SOLICITANTE: AMILDE DE JESUS RESTREPO.

REQUIRIENTE: AMILDE DE JESUS RESTREPO
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, actuando en calidad de auxiliar de la justicia y obrando como perito en el presente proceso de manera atenta, por medio del presente escrito me permito presentar el informe de la diligencia en el lugar de la Litis y llevar a cabo el contenido establecido y formulado de la presente diligencia.*

1. **SOLICITANTE:**

AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA *mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía No 37.712.011 residente en la ciudad de CIMITARRA departamento de SANTANDER , quien en el presente informe valuatorios actúa como solicitante del predio denominado* **PONFERRADA** registrado por la ***ESCRITURA PÚBLICA NUMERO CERO DIEZ (0010) protocolizada en la NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA otorgada por FREDY MATEUS GUIZA U AMILDE DE JESUS RSTREPO SIERRA a favor de FREDY MATEUS GUIZA Y AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA sobre el predio RURAL denominado PONFERRADA*** ubicado en la vereda ***LA TERRAZA*** **jurisdicción del municipio de CIMITARRA** identificado con la cedula catastral No 68190-00-01-0011-0133-000 predio que fue adquirido mediante compraventa ***y posteriormente protocolizado nuevamente en este negocio jurídico mediante división material y registrado en la anotación 013 de fecha 16/01/2009 con radicado 2009-155 en especificación 125 Compra venta protocolizado con escritura pública número cero diez (0010) registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 324-14763,el cual se cerró y se abre la 324-64649 de la oficina de Instrumentos públicos de Vélez; Otorgada por MATEUS GUIZA Y AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA sobre el predio RURAL denominado PONFERRADA.***

TRADICIÓN ***se encuentra consignada de la siguiente manera el predio es adquirido de un predio de mayor extensión denominado la luz del cual hace parte, el que se llamara de ahora en adelante PREDIO PONFERRADA, es adquirido mediante COMPRA VENTA especificación 101 y radicación S.R Y escritura cuatro mil setecientos diecinueve (4719) del 18/10/1967 de la notaría tercera A (3A) de Bogotá protocolizada según anotación 001 de 12/03/1968 radicación S.R; Otorgada por: MEJIA SANCHES MIGUEL MARIANO y SANCHES DE MEJIA EDALY a favor de SOCIEDAD "R.NUÑEZ E HIJOS LTDA.***

QUE SOCIEDAD R. NUÑEZ E HIJOS LTDA. según escritura No 4719 del 18 de octubre de 1967 de la notaría tercera A (3A) de Bogotá Cundinamarca radicado el 12 de MARZO de 1968, que SOCIEDAD R.NUÑEZ E HIJOS LTDA lo adquirió por COMPRA VENTA a MEJIA SANCHES MIGUEL MARIANO y SANCHES DE MEJIA EDALY 4719) del 18/10/1967 de la notaría tercera A (3A) de Bogotá protocolizada según anotación 001 de 12/03/1968 radicación S.R; y QUE SOCIEDAD R. NUÑEZ E HIJOS LTDA VENDE mediante Radicacion 2002-2114 especificación 101 compraventa el predio denominado PONFERRADA PROTOCOLIZADO mediante escritura No 1238 del 31 de MAYO de 2002 de la notaría treinta y dos (32) de Bogotá Cundinamarca radicado el 18 de junio de 2002 Otorgada por SOCIEDAD R.NUÑEZ E HIJOS LTDA a favor de MATEUS GUIZA FREDY y PINZON ACOSTA WILSON.

Que PINZON ACOSTA WILSON según escritura No 0001 del 08 de ENERO de 2003 de la notaría UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA, radicado el 10 de ENERO de 2003; EN ESPECIFICACION 351 COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA 50% COMUN Y PROINDIVISO de CPINZON ACOSTA WILSON

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

a favor de PINZON ACOSTA LUDY.

*Que **PINZON ACOSTA LUDY** mediante Radicacion 2003-3111 especificación 410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO del predio denominado **PONFERRADA** según oficio 0561 del 22/08/2003 del juzgado PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VÉLEZ, ES demandada PINZON ACOSTA LUDY DEMANDANTE AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA.*

*Que **AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA la demanda** es cancelada mediante providencia judicial 0841 del predio denominado **"POFERRADA"** según Radicacion del 18/02/2005 oficio 0082 del 17/02/2005 DE AMILDE DE JESUS RESTREPO, a favor de PINZON ACOSTA LUDY.*

*Que **PINZON ACOSTA LUDY** mediante Radicacion 2005-1267 especificación 1132 DECLARATORIA DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA REGISTRADA CON EL NUMERO 0001 DEL 0108/2003 DE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA del predio denominado **PONFERRADA DE:** PINZON ACOSTA LUDY a favor de PINZON ACOSTA WILSON.*

*Que **PINZON ACOSTA WILSON** mediante Radicacion 2005-2305 especificación 0115 ADJUDICACION DE SUCESION PARTICIONADICIONAL 50% COMUN Y PROINDIVISO escritura 1471 DE LA NOTARIA OCTAVA (8) DE BUCARAMANGA del predio denominado **PONFERRADA DE:** PINZON ACOSTA WILSON a favor de AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA.*

*Que **AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA** mediante Radicacion 2005-3969 especificación 0126 COMPRA VENTA PARCIAL EXT 4-315, según escritura (0541) DE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA del predio denominado **PONFERRADA DE:** de AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA a favor de HUMBERTO DE JESUS AGUDELO BETANCOURT.*

*Que **AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA** mediante Radicacion 2008-5399 especificación 0126 COMPRA VENTA PARCIAL EXT 6-HAS, según escritura (0733) DE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA del predio denominado **PONFERRADA DE:** de AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA a favor de EQUIPOS Y TRITURADOS S.A.*

*Que **AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA** mediante Radicacion 2009-155 especificación 0918 DIVISION MATERIAL SALDO, según escritura (0010) DE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA del predio denominado **PONFERRADA DE:** de AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA a favor de AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA.*

En la anotación 001 de fecha 12/03/1968 con radicado -S. R especificación 101 COMPRAVENTA según escritura cuatro mil setecientos diecinueve (4719) del 18/10/1967 de la notaría tercera A (3A) de Bogotá Otorgada por: MEJIA SANCHES MIGUEL MARIANO y SANCHES DE MEJIA EDALY a favor de SOCIEDAD "R. NUÑEZ E HIJOS LTDA.
De: MEJIA SANCHES MIGUEL MARIANO y SANCHES DE MEJIA EDALY
A: SOCIEDAD "R. NUÑEZ E HIJOS LTDA.

En la anotación 002 de fecha 18/06/2002 con radicado 2002-2114 en especificación 101 compraventa protocolizado por escritura No 1238 del 31 de mayo de2002 de la notaría treinta y dos (32) de Bogotá Cundinamarca, Otorgada por SOCIEDAD "R. NUÑEZ E HIJOS LTDA.
a favor de WILSON PINZON ACOSTA Y FREDY MATEUS GUIZA.

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

DE: SOCIEDAD "R. NUÑEZ E HIJOS LTDA
A: WILSON PINZON ACOSTA Y FREDY MATEUS GUIZA.

En la anotación 003 de fecha 10/01/2003 con radicado 2003-66 en especificación 0351 COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA PARTE 50% común y proindiviso, registrada en escritura 0001 del 08/01/2003; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por PINZON ACOSTA WILSON.) a favor de PINZON ACOSTA LUDY.
DE: PINZON ACOSTA WILSON.
A: PINZON ACOSTA LUDY.

En la anotación 004 de fecha 22/08/2003 con radicado 2003-3111 en especificación 410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO OFICIO 0561 del 22/08/2003; del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VELEZ DE AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA, a PINZON ACOSTA LUDY
DE: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA.
A: PINZON ACOSTA LUDY
En la anotación 005 de fecha 26/08/2003 con radicado 2003-3151 en especificación 0410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO OFICIO 0559 del 21/08/2003 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VELEZ; DE SANCHES CASTAÑEDA VITALIANO A MATEUS GUIZA FREDY y PINZON ACOSTA WILSON
DE: SANCHES CASTAÑEDA VITALIANO.
A: MATEUS GUIZA FREDY y PINZON ACOSTA WILSON

En la anotación 006 de fecha 18/02/2005 con radicado 2005-561 en especificación 0841 CANCELACION DE PROVIDENCIA JUDICIAL (Anotación 04) con OFICIO 0082 del 17/02/2005; del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VELEZ DE AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA, a PINZON ACOSTA LUDY
DE: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA.
A: PINZON ACOSTA LUDY

En la anotación 007 de fecha 14/04/2005 con radicado 2005-1267 en especificación 0132 DECLARATORIA DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA común y proindiviso, NUMERO 001del 08/01/2003 SENTENCIA del 10/02/2005; de JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VELEZ Otorgada por PINZON ACOSTA LUDY a favor de PINZON ACOSTA WILSON.
DE: PINZON ACOSTA LUDY.
A: PINZON ACOSTA WILSON.

En la anotación 008 de fecha 24/06/2005 con radicado 2005-2305 en especificación 0115 ADJUDICACION SUCESION PARTICION ADICIONAL 50% común y proindiviso, registrada en escritura 1471 del 01/07/2003; de la NOTARÍA OCTAVA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA Otorgada por PINZON ACOSTA WILSON a favor de RESTREPO SIERRA AMILDE DE JESUS.
DE: PINZON ACOSTA WILSON.
A: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA.

En la anotación 009 de fecha 20/10/2005 con radicado 2005- 3969 en especificación 0126 COMPRAVENTA PARCIAL PARTE, EXT 4-315 HAS registrada en escritura 0541 del 05/09/2005; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY Y AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA a favor de AGUDELO BETANCOURT HUMBERTO DE JESUS.
DE: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA
A: HUMBERTO DE JESUS AGUDELO BETANCOURT.

En la anotación 010 de fecha 28/02/2008 con radicado 2008-852 en especificación 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA OFICIO 1789 del 27/09/2007 DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CIMITARRA; DE SANCHES CASTAÑEDA VITALIANO A MATEUS GUIZA

Scanned with CamScanner
Escaneado con CamScanner

FREDY y PINZON ACOSTA WILSON
DE: SANCHES CASTAÑEDA VITALIANO.
A: MATEUS GUIZA FREDY y PINZON ACOSTA WILSON

En la anotación 011 de fecha 26/12/2008 ***con radicado 2008- 5399 en especificación 0126 COMPRAVENTA PARCIAL PARTE, EXT 6 HAS registrada en escritura 0733 del 25/11/2008; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY Y AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA a favor de EQUIPOS Y TRITURADOS S.A.***
DE: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA
A: EQUIPOS Y TRITURADOS S.A.

En la anotación 012 de fecha 26/12/2008 ***con radicado 2008- 5399 en especificación 0913 DECLARACION DE PARTE RESTANTE, EXT 482.207 HAS registrada en escritura 0733 del 25/11/2008; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY Y AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA a favor de: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA.***
DE: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA
A: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA

En la anotación 013 de fecha 16/01/2009 ***con radicado 2009- 155 en especificación 0918 DIVISION MATERIAL SALDO registrada en escritura 0010 del 14/01/2009; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY Y AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA a favor de: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA.***
DE: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA
A: FREDY MATEUS GUIZA Y AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA.

EL PRESENTE FOLIO 324-14763 ES CERRADO Y NACE LA MATRICULA 324-64649 A NOMBRE DE FREDY MATEUS GUIZA. Con base en las Anotaciones SIGUIENTES:

En la anotación 001 de fecha 16/01/2009 ***con radicado 2009- 155 en especificación 0918 DIVISION MATERIAL SALDO registrada en escritura 0010 del 14/01/2009; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY Y AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA a favor de: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA.***
DE: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA
A: FREDY MATEUS GUIZA.

En la anotación 002 de fecha 30/01/2009 ***con radicado 2009- 364 en especificación 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA registrada en escritura 041 del 29/01/2009; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY a favor de: B.B.V.A COLOMBIA.***
DE: FREDY MATEUS GUIZA
A: B.B.V.A. COLOMBIA.
En la anotación 003 de fecha 20/10/2009 ***con radicado 2009- 4803 en especificación 0125 COMPRAVENTA registrada en escritura 0494 del 19/10/2009; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY a favor de: MATEUS LOPEZ LEIRSON DAVID.***
DE: FREDY MATEUS GUIZA
A: LEIRSON DAVID MATEUS LOPEZ.

En la anotación 004 de fecha 29/04/2014 ***con radicado 2014- 1687 en especificación 0151 RESCILIACION ESCRITURA 0494 del 19/10/2009 registrada en escritura 00234 del 28/04/2014; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS LOPEZ LEIRSON DAVID a favor de; FREDY MATEUS GUIZA.***

Scanned with CamScanner
Escaneado con CamScanner

DE: LEIRSON DAVID MATEUS LOPEZ.
A: FREDY MATEUS GUIZA.

En la anotación 005 de fecha 04/02/2015 con radicado 2015- 426 en especificación 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL registrado en oficio 137 del 02/02/2013; del JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE CIMITARRA PROCESO 2012-132-00 por AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA a: FREDY MATEUS GUIZA.
DE: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA.
A: FREDY MATEUS GUIZA.

En la anotación 006 de fecha 01/06/2021 con radicado 2021- 2890 en especificación 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA registrado en RESOLUCION 0205000120 del 28/05/2021 EXPEDIENTE 20186019; de LA DIAN DE BUCARAMANGA DE DIAN DE BUCARAMANGA a: FREDY MATEUS GUIZA.
DE: DIAN DE BUCARAMANGA.
A: FREDY MATEUS GUIZA

CONTENIDO:

PRIMERO: IMFORMACION BASICA.
1.1 tipo de avaluó
1.2objeto del avaluó
1.3. solicitante del avaluó
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.
1.11uso y destinación.

SEGUNDO: TITULACION (documentos suministrados para el avaluó).
2.1 propietario.
2.2 Titulos de adquisición.
2.3 Copia de la escritura.
2.4 Paz y salvo predial.
2.5 Folio de matrícula inmobiliaria.
2.6 Identificación inmobiliaria y catastral.
2.7 Observaciones.

TERCERO: CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR.
3.1. delimitación del sector de localización.
3.2 generalidades del municipio.
3.3 temperatura.
3.4 clima.
3.5. recursos hídricos.
3.6vias principales de acceso.
3.7 servicios públicos e infraestructura.
3.8perspectivas de valorización.

CUARTO: REGALMENTACION TERITORIAL.
4.1 certificación.

Evaluador Reg. Aval. 3115015B

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

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 área temporal.
5.4 linderos.
5.5 fuente informativa tradición.
5.6 explotación económica o actividad predominante.
5.7 características del sector.
5.8 jurisdicción.
5.9 cedula catastral.
5.10 forma geométrica.
5.11 topografía relieve y aguas.
5.12 explotación actual.
5.13 recursos hídricos.
5.14 vías principales de acceso.
5.15 servicios públicos e infraestructura.
5.16 costos por afectación.
5.17 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.
7.6comportamiento 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 calcular el valor 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.

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

PRIMERO: INFORMACION BASICA:

Primero (1.1) tipo de Avaluó;
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 Avaluó;
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): Solicitante Avaluó: valor comercial.
Cuarto (1.4): Fecha de la Visita; SEPTIEMBRE 26 de 2022
Quinto (1.5): fecha del informe; OCTUBRE 07 de 2022.

Sexto (1.6): Tipo de Inmueble;
Lote de terreno rural denominado **PONFERRADA** con vocación ganadera ubicado en la vereda **DEL CENTRO POBLADO DENOMINADA LA TERRAZA** del municipio de CIMITARRA SANTANDER.

Séptimo (1.7): Vigencia:
El presente estudio de avaluó 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;
CENTRO POBLADO LA TERRAZA según cedula catastral.

Noveno (1.9): MUNICIPIO:
BOLIVAR
Decimo (1.10): departamento;
Santander.

Decimo (1.10): uso y destinación actual del inmueble;
El predio **denominado LA PONFERRADA** lo encontramos
Establecido con pastos artificiales se encontraba dedicado al sostenimiento de bovinos pastos y potreros gen mal estado de conservación.

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

Primero (2.1): propietario;
Según se puede verificar en la cedula catastrar y el filio de matrícula inmobiliaria el predio **EL ABARCO** Presenta medidas cautelares y es Propiedad del señor: ***FREDY MATEUS GUIZA.*** quien posee la titularidad del predio.

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 ESCRITURA.
Copia de escritura pública.
Quinto (2.4): PAZ Y SALVO PREDIAL;
No 68190-000-000-015496.

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

Sexto (2.5): copia de certificado de folio de matrícula Inmobiliaria;
copia del folio de matrícula inmobiliario **No 324-64649** de la oficina de instrumentos públicos de Vélez.

Séptimo (2.6): Identificación Inmobiliaria y catastral:
el predio ***PONFERRADA*** posee cedula **catastral 68190-00-01-0011-0133-000**.

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 colocaremos a cimitarra como área por su cercanía al perímetro urbano a tan solo 22 minutos y con un recorrido de 9.1KM teniendo en cuenta su lejanía con Cimitarra Santander.

MAPA 47: DE CIMITARRA

TERCERO (III): CARACTERISTICAS GENERALES DE SECTOR

Primero (3.1): Delimitación de sector de localización:
Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos.
***NORTE*:** con VEREDA San Juan y el Águila.
***SUR:* con la Vereda** el Canime y Jamaica
***ORIENTE*:** con la vereda el Águila.

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

OCCIDENTE. *Con la vereda LOS Indios EL Jardín Y EL Rodeo.*

Segundo (3.2): Generalidades del municipio:
El municipio de Cimitarra está localizado 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, rio Magdalena, al medio
SUR con los municipios de Bolívar y Landázuri.

Tercero (3.3): Temperatura;
Posee una temperatura promedio de 28 grados a una altura de 200
m.s.n.m.

Cuarto (3.4): Clima;
cuenta con clima tropical

Quinto (3.5): Recursos hídricos;
Rio magdalena, caños variados, quebradas, ríos carare, guayabito, el rio Horta, otros.

Sexto (3.6): 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.

Séptimo (3.7): 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 eficiente.

Octavo (3.8): Perspectivas de valoración:
La zona de influencia es una área de actividad múltiple donde se encuentra la ganadería los cultivos de pan coger y existe la explotación de hidrocarburos y minera también actividades de pesca Determinadas por el hidrografía del terreno lo que permite la valorización de acuerdo al área de terreno especifico que se quiera valorar 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 "PONFERRADA" está identificado con la cedula catastral No 68190-00-011-0133-000 en la vereda CENTRO POBLADO LA TERRAZA del municipio de Cimitarra según el PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL P.B.O.T. aprobado mediante acuerdo municipal 018 de diciembre 15 del 2001y 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;

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

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
En la verificación de los titulos de propiedad del bien motivo del avaluó la protocolizo la oficina de Instrumentos públicos de Vélez mediante:
Cuya tradición se encuentra consignada de la siguiente manera el PREDIO PONFERRADA PREDIO PONFERRADA, es adquirido PREDIO PONFERRADA, es adquirido mediante COMPRA VENTA especificación 101 y radicación S. R Y escritura cuatro mil setecientos diecinueve (4719) del 18/10/1967 de la notaria tercera A (3A) de Bogotá protocolizada según anotación 001 de 12/03/1968 radicación S. R; Otorgada por: MEJIA SANCHES MIGUEL MARIANO y SANCHES DE MEJIA EDALY a favor de SOCIEDAD "R. NUÑEZ E HIJOS LTDA.
QUE SOCIEDAD R. NUÑEZ E HIJOS LTDA mediante Radicacion 2002-2114 especificación 101 compraventa el predio denominado PONFERRADA PROTOCOLIZADO vende mediante escritura No 1238 del 31 de MAYO de 2002 de la notaría treinta y dos (32) de Bogotá Cundinamarca radicado el 18 de junio de 2002 Otorgada por SOCIEDAD R.NUÑEZ E HIJOS LTDA a favor de MATEUS GUIZA FREDY y PINZON ACOSTA WILSON.
Que PINZON ACOSTA WILSON mediante Radicacion 2005-2305 especificación 0115 ADJUDICACION DE SUCESION PARTICIONADICIONAL 50% COMUN Y PROINDIVISO escritura 1471 DE LA NOTARIA OCTAVA (8) DE BUCARAMANGA del predio denominado PONFERRADA DE: PINZON ACOSTA WILSON a favor de AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA.
Que AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA mediante Radicacion 2009-155 especificación 0918 DIVISION MATERIAL SALDO, según escritura (0010) DE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA del predio denominado PONFERRADA DE: de AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA a favor de AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA.

En la anotación 001 de fecha 16/01/2009 con radicado 2009- 155 en especificación 0918 DIVISION MATERIAL SALDO registrada en escritura 0010 del 14/01/2009; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY Y AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA a favor de: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA.
DE: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA
A: FREDY MATEUS GUIZA.

En la anotación 002 de fecha 30/01/2009 con radicado 2009- 364 en especificación 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA registrada en escritura 041 del 29/01/2009; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY a favor de: B.B.V.A COLOMBIA.
DE: FREDY MATEUS GUIZA
A: B.B.V.A. COLOMBIA.

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

En la anotación 003 de fecha 20/10/2009 ***con radicado 2009- 4803 en especificación 0125 COMPRAVENTA registrada en escritura 0494 del 19/10/2009; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY a favor de: MATEUS LOPEZ LEIRSON DAVID.***
DE: FREDY MATEUS GUIZA
A: LEIRSON DAVID MATEUS LOPEZ.

En la anotación 004 de fecha 29/04/2014 ***con radicado 2014- 1687 en especificación 0151 RESCILIACION ESCRITURA 0494 del 19/10/2009 registrada en escritura 00234 del 28/04/2014; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS LOPEZ LEIRSON DAVID a favor de: FREDY MATEUS GUIZA.***
DE: LEIRSON DAVID MATEUS LOPEZ.
A: FREDY MATEUS GUIZA.

En la anotación 005 de fecha 04/02/2015 ***con radicado 2015- 426 en especificación 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL registrado en oficio 137 del 02/02/2013; del JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE CIMITARRA PROCESO 2012-132-00 por AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA a: FREDY MATEUS GUIZA.***
DE: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA.
A: FREDY MATEUS GUIZA.

En la anotación 006 de fecha 01/06/2021 ***con radicado 2021- 2890 en especificación 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA registrado en RESOLUCION 0205000120 del 28/05/2021 EXPEDIENTE 20186019; de LA DIAN DE BUCARAMANGA DE DIAN DE BUCARAMANGA a: FREDY MATEUS GUIZA.***
DE: DIAN DE BUCARAMANGA.
A: FREDY MATEUS GUIZA

finalmente, ***ESCRITURA PÚBLICA CERO DIEZ (0010) Compraventa protocolizada en la NOTARIA UNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA otorgada por Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY Y AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA a favor de: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA, sobre el predio denominado PONFERRADA*** ubicado en la vereda ***CENTRO POBLADO LA TERRAZA*** del municipio de ***CIMITARRA d***epartamento de SANTANDER.

Segundo (5.2): área permanente
Recorrido con exactitud área total del predio en Litis para determinar El tamaño total y hacer la inspección de las mejoras existentes, su valor y el estado en que se encuentran actualmente. Encontramos el área permanente de ocupación está establecida de la siguiente Forma:
PUNTO DE PARTIDA: con un recorrido ***del punto delta (A) ubicado al oriente*** donde concurren las colindancias de ***CARRETERA DEL CARARE SENTIDO PUERTO ARAUJO CIMITARRA del punto Delta A al punto Delta F y en línea quebrada colindar con propiedades de VITALIANO SANCHES hoy JORGE SANCHES Y AMILDE DE JESUS RESTREPO quien posee el predio LA MARIA PAZ Y encierra,*** el predio denominado ***PONFERRADA*** colinda así:

ORIENTE: con la ***Colindancia de CARRETERA DEL CARARRE SENTIDO ARAUJO CIMTARRA) en longitud de (446.22) metros.***

SUR: con las colindancias ***EN LINEA QUEBRADA HAVIA EL Occidente en extensión de 233.76 MTS luego gira al norte en una extensión de (141.42) MTS, luego gira al sur en línea quebrada en una extensión de (300.07) MTS En colindancias con HUMBERTO DE JESUS AGUDELO BETANCOURT, y luego gira al occidente en una extensión de (2.250.73) MTS con colindancias de MIGUEL MARIANO MEJIA hasta encontrar punto delta (mojón), luego gira al norte.***

OCCIDENTE (OESTE). Con las colindancias de ***JORGE ORTIZ*** ***en una extensión de (790. 57) metros, hasta encontrar mojón.***

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

NORTE: con las colindancias ***EN línea quebrada con propiedades de VITALIANO SANCHES en una extensión de (875.22) metros hasta mojón, y en línea semi quebrada en extensión de (1.613.336) metros, con propiedades de AMILDE DE JESUSU RESTREPO SIERRA y en extensión de (600) metros con colindancias de EQUIPOSY TRITURADOS S.A y encierra.***

Para un **Total superficiario de *DOSCIENTAS VEINTIDOS HECTAREAS OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (222-8535) HECTÁREAS.***
Cincuenta y cuatro hectáreas cuatro mil novecientos un metro **(5222-8535 HAS).**

Cuarto (5.4): linderos:
Presenta los siguientes linderos Especiales el predio motivo de la litis.

ORIENTE: con la ***Colindancia de CARRETERA DEL CARARRE SENTIDO ARAUJO CIMTARRA) en longitud de (446.22) metros.***

SUR: con las colindancias ***EN LINEA QUEBRADA HACIA EL Occidente en extensión de (233.76) MTS luego gira al norte en una extensión de 141.42 MTS, luego gira al sur en línea quebrada en una extensión de (300.07) MTS En colindancias con HUMBERTO DE JESUS AGUDELO BETANCOURT, y luego gira al occidente en una extensión de (2.250.73) MTS con colindancias de MIGUEL MARIANO MEJIA hasta encontrar punto delta (mojón), luego gira al norte.***

OCCIDENTE (OESTE). Con las colindancias de ***JORGE ORTIZ en una extensión de (790. 57) metros, hasta encontrar mojón.***

NORTE: con las colindancias ***EN línea quebrada con propiedades de VITALIANO SANCHES en una extensión de (875.22) metros hasta mojón, y en línea semi quebrada en extensión de (1.613.336) metros, con propiedades de AMILDE DE JESUSU RESTREPO SIERRA y en extensión de (600) metros con colindancias de EQUIPOSY TRITURADOS S.A y encierra.***

Quinto (5.5): fuente informativa tradición:
Cuya tradición se encuentra consignada de la siguiente manera predio ***PONFERRADA*** es adquirido:

la anotación 001 de fecha 16/01/2009 con radicado 2009- 155 en especificación 0918 DIVISION MATERIAL SALDO registrada en escritura 0010 del 14/01/2009; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY Y AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA a favor de: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA.
DE: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA Y FREDY MATEUS GUIZA
A: FREDY MATEUS GUIZA.

En la anotación 002 de fecha 30/01/2009 con radicado 2009- 364 en especificación 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA registrada en escritura 041 del 29/01/2009; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY a favor de: B.B.V.A COLOMBIA.
DE: FREDY MATEUS GUIZA
A: B.B.V.A. COLOMBIA.
En la anotación 003 de fecha 20/10/2009 con radicado 2009- 4803 en especificación 0125 COMPRAVENTA registrada en escritura 0494 del 19/10/2009; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS GUIZA FREDY a favor de: MATEUS LOPEZ LEIRSON DAVID.
DE: FREDY MATEUS GUIZA
A: LEIRSON DAVID MATEUS LOPEZ.

En la anotación 004 de fecha 29/04/2014 con radicado 2014- 1687 en especificación 0151 RESCILIACION ESCRITURA 0494 del 19/10/2009 registrada en escritura 00234 del 28/04/2014; de la NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA Otorgada por MATEUS LOPEZ

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

LEIRSON DAVID a favor de: FREDY MATEUS GUIZA.
DE: LEIRSON DAVID MATEUS LOPEZ.
A: FREDY MATEUS GUIZA.

En la anotación 005 de fecha 04/02/2015 con radicado 2015- 426 en especificación 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL registrado en oficio 137 del 02/02/2013; del JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE CIMITARRA PROCESO 2012-132-00 por AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA a: FREDY MATEUS GUIZA.
DE: AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA.
A: FREDY MATEUS GUIZA.

En la anotación 006 de fecha 01/06/2021 con radicado 2021- 2890 en especificación 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA registrado en RESOLUCION 0205000120 del 28/05/2021 EXPEDIENTE 20186019; de LA DIAN DE BUCARAMANGA DE DIAN DE BUCARAMANGA a: FREDY MATEUS GUIZA.
DE: DIAN DE BUCARAMANGA.
A: FREDY MATEUS GUIZA

Sexto (5.6): 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 se encuentran se observan pastos Artificiales cercas y postes en buen estado y algunos regulares.

Séptimo (5.7): características del sector:
el predio se encuentra ubicado en una región caracterizada porque se ha establecido de forma permanente pastos artificiales, Variedades predominantes como bracharia panameña, pasto homedicolas en zonas bajas y húmedas. Las evidencias realizadas demuestran el estado en que encuentro El predio motivo de la Litis, se encuentra en buen estado conserva Pastoreo de semovientes bovinos y equinos.

Octavo (5.8) jurisdicción:
Jurisdicción del predio motivo de la litis predio denominado ***PONFERRADA*** ubicado en la vereda ***CENTRO POBLADO LA TERRAZA*** en vecindad del municipio de ***CIMITARRA.***

Noveno (5.9): cedula catastral:
Identificado con cedula catastral No ***68190-00-01-0011--0133-000.***
REYES JULIOTRIANA MEDINA ostenta la calidad de poseedor Del predio mencionado
Decimo (5.10) forma geométrica;
La franja producto de la afectación es de forma rectangular

Decimo primero (5.11) topografía relieve y aguas:
Presenta una topografía quebrada y semi plana, el predio y su extensión cuenta Con fuentes hídricas (caños nacimientos) propios, el terreno a Intervenir, y valorar cuenta con nacimientos y Fuentes hídricas.

La topografía del terreno es plana con pequeñas ondulaciones con rasgos de buena estabilidad geológica buenas fuentes hídricas, buenas vías de acceso hasta la vereda CENTRO POBLADO LA TERRAZA en buen estado y termina en una vía en buen estado de conservación, para recorrer el predio.
Décimo segundo (5.12): explotación actual;
El predio a Intervenir se encuentra establecido en pastos artificiales bracharia y panameña y naturales típicos de la región hectáreas en rastrojos en regular estado conservación.

Scanned with CamScanner
Escaneado con CamScanner

Décimo tercero (5.13): Recursos hídricos;
Ríos, caños variados, caños, quebradas.

Décimo cuarto (5.14): Vías principales de acceso;
Vía panamericana o ruta del sol, troncal del carare y vías terciarias.

Décimo quinto (5.15): Servicios públicos e infraestructura:

la infraestructura vial está en regulares condiciones hasta **EL CENTRO POBLADO VEREDA LA TERRAZA.**

Décimo sexto (5.16): costos por afectación:

Encontramos el valor estimatorio de cada hectárea de tierra actualmente lo que permite ingerir que los pastos crean un valor Comercial del predio en aproximadamente catorce millones cien mil pesos (14.100.000) por Hectárea. Relación del dictamen presentado:

Hectáreas en brecha real según el sitio de acceso .....$14.280.000.

Hectáreas en pastos panameña.....$13.920.000.

Hectáreas de rastrojos en regular estado de conservación.....$.3.600.000.

Valor hectáreas promedio.....$ 14.100.000.

Valor total 222 hectáreas.....$3.130.200.000.

Valor total 222 hectáreas.....$3.130.200.000.

Valor metro cuadrado .....$1.410.

Valor metros 8.535 metros .....$12.034.350.

Valor total avaluó comercial.....$3.142.234.350.

Décimo séptimo (5.17): Perspectivas de valoración;

Determinadas por el catastro municipal, por la influencia comercial de los predios de características similares del sector permitiendo la valoración de predios de la región. Que por su naturaleza posición geográfica hidrológica y comercial son de amplio destino de turistas y reciben buena oferta de comercio.

SEXTO (VI): INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

Primero (6.1): energía;

El predio ¨***PONFERRADA*** cuenta con el servicio de energía.

Segundo (6.2): potreros;

el predio presenta una extensión aproximada de cincuenta y cuatro (222-8535) hectáreas se encuentra establecido en su gran mayoría por el establecimiento de pastos artificiales (bracharia, Otros en sus partes húmedas panameña) en mal estado de conservación.

Tercero (6.3): arborización;

Se encuentran variedad de árboles en el predio utilizados para el sombrío de bovinos y equinos en el área sin explotación se encuentran unas cuatro (4) hectáreas de montaña o rastrojos porque son montañas de aproximadamente diez años ya no son montañas naturales o vírgenes como se les puede denominar.

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 avaluó 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 las escrituras folio de matrícula inmobiliaria y demás documentación suministrada se encuentra establecida como cuerpo cierto, de la inspección realizada al terreno no encontramos inconvenientes que permitan inferir ningún acto diferente al de la litis del presente proceso.
Tercero (7.3). Servidumbres, cesiones y afectaciones;
Según la carta catastral existente no encontramos ninguna servidumbre que afecte el predio motivo del avaluó.
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

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 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 avaluó 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 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.

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

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 el valor de los bienes, de los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien.
Cuarto (9.4): desarrollo de métodos;
Cuenta con métodos de aplicación **comparativos alternativos** del mercado, la experiencia formación, las normas locales, la exigencia del mercado y los datos que dispone el evaluador, con aspectos que describen y definen el informe final como argumentos de consideración conducentes del valor asignado.
Quinto (9.5): enfoques utilizados para calcular el valor del inmueble;
Consiste en elaborar una matriz de ofertas para determinar los valores totales de los inmuebles comparables, residual, de costo de reposición los cuales se valoran de acuerdo a la comercialización investigación realizada en el estudio del mercado y porcentajes estructurados de acuerdo al estudio y la experiencia del perito con la siguiente formula:

V.A = Valor ajustado. = $14.100.000 por hectáreas.
V.T.O = Valor total de la oferta $ 14.100.000 por hectáreas.
%.C = Porcentaje de comercialización estimado o calculado= $28.200.000 dividido en dos (2) valor hectárea $14.100.000.
VALOR ESTIMATIVO ES DE $14.100.000.

Sexto (9.6): Variables de cálculos de avaluó;
A.BR = Área de franja establecida en bracharia.
V.U.H = Valor unitario de la Hectárea.
%. V = Porcentaje de valorización= DOS (2).
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 de los potreros para poder valorar de acuerdo al costo de reposición de los bienes ya predeterminados como los potreros establecidos en el sector de valorización
Brechas reas= BR=$4.300.000.
Panameña=PÑA=$4.020.000.
Pasto natural=PN=$980.000.
Valor método comparativo= VMC
Valor total método comparativo= VTMC.
Valor método comparativo para valorar el costo para establecer los pastos por hectárea del sector más valor brecha reas más valor panameña más valor pastos naturales dividido en tres (3) puntos de comparación para valor total de método comparativo. Del costo de hectárea.
VMC=BR+PÑA+PN dividido en 3= VMC
VMC=$4.300.000+$4.020.000+980.000=$9.300.000
VMC=$ .9.300.000 dividido en TRES (3) = $ 3.100.000.
VTMC= $3.100.000. por Hectárea.
El valor apreciativo corresponde a establecer el equilibrio entre los tres utilizando el método comparativo el mercado, de acuerdo a los predios establecidos en pastos
En el sector encontramos unos pastos que son propios del terreno que generan costos para poderlos erradicar es el caso de la llamada vende aguja que se debe quemar guadañar para

Scanned with CamScanner
Escaneado con CamScanner

poder establecer los pastos artificiales lo que genera un mayor costo en algunos pastos
Hectáreas de pasto natural en regular estado de conservación.....$980.000.
Hectáreas de pasto homedicolas en buen estado de conservación.....$4.300.000.
Hectáreas de pasto panameña en buen estado de conservación.....$4.020.000.
Has de pasto promedio valorización en buen estado de conservación...$3.100.000.

Valor brecha reas establecidas	**$ 4.300.000. millones**
Valor pasto panameña establecida	**$ 4. 020.000. millones**
Valor pastos sector naturales	**$ .980.000. mil pesos**

Tabla a valorar de pastos por hectáreas y valor pasto natural

Valor brecha Has establecidas	**$ 4.300.000 millones**
Valor pasto panameña establecida	**$ 4.020.000 millones**
Valor pastos sector natural	**$ .980.000 mil**
Valor total costo promedio por has	**$ 3.100.000 mil por hectáreas**

Podemos establecer que los precios promedio de las hectáreas sin mantenimiento con montaña que los colocaremos en un precio promedio de $3.600.000 por hectárea en el mercado y el método comparativo $3.600.000; y los valores iniciales del mercado se estableció un valor de $3.100.00 y de los dos promedios de gastos y costos uno es por valor de $2.900.000 y el otro por valor de $2.800.000

Tabla a valorar de pastos costos por hectáreas y valor pasto natural

Pas	cant	Costo aproximado pastos	valorización aproximada Has	Valorización Has con cercas establecer pastos, aguas	Valor del terreno con la montaña	Valor total de las Hectáreas
BR	5 k.	**$1.480.000**	**$2.900.000**	**$4.300.000**	**$9.900.000**	**$14.280.000**
PÑA	5.k	**$1.320.000**	**$2.800.000**	**$4.120.000**	**$9.800.000**	**$13.920.000**

Podemos establecer que los precios promedio de las hectáreas con mantenimiento que colocaremos en un precio promedio de $14.100.000 por hectárea en el mercado y el método comparativo $14.100.000; y los valores iniciales del mercado se estableció un valor de $3.100.00 para el costo del pasto donde se puede deducir que los dos promedios de gastos y costos uno es por valor de $2.900.000 y el otro por valor de $2.800.000 de establecimiento de hectárea de pasto más el costo del terreno de acuerdo a su ubicación permite establecer que el precio del terreno es de aproximadamente $14.100.000 en este método comparativo

Valores establecidos de acuerdo al mercado del sector y de acuerdo a la capacidad poblacional y expansión territorial de área que se encuentran relativamente cerca del predio motivo de la litis. a continuación, se encuentra un comparativo del valor de la Hectárea que no tiene el establecimiento de pastos artificiales para darle mayor comprensión al método utilizado para la valoración de la Hectárea sin mantenimiento.

VMC=$14.280.000+$13.920.000 = $28.200.000= $14.100.000 y precio establecido $14.100.000.

Tabla a valorar de pastos y hectáreas aledañas

Utilizaremos otro método comparativo para realizar una evaluación del sector y los predios que es encuentran ubicados con un valor comercial similar:

Gonzalo Galeano Aguilar identificado con C.C No 91.135.788 y quien corresponde el abonado No 322-896-3769 finca vereda Toroba alta con pastos artificiales.....**$14.600.000.**

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

LUIS JHOVANI HERNANDEZ quien corresponde el abonado No 311-286-6217 predio ubicado en la vereda el Brasil establecido en pastos naturales y con pastos artificiales.....**$15.400.000**.

José Rubén molina Jiménez identificado con C.C 91.135.005 y quien corresponde el abonado No 311-253-4769 finca vereda Toroba alta con pastos artificiales.....**$12.300.000**.

Valor total has sector del predio en litis .....**$42.300.000.**
Valor promedio has sector del predio en litis .....**$14.100.000.**
TABLA DE METODO COMPARATIVO:
PREDIO UNO= P1 = $14. 600.000. oo
PREDIO DOS= P2 = $15. 400.000.oo.
PREDIO TRES= P3= $12.300. 000.oo.
Valor para apreciación comparativa es de: catorce millones cien mil pesos ($14.100.000).
Valor para el presente avaluó se fijará en: catorce millones cien mil pesos ($14.100.000).

VALOR METODO COMPARATIVO= VMC.
VALOR TOTAL METODO COMPARATIVO= VTMC. Para hectáreas sin mantenimiento

Metro cuadrado predio (1) = P1	***$ 14. 600.000.oo***	
Metro cuadrado Predio (2) = P2	***$ 15.400. 000.oo***	
Metro cuadrado Predio (3) = P3	***$ 12.300. 000.oo***	
valor total general metro cuadrado	***$ 42.300. 000.oo***	
precio Predio avaluar = PA	***$ 14.100. 000.oo***	
VALOR TOTAL METODO COMPARATIVO =VTMC	***$42.300.000.***	

VMC=P1 + P2 + P3 = VTMC DIVIDIDO EN 3 =VMC.
V$14.600.000+$15.400.000+´$12.300.000=$42.300.000
VMC= $42.300.000. DIVIDIDO EN TRES= $14.100.000.

VMC=14.100.000 que se le dará un valor aproximado en el mercado de hectáreas con mantenimiento $ 14.100.000.

VMC=14.100.000 que se le dará un valor aproximado al avaluó producto de la litis de un precio por hectárea de $ 14.100.000.

Tabla a valorar de pastos por has en estado natural sin establecer pastos artificiales

Tabla a valorar de pastos costos por hectáreas y valor pasto natural

Pas	cant	Costo aproximado pastos	valorización aproximada Has	Valorización Has con cercas establecer pastos, aguas	Valor del terreno con la montaña	Valor total de las Hectáreas
BR	5 k.	**$1.480.000**	**$2.900.000**	**$4.300.000**	**$9.900.000**	**$14.280.000**
PÑA	5.k	**$1.320.000**	**$2.800.000**	**$4.120.000**	**$9.800.000**	**$13.920.000**

Valores establecidos de acuerdo al mercado del sector y de acuerdo a la capacidad poblacional y expansión territorial de área suburbana donde se encuentran formalizadas urbanizaciones que se encuentran relativamente cerca del predio motivo de la litis. a continuación, se encuentra un comparativo del valor de la Hectárea que no tiene el establecimiento de pastos artificiales para darle mayor comprensión al método utilizado para la valoración de la Hectárea sin

Evaluador Reg. Aval. 91130158

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

mantenimiento.

VMC=$14.280.000+$13.920.000 = $28.200.000= $14.100.000

VMC=$14.280.000+$13.920.000 = $28.200.000= $14.100.000 y *valoraremos la hectárea en aproximadamente* $14.100.000.

Valor Hectáreas del sector	$ 14.280.000 millones
Valor Hectárea de sector montaña	$ 13.920.000 millones
Valor pastos total	$ 28.200.000 millones
Valor total costo por hectárea	$ 14.100.000 millones hectáreas

Valor general del metro de acuerdo a la descripción del predio y predios comparados el predio producto del avaluó tiene un área aproximada de (222,8.535) hectáreas	*Área general del predio de aproximada/ de ($14.100.000) cada hectárea y se le puede dar un valor promedio aproximado de ($14.100.000) hectárea*
$14.100.000 /222-8535 hectáreas	*$.3.142.234. 350.oo.*

VALOR METODO COMPARATIVO GENERAL DEL PREDIO	*$ 3.142.234. 350.oo.*
EQUIVALENCIA PARA VALORAR DE ACUERDO A LA VETUSTEZ DEL PREDIO	*V.M.C = $ 3.142.234.350*

VTMC= $ 3.142.234. 350.oo

V.T.M.C =VALOR TOTAL	*$ 3.142.234. 350.oo*

VALOR TOTAL METODO COMPARATIVO = $ 670.228.230. oo

El valor total del método comparativo **VTMC** equivale a la suma de *TRES MIL CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS Y PARA EL PREDIO PONFERRADA ($3.142.234.350). los valores son como resultado de la vetustez y depreciación del bien por su estado y condiciones de conservación.*

DECIMO (X). CERTIFICACION DE IDONEIDAD Y ANEXOS

Primero (10.1) Certificación:

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

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 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. Y perito evaluador.

Tercero (10.3) Identidad del perito:

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTÍNEZ. Identificado con la cedula de ciudadanía No 91.130158 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

Evaluador Reg. Aval. 91130158

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

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 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 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 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 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 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 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).

Castaño
Evaluador
Reg. Aval. 91130158

Scanned with CamScanner
Escaneado con CamScanner

Reviso certifico 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 certifico 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 certifico 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 certifico 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 certifico realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.
Radicado: 68190-03188900-1 -2019-00178-00

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

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

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

Proceso: avaluó comercial.
solicitante: Zoraida zora de Osorio.

Gerardo Castaño
Evaluador
Reg. Aval. 91130158

Scanned with CamScanner
Escaneado con CamScanner

requirente: Luis Hernando Osorio.
Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).
Reviso certifico realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.
Referencia: avaluó comercial predio cacharrería iris.

Proceso: avaluó comercial.
solicitante: amparo daza Murcia.
requirente: amparo daza Murcia
Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).
Reviso certifico realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.
Proceso: avaluó comercial.
solicitante: Doctora lida Ruiz.
requirente: lida Ruiz Duarte.
Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).
Reviso certifico realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.
Referencia: avaluó comercial predio Sucesión familia Ruiz Duarte.

Proceso: avaluó comercial.
solicitante: herederos de Carlina de Jesús Giraldo Cañas.
requirente: Familia Giraldo Cañas.
Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).
Reviso certifico: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.
Referencia: avaluó comercial sucesión Giraldo cañas.

Proceso: avaluó comercial.
solicitante: Doctor Juan Nicolás Gómez Herrera.
requirente: Wilson Antonio Lesmes Arengas.
Elaboro y proyecto José vicencio fontecha Santamaria (judicante).
Reviso certifico realizo: Gerardo Alfonso Castaño Martínez.
Referencia: avaluó 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 señoria me sean asignados respetuosamente los honorarios provisionales por salario mínimo legal vigente y me sean asignados los honorarios definitivos.

Cordialmente:

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ.
C. C. 91.130.158 de Cimitarra Santander
Perito valuador.

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

ANEXOS:

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 ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

LONJA DE COLOMBIA
NIT. 900.404.901-0

GLORIA MORENO BALLEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

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)

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 BALLEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

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

LONJA DE COLOMBIA
NIT. 900.404.901-0

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

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 BALLEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

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. 37838733
Representante Legal

Bogotá, 9 de mayo de 2020

No se requiere registro de Secretaría de Educación según decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995, de la Presidencia de la República.

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

PIN de Validación: b8600b13

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 avaluador 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	Regimen
17 Mar 2021	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
17 Mar 2021	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
17 Mar 2021	**Régimen Académico**

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

PIN de Validación: b8600b13

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.

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

PIN de Validación: b8600b13

https://www.raa.org.co

Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
17 Mar 2021	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
17 Mar 2021	**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.

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

PIN de Validacion: b8600b13

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

b8600b13

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Scanned with CamScanner

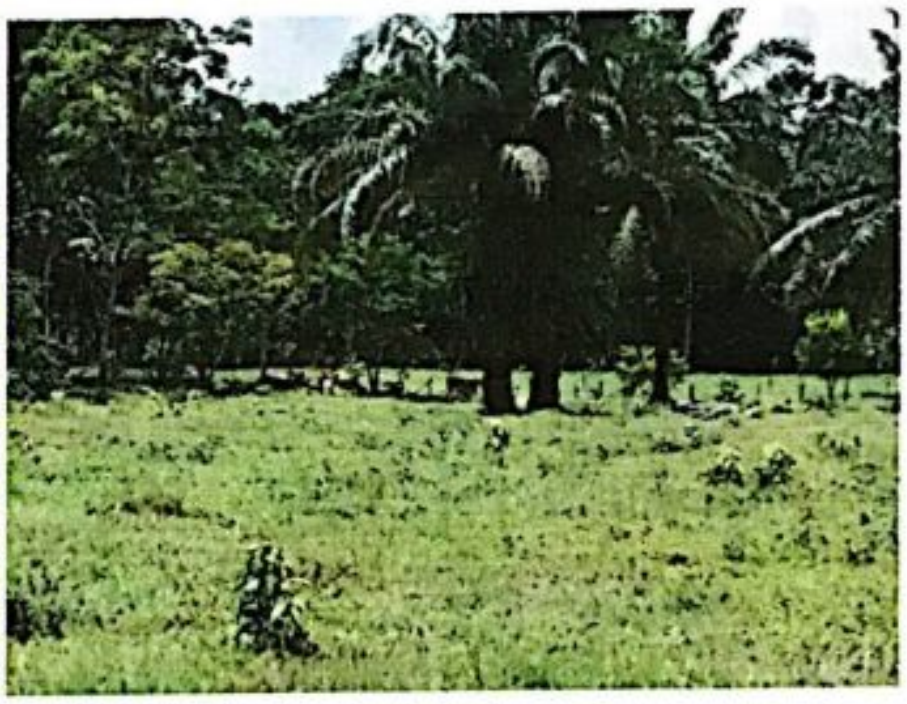
Escaneado con CamScanner

REGISTRO FOTOGRAFICO
PREDIO PONFERRADA

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

REGISTRO FOTOGRAFICO
PREDIO PONFERRADA



Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

REGISTRO FOTOGRAFICO
PREDIO PONFERRADA

Scanned with CamScanner

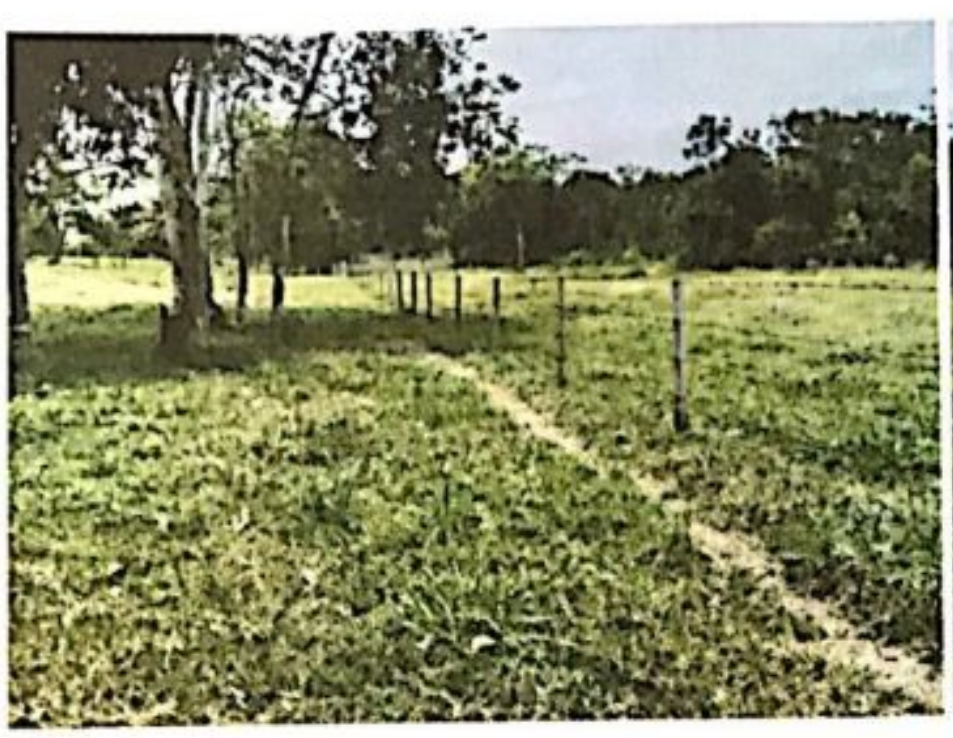
Escaneado con CamScanner

REGISTRO FOTOGRAFICO
PREDIO PONFERRADA

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

REGISTRO FOTOGRAFICO
PREDIO PONFERRADA



Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

CUENTA DE COBRO
Fecha 07/10/2022

AMILDE DE JESUS RESTREPO SIERRA.
C.C
37.712.011
Dirección: carrera 5 esquina Barrio centro

DEBE A:
GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ.
C.C: No 91.130.158 de CIMITARRA Dirección: CARRERA 11B No 10-07. Barrio ASOBOSQUES
Por concepto de presentación elaboración realización de dictamen pericial del predio Ponferrada:

presentación elaboración realización de dictamen pericial del predio Ponferrada: VALOR $ 1.500.000

VALOR COP $ 1.500.000.

Son **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS**

CERTIFICACION DE IDONEIDAD Y ANEXOS

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 de acuerdo a las actividades presentadas, de igual forma manifiesto y certifico que no tengo vinculación con ninguna de las partes, más que las que las derivadas como auxiliar de la justicia. Y perito evaluador.
De igual forma con todo respeto solicito se me asignen los honorarios correspondientes al presente dictamen
.

Cordialmente:

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ.
C. C. 91.13O.158 de Cimitarra Santander

DOCUMENTO EQUIVALENTE A LA FACTURA DE VENTA

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

91.130.158
CASTAÑO MARTINEZ

GERARDO ALFONSO

FIRMA

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **24-AGO-1958**
TIERRALTA
(CORDOBA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.60	**O+**	**M**
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

27-MAY-1977 CIMITARRA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

A-2704500-00164886-M-0091130158-20090730 0014128226A 1 26379470

Scanned with CamScanner

Escaneado con CamScanner