de terreno rural denominado "CAMPO ALEGRE" con vocación **AGRICOLA** ubicado en la vereda **DOS HERMANOS** del municipio de **CIMITARRA** departamento de **SANTANDER**.

Séptimo (1.7): Vigencia:

El presente estudio de avalúo es presentado de acuerdo con el artículo 19 del decreto 1420 de 1998 tiene como vigencia un año a partir de la fecha siempre y cuando el entorno y las características físicas generales y particulares del inmueble permanezcan iguales.

Octavo (1.8) vereda;

DOS HERMANOS según cedula catastral.

Noveno (1.9): MUNICIPIO:

CIMITARRA

Decimo (1.10): departamento;

Santander.

Decimo (1.10): uso y destinación actual del inmueble;

El predio denominado **"CAMPO ALEGRE"** lo encontramos

EN BUEN estado de conservación.

SEGUNDO (II): TITULACION (dtos suministrados para el avalúo).

Primero (2.1): propietario;

Según se puede verificar en la cedula catastral y el folio de matrícula inmobiliaria el predio **CAMPO ALEGRE**.

Segundo (2.2): títulos de adquisición;

Cedula catastral de la secretaria de planeación municipal mediante Acuerdo 018 de diciembre 15 de 2001 y por información del IGAC.

Tercero (2.3): copia DE DOCUMENTOS.

Cuarto (2.4): COPIA DE DOCUMENTOS.

**Quinto (2.5): LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y INSPECCION OCULAR.
COPIA DE PLANOS.**

Sexto (2.6): identificación Inmobiliaria y catastral.

el predio **Folio No 324-26418 (PREDIO)**.

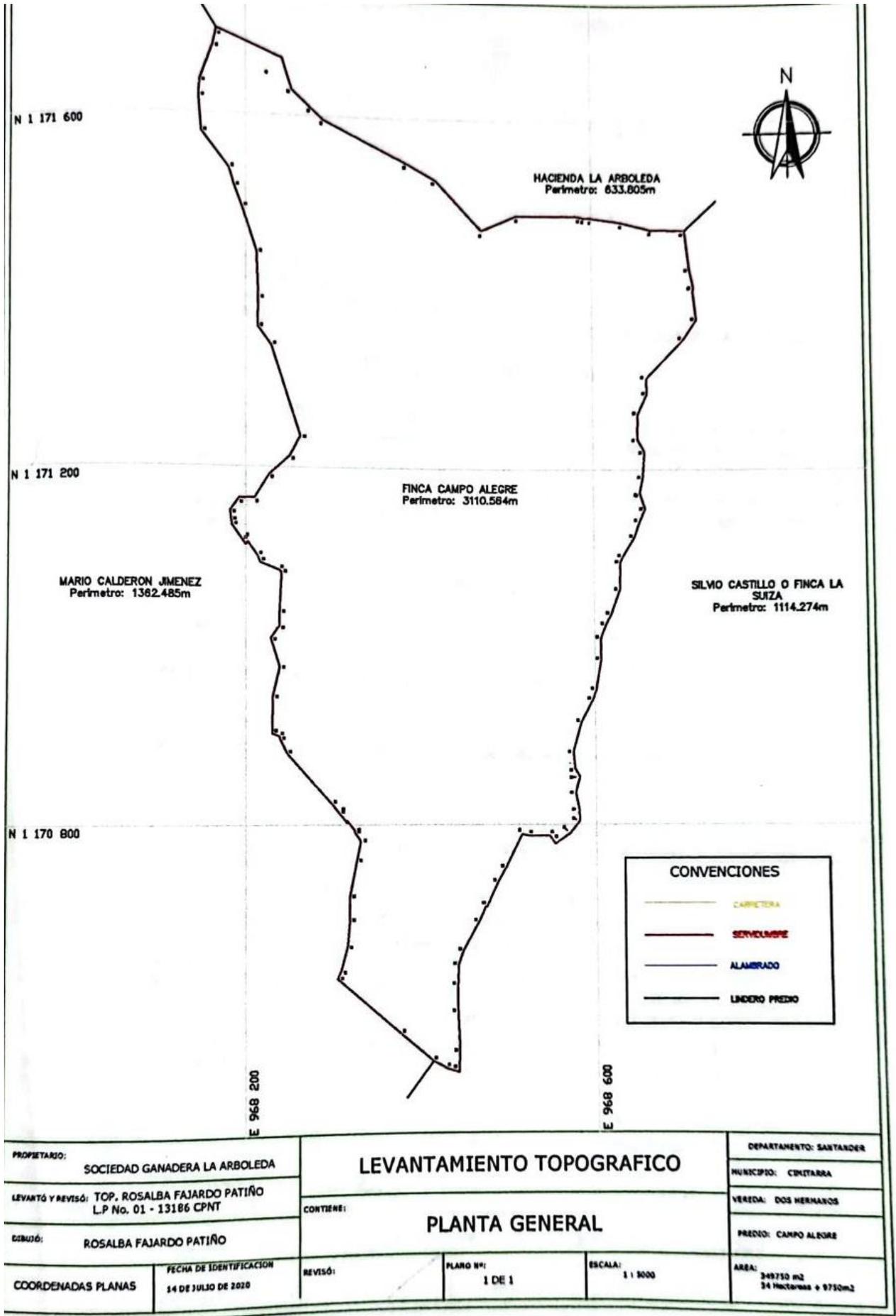
Séptimo (2.7): observaciones:

la información jurídica consignada en el presente informe no Corresponde a un estudio formal de los títulos, también se deja Constancia que el terreno en estudio que se analiza y se tazara económicamente corresponde a una unidad jurídicamente Independiente, su determinación de forma cabida y linderos y anexidades Corresponde a información cartográfica y documental suministrada por el solicitante, se determina el valor comercial del terreno teniendo en cuenta las condiciones físicas de Localización y demás normas aplicables a la propiedad.

MAPA 47: DE CIMITARRA.



PLANO TOPOGRAFICO DEL PREDIO "CAMPO ALEGRE"



TOPOGRAFO ROSALBA FAJARDO PATIÑO

53
54

CARTERA PEDIO "CAMPO ALEGRE"

VEREDA DOS HERMANOS PARAJE EL 25 MUNICIPIO DE CIMITARRA SANTANDER

Item	Coordenadas	
1	968585	1171486
2	968590	1171485
3	968599	1171484
4	968634	1171479
5	968668	1171471
6	968668	1171471
7	968705	1171470
8	968710	1171429
9	968714	1171409
10	968713	1171408
11	968717	1171373
12	968702	1171351
13	968658	1171306
14	968659	1171288
15	968648	1171265
16	968647	1171234
17	968655	1171220
18	968653	1171192
19	968649	1171172
20	968650	1171171
21	968655	1171156
22	968649	1171143
23	968643	1171125
24	968629	1171103
25	968626	1171096
26	968625	1171065
27	968615	1171038
28	968609	1171026
29	968603	1171011
30	968603	1170987
31	968597	1170953
32	968593	1170942
33	968580	1170917
34	968570	1170882
35	968572	1170861
36	968572	1170853
37	968572	1170836
38	968574	1170817

Item	Coordenadas	
46	968483	1170738
47	968471	1170713
48	968470	1170713
49	968461	1170694
50	968443	1170662
51	968437	1170646
52	968436	1170624
53	968436	1170594
54	968438	1170550
55	968437	1170532
56	968430	1170534
57	968415	1170542
58	968379	1170572
59	968309	1170631
60	968312	1170637
61	968319	1170665
62	968322	1170695
63	968322	1170721
64	968330	1170761
65	968335	1170783
66	968328	1170793
67	968328	1170795
68	968310	1170818
69	968310	1170815
70	968301	1170826
71	968250	1170882
72	968243	1170897
73	968241	1170902
74	968234	1170905
75	968235	1170943
76	968243	1170976
77	968233	1171007
78	968242	1171020
79	968243	1171038
80	968245	1171083
81	968241	1171088
82	968220	1171096
83	968217	1171103

ANZANA A CASA 21 ALTOS DE LA PAZ CIMITARRA SANTANDER

ORREO: fajarderosalba.535@gmail.com CEL: 314 322 14 22 - 316 337 99 19

Página 20

ASMOHURFF y demandante GANADERIA LA ARBOLEDA S.A., actuando a través de su apoderada judicial,

EGUNDO: CONCEDER a la parte actora el término de cinco (5) días para que subsane los defectos formales enunciados, a pena de rechazo de la demanda.

TERCERO (III): CARACTERISTICAS GENERALES DE SECTOR

Primero (3.1): Generalidades del municipio:

Ubicación geográfica del municipio: El municipio de CIMITARRA está localizado al **SUROCCIDENTE** del departamento de Santander, a una distancia de 200 km de la capital del departamento por la vía panamericana; limita al

SUROCCIDENTE del Departamento de Santander, a una distancia de 200km de la capital Por la vía panamericana limita al

NORTE con el departamento de Antioquia, y el municipio de Puerto Parra, **ESTE (ORIENTE))** con el Municipio de Landázuri, por el

OESTE (OCCIDENTE) con departamento Antioquia, río Magdalena, al medio

SUR con los municipios de Bolívar y Landázuri.

Segundo: (3.2) Temperatura;

Posee una temperatura promedio de 24 grados a una altura de 777 m.s.n.m.

Tercero: (3.3): Clima;

cuenta con clima tropical

Cuarto (3.4): Recursos hídricos;

Río magdalena, caños variados, quebradas, ríos carare, guayabito, el río Horta, otros.

Quinto (3.5): Vías principales de acceso;

Vía panamericana o ruta del sol, troncal del carare y vías terciarias vía al centro poblado del corregimiento de la india.

Sexto (3.6): Servicios públicos e infraestructura;

Infraestructura vial en buenas condiciones de mantenimiento vías terciarias en regular y mal estado. Cobertura de energía eléctrica en un 80%. Transporte publico intermunicipal regular.

Séptimo 3.7): Perspectivas de valoración:

La zona de influencia es un área de actividad múltiple donde se encuentra la ganadería los cultivos de pan coger y actividades de pesca Determinadas por la hidrografía del terreno lo que permite la valorización, esto permite que se puedan determinar el valor por el catastro municipal y por la influencia comercial de los predios de características similares del sector permitiendo la valoración de predios de la región.

CUARTO (IV): REGLAMENTACION TERRITORIAL:

Primero (4.1): Certificación;

la oficina de planeación municipal certifica que el predio denominado "CAMPO ALEGRE" de la vereda DOS HERMANOS del municipio de CIMITARRA por información obtenida de la página del Instituto Geográfico Agustín Codazzi es un área con uso de suelo AGROPECUARIO y posee los siguientes usos:

Segundo (4.2): Uso principal;

Agropecuario tradicional a semi mecanizado y forestal se debe dedicar Como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor.

Tercero (4.3): Uso compatible;

Infraestructura para usos de adecuación de tierras de tipo rural granjas avícolas, o vivienda del propietario.

Cuarto (4.4): Uso condicionado;

Granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios, parcelaciones, con fines de construcción de viviendas rurales campestres, siempre y cuando resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

QUINTO (V): CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO:

ACTIVIDADES A REALIZAR METODOLOGIA:

Primero titulación (5.1): cabida superficiaria

Cuya tradición se encuentra consignada de la siguiente manera Cuya tradición se encuentra consignada de la siguiente manera:

EL "PREDIO CAMPO ALEGRE",

Segundo (5.2): área permanente

Recorrido con exactitud el área total del predio en Litis para determinar El tamaño total y hacer la inspección está establecida de la siguiente Forma:

PUNTO DE PARTIDA: *con un recorrido del punto delta SIETE (7) DE COORDENADAS X= 968705 Y Y= 1171470; Punto donde convergen las colindancias de hacienda ganadera LA ARBOLEDA, y la finca LA SUIZA de propiedad del señor SILVIO CASTILLO antiguamente IGNACIO ÁNZOLA hasta llegar nuevamente al punto detalle delta SIETE (7) punto de partida y encierra del predio denominado "CAMPO ALEGRE".*

LINDEROS:

CABECERA: *del punto delta (105) en coordenadas 1171648N – 968224E al punto número SIETE (7), donde coordenadas 1171470N- 968705E Colindancias con el predio sociedad ganadera LA ARBOLEDA hasta encontrar colindancias con la finca LA SUIZA, CON UN A EXTENSION DE 633, 805 Metros, continua al costado uno*

COSTADO 1: *Con del punto número SIETE (7) de coordenadas 1171470N- 968705E al punto detalle CINCUENTA Y SIETE (57), de coordenadas 1170542N-968415E, COLINDANCIAS CON EL PREDIO FINCA LA SUIZA, antiguamente IGNACIO ÁNZOLA hasta encontrar las colindancias con el predio del señor MARIO CADERON JUMENEZ; en longitud de 1114, 274 metros, continua al pie*

PIE: *Colindancias CON LO SPREDIOS LA SUIZA Y MARIO CALDERON JIMENEZ POR LOS PUNTOS YA MENCIONADOS*

continua al costado dos.

COSTADO DOS (2): *del punto detalle CINCUENTA Y SIETE (57), de coordenadas 1170542N- 968415E al punto número ciento cinco deltas (105) en coordenadas 1171648N – 968224E donde concurren las Colindancias con el predio HACIENDA DEL SEÑOR MARIO CALDERON JIMENEZ EN longitud de 1.362, 485 Metros. Hasta llegar nuevamente al punto detalle delta ciento cinco (105) punto de partida y encierra del predio denominado "CAMPO ALEGRE". TERRENO QUE ESTA COMPUESTO POR UNA AREA DE TREINTA Y CUATRO HECTAREAS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS (34 HAS - 9.750) METROS EN PASTOS: CONLOSVANA, PUNTERO, Y GRAMAS NATURALES, RSERVAS ACUATICAS Y ARBLES NATIVOS.*

Para un Total superficiario DE TREINTA Y CUATRO HECTAREAS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS (34 HAS - 9.750) METROS Tres (5.3): linderos: PREDIO "SAN JOSE":

Cuarto (5.4): fuente informativa tradición: DEL PREDIO

Cuya tradición se encuentra consignada de la siguiente manera predio "CAMPO ALEGRE"

Individualizar los linderos

de acuerdo a la revisión realizada y planos topográficos encontramos las siguientes descripciones: "PREDIO CAMPO ALEGRE"

CABECERA: del punto delta (105) en coordenadas 1171648N – 968224E al punto número SIETE (7), donde coordenadas 1171470N- 968705E Colindancias con el predio sociedad ganadera LA ARBOLEDA hasta encontrar colindancias con la finca LA SUIZA, CON UN A EXTENSION DE 633, 805 Metros, continua al costado uno

COSTADO 1: Con del punto número SIETE (7) de coordenadas 1171470N- 968705E al punto detalle CINCUENTA Y SIETE (57), de coordenadas 1170542N-968415E, COLINDANCIAS CON EL PREDIO FINCA LA SUIZA, antiguamente IGNACIO ÁNZOLA hasta encontrar las colindancias con el predio del señor MARIO CADERON JUMENEZ; en longitud de 1114, 274 metros, continua al pie

PIE: Colindancias CON LO SPREDIOS LA SUIZA Y MARIO CALDERON JIMENEZ POR LOS PUNTOS YA MENCIONADOS
continua al costado dos.

COSTADO DOS (2): del punto detalle CINCUENTA Y SIETE (57), de coordenadas 1170542N-968415E al punto número ciento cinco deltas (105) en coordenadas 1171648N – 968224E donde concurren las Colindancias con el predio HACIENDA DEL SEÑOR MARIO CALDERON JIMENEZ EN longitud de 1.362, 485 Metros. Hasta llegar nuevamente al punto detalle delta ciento cinco (105) punto de partida y encierra del predio denominado "CAMPO ALEGRE". TERRENO QUE ESTA COMPUESTO POR UNA AREA **DE TREINTA Y CUATRO HECTAREAS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS (34 HAS - 9.750) METROS** en pastos: conlosvana, puntero, y gramas naturales, reservas acuáticas y árboles nativos.

Para un **TOTAL SUPERFICIARIO ANTERIORMENTE DE TREINTA Y CUATRO HECTAREAS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS (34 HAS - 9.750) METROS (34 HAS- 9.750) METROS.**

Área general: TREINTA Y CUATRO HECTAREAS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS (34 HAS 9.750) METROS.

Quinto (5.5): explotación económica o actividad predominante

En la conservación del predio motivo de la Litis, en el Informe de las evidencias del recorrido con exactitud del área total del Predio en Litis se verifico el tamaño total en la revisión y estado de las mejoras existentes a la fecha.

Sexto (5.6): características del sector:

el predio se encuentra ubicado en una región caracterizada porque se ha establecido de forma permanente se encuentra en buen estado de conservación.

Séptimo (5.7) jurisdicción:

jurisdicción del predio motivo de la litis predio denominado "CAMPO ALEGRE" ubicado en la vereda DOS HERMANOS en vecindad del municipio de **CIMITARRA.**

Octavo (5.8): Caracterización

PASTOS Y GANADERIA

Noveno (5.9) forma geométrica;

La franja producto de la afectación es de forma **IRREGULAR.**

decimo (5.10) topografía relieve y aguas:

Presenta una topografía semi plana, el predio y su extensión cuenta Con fuente hídrica (caño nacimientos) propios, el terreno a Intervenir, y valorar cuenta con nacimientos y Fuentes hídricas.

Decimo primero (5.11): explotación actual;

El predio a intervenir se encuentra COMO VOCACION GANADERA.

Décimo segundo (5.12): Recursos hídricos;

caños variados, caños, quebradas.

Décimo tercero (5.13): Vías principales de acceso;

Vía panamericana o ruta del sol, troncal del carare y vías terciarias.

Décimo cuarto (5.14): Perspectivas de valoración;

Determinadas por el catastro municipal, por la influencia comercial de los predios de características similares del sector permitiendo la valoración de la identificación del predio conformado en una región eminentemente dedicada a la cría, ceba y engorde de semovientes el predio **"CAMPO ALEGRE"** en la región, infraestructura acorde a la las condiciones de la región que permiten una excelente explotación económica.

SEXTO (VI): INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

Primero (6.1): energía;

*El predio **** CAMPO ALEGRE EN ESTA INSPECCION*** cuenta con el servicio de energía.*

Segundo (6.2): AREAS;

*el predio presenta una extensión aproximada de **TREINTA Y CUATRO HECTAREAS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS (34 HAS 9.750) METROS***

Tercero (6.3): arborización; Si existe.

Se encuentran variedad de árboles en el predio utilizados para el sombrío en el área, un valor Comercial de alta importancia por el desarrollo de La vía nacional es así que dentro del plan de mantenimiento y conservación de la malla vial del departamento de Santander y especialmente dentro del área, su conectividad desarrollo y competencia de carácter departamental, así como vía de carácter, conectividad, desarrollo y competencia de carácter nacional.

Segundo (6.2): Consideraciones propósito de la inspección:

Mediante la inspección pericial obtener los linderos del inmueble, buscando el equilibrio de la propiedad raíz donde encontramos las condiciones similares, el sector es de características y uso con igualdad en la oferta y la demanda para propietarios de predios, dentro del presente avalúo, de acuerdo a lo establecido en el plano topográfico y la inspección realizada.

SÉPTIMO (VII): HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Primero (7.1): problemas de estabilidad del suelo;

De acuerdo a lo establecido en el terreno, el riesgo del predio objeto del avalúo se encuentra en una zona de bajo riesgo, que por su naturaleza geográfica e hidrográfica no representa ningún peligro de afectación.

Segundo (7.2): legalidad de las áreas;

La franja de terreno motivo de la litis según lo establecido en la documentación suministrada se encuentra establecida como cuerpo cierto.

Tercero (7.3). Servidumbres, cesiones y afectaciones;

Según la carta catastral existente no encontramos ninguna servidumbre que afecte el predio

motivo del avalúo.

Cuarto (7.4): seguridad;

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad y orden público que afecten la comercialización.

Quinto (7.5): problemática socioeconómica;

El sector de ubicación del inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

Sexto (7.6): comportamiento de la oferta y la demanda;

se observa una oferta y demanda de inmuebles que tengan características similares, que permiten encontrar buen comportamiento comercial vías de acceso accesibles y fácil desplazamiento hacia el sector del predio motivo de la litis y del sector de ubicación.

OCTAVO (VIII): DECLARACION DE REponsABILIDAD DEL VALUADOR

RESPONSABILIDADES DEL VAUADOR

¿QUE ES UN AVALUO?

DECRETO 1420 DE 1.998 Artículo 2.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuaran libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

el valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada el titulo legal de la Misma. (certificado de libertad, escritura. Auto, etcétera)

Primero (8.1): el valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada el titulo legal de la Misma.

Segundo (8.2): el perito valuador no suministrara información sobre la valuación ni de los aspectos relacionados con la misma a nadie distinto de la persona Natural o jurídica que solicito el presente avalúo y solo lo hará con autorización escrita de este, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Tercero (8.3): el presente informe es propiedad del evaluador y por ende está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia del mismo, o de los valores estimados lo anterior obedece a que el avalúo es confidencial para la persona a quien va dirigido el informe, caso por el cual no se aceptan responsabilidades por el uso indebido o por terceros que se apoye en el.

Cuarto (8.4): se basa en la buena fe de acuerdo a la información suministrada y los documentos que sirvieron de basa para nuestro análisis por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas.

El presente avalúo esta conforme a la ley número 1673 del 19 de julio del año 2013 del congreso de la república de Colombia por medio de la cual se crea el estatuto de la actividad de la valuación y se dictan otras disposiciones.

Artículo 4 desempeño de las actividades del valuador el evaluador desempeña a manera de ejemplo las siguientes actividades sobre bienes tangibles:

- a) La formación de los avalúos catastrales base gravable, para los impuestos nacionales municipales, (prediales y complementarios).
- b) El sistema financiero, para la concesión e créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios, para vivienda, o agropecuarios.
- c) En los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiera para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, de reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros.
- d) El estado cuando por conveniencia publica tenga que recurrir a la expropiación, por la vía judicial o administrativas, cuando se trate de realizar obras por em mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros.
- e) Los ciudadanos cuando requieran avalúos en procesos de compraventa, sucesiones particiones, reclamaciones, donaciones, o cuando los requieran ara presentar declaraciones o solicitudes ante autoridades o sustentación de auto avalúo o auto estimación.

- f) Las empresas del estado con de los particulares cuando lo requieran en procesos de fusión, escisión o liquidación.
- g) El servicio a las personas naturales o jurídicas que requieren avalúos periódicos de sus activos para efectos contables balances liquidación de impuestos, que evidencien la transparencia de los valores expresados en estos informes presentados a los accionistas acreedores, inversionistas, y entidades de control
- h) Los dictámenes de valor de los bienes tangibles, bien sean simples o compuestos, géneros o singularidades.
- i) Los dictámenes de valor de los bienes intangibles universalidades, o negocios, en operación o en reestructuración que para tal efecto determine expresamente el gobierno nacional

NOVENO (IX): METODOLOGIA VALUATORIA

Primero (9.1): justificación de la metodología,

Dentro de los procedimientos existentes comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad evacuatoria, donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Segundo (9.2): Desarrollo;

Su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del evaluador, manejados lógicamente por cada estudio en particular, correspondiendo a la experiencia del perito con un resultado producto de métodos esenciales, objetivos y universales admitidos.

Tercero (9.3): metodóloga y parámetros técnicos;

Se tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa e indirectamente en la posesión de los bienes, de los cuales es posible determinar el animus y corpus más aproximado al justo poseedor del bien.

Cuarto (9.4): desarrollo de métodos;

Cuenta con métodos de aplicación predominantemente con unos factores característicos de una investigación **con métodos alternativos** como son, **la experiencia formación, la exigencia de la norma y sus postulados generales, doctrina la costumbre, la ley, además de los datos que dispone el evaluador, con aspectos que describen y definen el informe final como argumentos de consideración conducentes del informe de inspección asignado.**

Quinto (9.5): enfoques utilizados para verificar la identidad del inmueble;

Consiste en elaborar una matriz documental que permiten determinar los métodos adecuados indicados con la indagación investigación estudio de los títulos del bien producto de la inspección para establecer la verificación designada acorde a los postulados de la posesión (el animus y el corpus) los cuales se valoran de acuerdo a la comercialización investigación y dominio del poseedor realizada en el estudio de investigación realizado y estructurados de acuerdo a la experiencia del perito:

Sexto (9.6): Variables de cálculos de avalúo;

A.BR = Área de franja de terreno.

V.U.H = de M2 área terreno

% V = Porcentaje de valorización de acuerdo a la valorización de construdata.

La franja de riesgo se le fija el valor de porcentaje de acuerdo a lo que se encuentre establecido en el inmueble con tres tablas de regulación o categorías que valoran el nivel de afectación baja media y alta, de acuerdo a ellas darle el valor estimatorio.

La valoración está regulada de acuerdo a la resolución 620 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi I.G.A.C. de 2008 (método comparativo) podemos utilizar algunos factores predominantes como la conservación construcción y desarrollo de las actividades tendientes a establecimiento para poder valorar de acuerdo al costo de reposición de los bienes.

RESULTADOS DEL AVALUÓ

El valuador certifica que no tiene interés financiero alguno, ni de otra índole al del valor del referido inmueble, salvo los que tengan que ver con el presente informe.

En ningún caso podrá entenderse que los evaluadores pueden garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos de los solicitantes o propietarios del bien, especialmente frente a las negociaciones del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía, hechas las anteriores consideraciones se toman los conceptos para determinar el valor comercial del inmueble.

Aspectos tenidos en cuenta para determinar LA LITIS.

Tamaño del terreno: según Planos Topográficos.

Derecho de superficie; documentos.

Potencial de desarrollo: habitacional.

Ubicación: sobre la vereda DOS HERMANOS de cimitarra.

Topografía del terreno: terreno **ONDULADO Y QUEDRADO.**

Uso actual del predio avaluado: uso agropecuario

Estado de conservación: regulares condiciones

Vetustez: en mejor estado

Depreciación acumulada: 00 % de adicional

Servicios públicos: si existen agua luz

Adecuación: vías transversales

Forma geométrica: rectangular irregular. Sobre la vía **TRANSVERSAL.**

Distancia del centro de la ciudad: 200 km

Orden público: conflictos sociales y económicos.

Postulados a realizar predio "CAMPO ALEGRE".

Para efectos del avalúo del terreno este informe se centrará principalmente EN DOCUMENTOS Y matrícula 324-26418.

Áreas de terreno: REAL 34 HAS 9.750 METROS.

Postulados a realizar predio "SAN JOSE"

- 1. Determinar mediante esta inspección judicial la exactitud de las cabidas extensión y linderes del predio CAMPO ALEGRE. municipio de Cimitarra.**

de acuerdo a la revisión realizada y planos topográficos encontramos las siguientes descripciones: "PREDIO CAMPO ALEGRE"

CABECERA: del punto delta (105) en coordenadas 1171648N – 968224E al punto número SIETE (7), donde coordenadas 1171470N- 968705E Colindancias con el predio sociedad ganadera LA ARBOLEDA hasta encontrar colindancias con la finca LA SUIZA, CON UN A EXTENSION DE 633, 805 Metros, continua al costado uno

COSTADO 1: Con del punto número SIETE (7) de coordenadas 1171470N- 968705E al punto detalle CINCUENTA Y SIETE (57), de coordenadas 1170542N-968415E, COLINDANCIAS CON EL PREDIO FINCA LA SUIZA, antiguamente IGNACIO ÁNZOLA hasta encontrar las colindancias con el predio del señor MARIO CADERON JUMENEZ; en longitud de 114, 274 metros, continua al pie

PIE: Colindancias CON LO SPREDIOS LA SUIZA Y MARIO CALDERON JIMENEZ POR LOS PUNTOS YA MENCIONADOS

continua al costado dos.

COSTADO DOS (2): del punto detalle CINCUENTA Y SIETE (57), de coordenadas 1170542N- 968415E al punto número ciento cinco deltas (105) en coordenadas 1171648N – 968224E donde concurren las Colindancias con el predio HACIENDA DEL SEÑOR MARIO CALDERON JIMENEZ EN longitud de 1.362, 485 Metros. Hasta llegar nuevamente al punto detalle delta ciento cinco (105) punto de partida y encierra del predio denominado "CAMPO ALEGRE". TERRENO QUE ESTA COMPUESTO POR UNA AREA DE TREINTA Y CUATRO HECTAREAS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS (34 HAS - 9.750) METROS en pastos: conlosvana, puntero, y gramas naturales, reservas acuáticas y árboles nativos.

Para un **TOTAL SUPERFICIARIO ANTERIORMENTE DE TREINTA Y CUATRO HECTAREAS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS (34 HAS - 9.750) METROS (34 HAS- 9.750) METROS.**

Área general: TREINTA Y CUATRO HECTAREAS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS (34 HAS 9.750) METROS.

POLITICAS Y CRITERIOS PARA LA DETERMINACION DEL AVALUO

Artículo 1, resolución 620 IGAC: 23/09/2008 Método de Comparación o de Mercado:

Es la técnica valuatorio que busca establecer el valor comercial del bien, a partir de este estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, o analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2, resolución 620 IGAC: 23/09/2008 Método de Capitalización de Rentas o de

Ingresos: *Es la técnica valuatorio que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las rentas o ingresos, que se puedan obtener del bien o bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, por sus características físicas de uso y ubicación para ser clasificadas, o analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Artículo 3, resolución 620 IGAC: 23/09/2008 Método de Costo de Reposición: *Es la técnica valuatorio que busca establecer el valor comercial del bien, a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy (costos propios del sitio donde se localiza el inmueble), de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.*

(Depreciación: es la porción debida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien), el valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno para ello se utilizara la siguiente formula:

V.C= valor comercial.

C.T= costo total de la construcción.

D= depreciación física, funcional.

V.T= valor del terreno.

Artículo 4, resolución 620 IGAC: 23/09/2008 Método (técnica) Residual: *Es la técnica valuatorio que busca establecer el valor comercial del bien, a partir de estimar el monto total de la cde las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, costos propios del sitio donde se localiza el inmueble, o bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.*

BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN:

- 1. Fotocopia de DOCUMENTOS PLANOS Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO.**
- 2. Visita al predio el día: 17 de OCTUBRE del año 2023.**
- 3. Información suministrada por comerciantes de la región y expertos en compra venta de tierras en la región.**
- 4. Información suministrada por la oficina de hacienda y planeación del municipio de Cimitarra.**
- 5. Información suministrada por páginas de internet de la alcaldía páginas del IGAC de tierras en la región.**
- 6. Información suministrada por páginas de internet SOBRE FINCA RAÍZ, VANGUARDIA LIBERAL, GOOGLE, OLX, de tierras en la región.**
- 7. Investigacion en campo de la inspección realizada:** diseños topográficos coordenadas, planos topográficos fotografías informaciones los residentes de la regios sobre precios de los bienes aledaños. de tierras en la región.

Métodos utilizados:

Para determinar el valor comercial del bien inmueble (**terreno**), el método utilizado para la obtención del valor es el: **Método Comparativo o de Mercado.**

Para determinar el valor comercial del bien inmueble (**construcción estado actual**), el método utilizado para la obtención del valor es el: **método de costo de reposición.**

Método Comparativo o de Mercado. (terreno), El método utilizado para la obtención del Informe del bien inmueble **(terreno),**

DECIMO (X). CERTIFICACION DE IDONEIDAD Y ANEXOS ARTICULO 226 DEL C.G.P

Numeral 1 Artículo 226 del C.G.P - Identidad de quien rinde el informe o dictamen.

Numeral 2 Artículo 226 del C.G.P – Dirección, número de teléfono, número de identificación, y demás datos que faciliten la localización dl perito.

Numeral 3 Artículo 226 del C.G.P – profesión oficio arte o actividad especial ejercida por quien rinde el informe o dictamen y quien participo en su elaboración, deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Numeral 4 Artículo 226 del C.G.P – La lista de las publicaciones relacionadas con la materia del peritaje, que el perito a desarrollado y realizado en los últimos 10m años si las tuviere.

Numeral 5 Artículo 226 del C.G.P – La lista de los casos en los que haya sido designado o en los que hay participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos 4 años dicha lista deberá indica el juzgado o despacho en donde se presenta, el nombre de las partes y la materia sobre la cual se versó.

Numeral 6 Artículo 226 del C.G.P – si ha sido designado en proceso anteriores o en curso por la misma parte o por el apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

Numeral 7 Artículo 226 del C.G.P – si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Numeral 8 Artículo 226 del C.G.P – Declarar exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados son diferentes de aquellos que utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. en caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Numeral 9 Artículo 226 del C.G.P – Declarar exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados son diferentes de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio en caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación

Numeral 10 Artículo 226 del C.G.P – relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Primero (10.1) Certificación:

2. no tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
3. Este informe de avalúo ha sido elaborado en conformidad a los códigos de ética y normas de conducta profesional para evaluadores.

Segundo (10.2) declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación (Carácter de independencia):

De esta forma dejo rendido el informe del dictamen pericial en calidad de perito en el lugar del predio en Litis con las actividades realizadas **Declaro que los exámenes métodos experimentos e investigaciones efectuados, en el ejercicio regular de mi profesión u oficio** son los mismos utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias. de igual forma manifiesto y certifico que no tengo vinculación ni interés financiero ni de otra índole en el inmueble del presente informe **ni vínculos de naturaleza alguna de sus propietarios tampoco con ninguna de las partes,** más que las que las derivadas de la contratación de mis servicios como auxiliar de la justicia, tampoco me encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50.

Manifiesto como perito evaluador que anexo documentación e información utilizada en el ejercicio del informe como perito evaluador. En el presente informe valuatorio.

Tercero (10.3) identidad del perito:

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTÍNEZ. TECNICO LABORAL EN AVALUOS Y TECNICO CONSTRUCTOR afiliado a LA CONNIA de COLOMBIA, y PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA, Registrado en el REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RNA inscrito en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A Identificado con la cedula de ciudadanía No 91.130.158 de Cimitarra Santander.

Cuarto (10.4) Dirección del perito:

Carrera 11 No 8-14 barrio **ASO BOSQUES** Cimitarra Santander.
Abonado 321-903-5179 email Gerardo_castao@yahoo.es

Cuarto (10.4) idoneidad y experiencia del perito:

Lista de publicaciones designaciones y trabajos realizados y materia en la las que se presenta el informe:

Juzgado: Segundo de pequeñas causas competencias múltiples de Floridablanca.

Proceso: ejecutivo singular.

Demandante: Luis Eduardo Vásquez.

Demandado: Luis Alfredo Aguillón.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).

Reviso certifico y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.

Radicado: 2015-010.

Juzgado: primero promiscuo municipal de cimitarra

Proceso: ejecutivo hipotecario de menor cuantía.

Demandante: Wilmar alexander Cardeño bastidas

Demandado: reyes julio Triana medina.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).

Reviso certifico y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.

Radicado: 68190-4088900-1 -2019-00200-00

Juzgado: segundo promiscuo municipal de cimitarra

Proceso: declarativo verbal de partencia.

Demandante: efigenia Olarte navarro.

Demandado: miguel Montañez y otros.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).

Reviso certifico y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.

Radicado: 68190- -2017-00116-00.

Juzgado: segundo promiscuo municipal de cimitarra

Proceso: declarativo verbal de partencia.

Demandante: Luis Alfredo Quiroga.

Demandado: Tarsicio leal García y otros.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).

Reviso certifico y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.

Radicado: 68190- -2018-00268-00.

Juzgado: segundo promiscuo municipal de cimitarra.

Proceso: declarativo verbal de partencia.

Demandante: Luis Alfredo Quiroga.

Demandado: Tarsicio leal García y otros.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).

Reviso certifico y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.

Radicado: 68190- -2018-00268-00.

Juzgado: segundo promiscuo municipal de cimitarra

Proceso: declarativo verbal de partencia.

Demandante: Luis Alfredo Quiroga.

Demandado: Tarsicio leal García y otros.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).

Reviso certifico y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.

Radicado: 68190- -2018-00268-00.

Juzgado: primero promiscuo municipal de cimitarra

Proceso: ejecutivo hipotecario de menor cuantía.

Demandante: Wilmar alexander Cardeño bastidas

Demandado: Maira Alejandra Madrid y otros.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).
Reviso certificado y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.
Radicado: 68190-4088900-1 -2018-00106-00

Juzgado: civil del circuito municipal de cimitarra

Proceso: ejecutivo hipotecario de mayor cuantía.
Demandante: Wilmar alexander Cardeño bastidas
Demandado: Emma Yolanda Triana medina.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).
Reviso certificado y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez
Radicado: 68190-03188900-1 -2019-00333-00.

Juzgado: segundo promiscuo municipal de cimitarra

Proceso: declarativo de división material de inmueble.
Demandante: Harold Ruth Tuberquia
Demandado: nelson serrano zarate.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).
Reviso certificado y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.
Radicado: 68190-8900-1 -2017-00083-00

Juzgado: segundo promiscuo municipal de cimitarra

Proceso: declarativo de división material de inmueble.
Demandante: Eduardo Téllez Ávila y otros.
Demandado: Luis Martín Ávila y otros.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).
Reviso certificado y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.
Radicado: 68190-8900-1 -2019-00039-00

Juzgado: civil del circuito municipal de cimitarra

Proceso: ejecutivo hipotecario de mayor cuantía para efectividad de garantía real.
Demandante: gloria amparo niño cárdenas.
Demandado: Luis Álvaro ángel Avendaño.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).
Reviso certificado y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.
Radicado: 68190-03188900-1 -2019-00178-00

Proceso: avalúo comercial.

solicitante: Zoraida zora de Osorio.
requirente: Luis Hernando Osorio.
Referencia: avalúo comercial predio acevedo.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).
Reviso certificado y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.

Proceso: avalúo comercial.

solicitante: Zoraida zora de Osorio.
requirente: Luis Hernando Osorio.
Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).
Reviso certificado y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.
Referencia: avalúo comercial predio el iris.

Proceso: avalúo comercial.

solicitante: Zoraida zora de Osorio.
requirente: Luis Hernando Osorio.
Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).
Reviso certificado y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.
Referencia: avalúo comercial predio lote comercial

Proceso: avalúo comercial.

solicitante: Zoraida zora de Osorio.

requiriente: Luis Hernando Osorio.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).

Reviso certificado: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.

Referencia: avalúo comercial predio cacharrería iris.

Proceso: avalúo comercial.

solicitante: amparo daza Murcia.

requiriente: amparo daza Murcia

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).

Reviso certificado: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.

Proceso: avalúo comercial.

solicitante: Doctora lida Ruiz.

requiriente: lida Ruiz Duarte.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).

Reviso certificado y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.

Referencia: avalúo comercial predio Sucesión familia Ruiz Duarte.

Proceso: avalúo comercial.

solicitante: herederos de Carlina de Jesús Giraldo Cañas.

requiriente: Familia Giraldo Cañas.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).

Reviso certificado y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.

Referencia: avalúo comercial sucesión Giraldo cañas.

Proceso: avalúo comercial.

solicitante: Doctor Juan Nicolás Gómez Herrera.

requiriente: Wilson Antonio Lesmes Arengas.

Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).

Reviso certificado y realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.

Referencia: avalúo para juez de control de garantías de Floridablanca.

Quinto (10.5) manifestaciones:

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por las partes.

No me encuentro inmerso en ninguna investigación ni causales de inhabilidad.

Declaro que los exámenes métodos experimentos o investigaciones efectuados son los mismos respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

Declaro que los métodos formulas e investigaciones practicadas son los mismos respecto de aquellos que utilizó en el ejercicio regular de mi profesión y oficio

Solicito su señoría respetuosamente me sean asignados los honorarios definitivos.

Y me sean asignados los honorarios definitivos de la topografía y medición realizada en la inspección del terreno del predio SAN JOSE.

Cordialmente:



GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ.

C. C. 91.130.158 de Cimitarra Santander

Perito valuador.





LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590

LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ
C.C 91.130.158

ASISTIÓ AL
DIPLOMADO
AVALÚOS URBANOS

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en
FUNDAMENTACION GENERAL

MÉTODO DE MERCADO
MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN
TÉCNICA RESIDUAL
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN
AVALÚOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DERECHO INMOBILIARIO

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

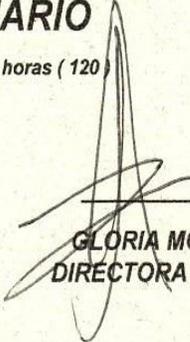
FOLIO 9263 - LIBRO 678

ABRIL 17 DE 2020

BOGOTÁ - COLOMBIA


MARIO ROPERÓ MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

 LONJA DE COLOMBIA
NIT. 900.404.901-0


GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ
C.C 91.130.158

ASISTIÓ AL
DIPLOMADO
ADMINISTRACION DE
PROPIEDAD HORIZONTAL

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,

**AVALUOS DE BIENES COMUNES, PLANEACIÓN ESTRATEGICA, ORGANIZACIÓN EMPRESARIAL,
SISTEMAS DE CONTROL FINANCIERO, DESARROLLO DE PRESUPUESTOS, GERENCIA DE MERCADEO,
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ORGANOS DE
ADMINISTRACION, CONVIVENCIA Y DEMOCRACIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL,
SEGUROS PARA LA LEY 675, CONTRATACION ESPECIALIZADA**

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

FOLIO 9263 - LIBRO 678
ABRIL 17 DE 2020
BOGOTÁ COLOMBIA



LONJA DE COLOMBIA
NIT. 900.404.901-0

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ
C.C 91.130.158

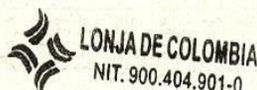
ASISTIÓ AL
DIPLOMADO
INTERVENTORÍA DE OBRAS Y PROYECTOS CIVILES

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,

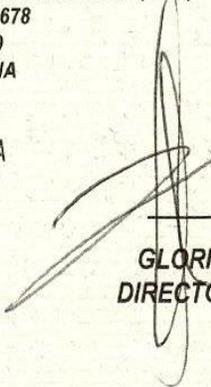
ADMINISTRACIÓN DE OBRA
INTERVENTORÍA GERENCIAL
INTERVENTORÍA FINANCIERA
NORMATIVIDAD Y CONTRATACIÓN
HERRAMIENTAS DE PRODUCTIVIDAD
PROGRAMACIÓN DE OBRA
INTERVENTORÍA Y CONTROL TÉCNICO

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

FOLIO 9263 - LIBRO 678
ABRIL 17 DE 2020
BOGOTÁ COLOMBIA




MARIO ROPERÓ MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL


GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ
C.C 91.130.158

ASISTIÓ AL

DIPLOMADO

DERECHO INMOBILIARIO

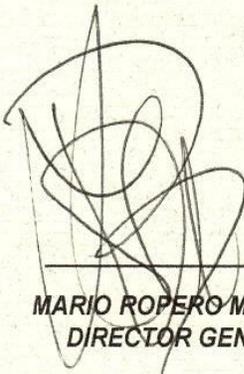
Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,
DERECHO INMOBILIARIO LEY 1579 DE 2012
FUNDAMENTOS Y DERECHOS DE LA PROPIEDAD Y EL DOMINIO
PROPIEDAD URBANA Y RURAL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
REGIMEN DE SANCIONES, LA HIPOTECA

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

FOLIO 9263 - LIBRO 678
ABRIL 17 DE 2020
BOGOTÁ COLOMBIA



LONJA DE COLOMBIA
NIT. 900.404.901-0


MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL


GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL

Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

CERTIFICACIÓN 005

En la ciudad de Bogotá, a los nueve (09) días del mes de mayo de 2020, se formalizó la Certificación a los Estudiantes de los diferentes Programas Técnicos Laborales. El suscrito Representante Legal de la **Corporación Tecnológica Empresarial**, Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, aprobada y autorizada por la Secretaría de Educación del Distrito, según Licencia de Funcionamiento N° 110418 de 2016.

Comprobada la situación legal y académica de cada uno de los estudiantes que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes a los diferentes programas Técnicos Laborales, se procedió a otorgar el Certificado de Aptitud Ocupacional, al estudiante cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relaciona a continuación:

Gerardo Alfonso Castaño Martínez

Documento de Identidad N° 91130158

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

Aprobado según Resolución N° 110507 de 2019 S.E.D. con una intensidad de 768 horas

Es fiel copia tomada de Libro General de Certificaciones N° 15, Acta N° 040 de mayo de 2020.

Martha Sánchez Niño

C.C. 37830733

Representante Legal

Bogotá, 9 de mayo de 2020



REPÚBLICA DE COLOMBIA
COPNIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Certificado de Matrícula de Maestro de Obra No.
68420-015471 STD
Fecha de Expedición: **07/07/2017**

Nombre:
**GERARDO ALFONSO
CASTAÑO MARTINEZ**

Identificación:
C.C. 91130158

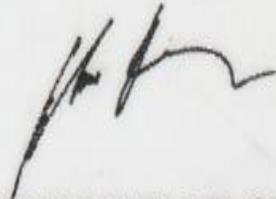
Profesión:
MAESTRO DE OBRA

Institución:
**CERTIFICADO CONCEDIDO
POR EXPERIENCIA**



160786/1016

Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003,
que autoriza al titular a ejercer como Maestro de Obra en el Territorio
Nacional.


PRESIDENTE DEL CONSEJO

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA. Calle 78 No. 9-57 primer piso
Línea Nacional: 01 8000 116590

Gerardo Castaño

GC

Evaluador

Reg. Aval. 91130158



PIN de Validación: b0740a62



<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) GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91130158, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Marzo de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91130158.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ 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
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

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 de inscripción
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0740a62



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

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
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Mar 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.



PIN de Validación: b0740a62



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



Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CIMITARRA, SANTANDER
 Dirección: CRA 11 NO. 8 - 14 BARRIO ASOBOSQUE
 Teléfono: 3219035179
 Correo Electrónico: gerardo_castao@yahoo.es

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91130158.

El(la) señor(a) GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ 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: b0740a62



PIN DE VALIDACIÓN

b0740a62

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 Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

REGISTRO FOTOGRÁFICO

En esta relación que encontramos a continuación se visualiza la evidencia del predio motivo de la litis donde se ven registros fotográficos, en buenas condiciones, mostramos la topografía del terreno y cada una de las características que podemos analizar y concluir con la evidencia fotográfica.

Registro fotográfico del predio "campo alegre"



Registro fotográfico campo alegre



Registro fotográfico "campo alegre"



Registro fotográfico “campo alegre”



SE
Evaluador
Reg. Aval. 91130158