



JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE CIMITARRA

DOCTORA:
CLAUDIA PATRICIA QUINTERO ARDILA

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DEMENOR CUANTIA
DEMANDANTE: WILMAR ALEXANDER GARDEÑO BASTIDAS
DEMANDADO: MAIRA ALEJANDRA MADRID CARRILLO
RADICADO:6819040890012018-00106-00.

PRESENTACION DICTAMEN PERICIAL.

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ, mayor de edad, vecinoy residente enel 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, para llevar a cabo la presente diligencia

I. PARTES

1. DEMANDANTE:

WILMAR ALEXANDER GARDEÑO BASTIDAS mayor de edad y vecino del municipio de cimitarra Santander identificado con la cedula de ciudadanía No 71.750.088 de cimitarra y residente en la calle 84 No 24-A 37 barrio Diamante II Bucaramanga presento ante ustedes demanda de proceso ejecutivo hipotecario de mínima cuantía contra **MAIRA ALEJANDRA MADRID CARRILLO** en la que encontramos como garantía real la constitución de la escritura pública No **cero quinientos veintitrés (0523)** abierta de primer grado sin límite de cuantía protocolizada en la **NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA** otorgada por **MAIRA ALEJANDRA MADRID CARRILLO** a favor de **WILMAR ALEXANDER GARDEÑO BASTIDAS** ACTO (157) sobre el predio denominado **EL DESCANSO** ubicado en la vereda **RIO BLANCO ALTO** jurisdicción del municipio de **Landázuri** y del vecindad del municipio de **CIMITARRA** identificado con la cedula catastral No 683850001000000380126000 predio que fue adquirido por la hipotecante mediante tramite de compraventa según constancia notarial del 16 de abril del año 2015 constitución de escritura pública número 198 de la notaria única del circulo notarial de cimitarra Santander y registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 324-66947 de la oficina de instrumentos públicos de Vélez.

Cuya tradición se encuentra consignada de la siguiente manera el predio el **DESCANSO** es adquirido mediante resolución 0472 de 11/08/2009 otorgada por **EL INCODER** de Bucaramanga a la señora **Carmen Emilia Grisales** de cardona bajo la modalidad de adquisición de baldíos especificación 0103, en la anotación 002 de fecha 26/08/2013 en especificación de compraventa 0125 escritura 431 del 20/08/2013 de la notaria única de cimitarra otorgada por **Carmen Emilia Grisales** a favor de **Aldemar Madrid Tobón** quien a su vez lo vendió mediante la especificación 0125 compraventa registrado en la anotación 003 del 28/04/2015 consagrado en el presente folio de matrícula inmobiliaria a favor de **Maira Alejandra Madrid Carrillo** mediante la escritura 198 del 16/04/2015 quien a su vez

constituyo escritura pública consignada en la anotación 004 del 18/08/2016, especificación 0205 hipoteca con cuantía indeterminada, en la constitución de la escritura pública 198 del 03/08/2016 de la notaria única de cimitarra a favor de Wilmar Alexander Cardeño Bastidas

DEMANDADA:

2. **MAIRA ALEJADRA MADRID CARRILLO** mayor de edad y vecina de cimitarra (Santander), identificada con la cedula de ciudadanía 1.099.550.846. expedida en Cimitarra Santander, domiciliada y residente en la Avenida Doble Vía la Guardia 5 y 6 Anillo Condominio San Francisco Apartamento 510 Torre C Santa Cruz Bolivia y su correo electrónico es el aleja07madrid17@gmail.com como domicilio principal.



CONTENIDO

PRIMERO: INFORMACION BASICA.

SEGUNDO: TITULACION (documentos suministrados para el avalúo).

TERCERO: CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR.

CUARTO: REGALMENTACION TERRITORIAL.

QUINTO: CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

SEXTO: INFRAESTRUCTURAS Y MEJORAS.

SEPTIMO: HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

OCTAVO: DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

NOVENO: METODOLOGIA VALUATORIA.

DECIMO: CERTIFICACION DE IDONEIDAD Y ANEXOS.

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; abril 28 de 2021

Quinto (1.5): fecha del informe; mayo 7 de 2021.

Sexto (1.6): Tipo de Inmueble;

Lote de terreno rural denominado **EL DESCANSO** con vocación ganadera ubicado en la vereda de **RIO BLANCO ALTO** vecindad del municipio de **CIMITARRA** departamento de **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;

Rio Blanco según cedula catastral.

Noveno (1.9): MUNICIPIO:

Vecindad Cimitarra jurisdicción Landázuri.

Decimo (1.10): departamento;

Santander.

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

El predio de mayor extensión denominado **EL DESCANSO** lo encontramos Establecido con pastos artificiales dedicado al sostenimiento de bobino De cría y doble propósito.

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

Primero (2.1): propietario;

Según se puede verificar en la cedula catastral y el filio de matrícula inmobiliaria el predio **EL DESCANSO** presenta medidas cautelares y es Propiedad mediante escritura pública de la señora **MAIRA ALEJANDRA MADRID CARRILLO**, quien posee los derechos reales y 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 escritura sin límite de cuantía

Copia de escritura pública con hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía. a favor de WILMAR ALEXANDER CARDEÑO BASTIDAS

Quinto (2.4): providencia judicial de la fecha agosto 28 del 2019;

Proferida por el juzgado segundo promiscuo municipal de cimitarra.

Sexto (2.6): copia de certificado de folio de matrícula inmobiliaria;

copia del folio de matrícula inmobiliario No 324-66947 de la oficina de instrumentos públicos de Vélez.

Séptimo (2.7): identificación inmobiliaria y catastral:

el predio el descanso posee cedula catastral 683850013000000380126000.

Octavo (2.8): 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 normas aplicables a la propiedad.

TERCERO (III): CARACTERISTICAS GENERALES DE SECTOR

Primero (3.1): Delimitación de sector de localización:

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos.

NORTE: con el rio blanco.

SUR: vereda la perdida.

ORIENTE: con la vereda la verde.

OCCIDENTE: con la vereda la verde en parte y en parte rio blanco.

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, caños, quebradas, ríos carare guayabito rio blanco Rio Oponsito otros.

Sexto (3.6): Vías principales de acceso;

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

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 público 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 específico 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 el Descanso está identificado con la cedula catastral No 68385001300000380126000 en la vereda Rio Blanco 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;

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 títulos de propiedad del bien motivo del avalúo la protocolizo la oficina de instrumentos públicos de Vélez mediante la resolución 0472 del 06/05/2010, escritura 431 del 20/08/2013, escritura 198 del 16/04/2015, y finalmente la escritura 523 del 03/08/2016 pertenecientes al círculo notarial d la notaria única de cimitarra, la escritura 523 del 03/08/2016 consigna en sus apartes el informe de los linderos del predio se realiza verificación del Predio descrito en su totalidad, y se presenta este informe de inspección de los linderos Como evidencia física y real de la visita al predio en litigio denominado EL DESCANSO

ubicado en la vereda RIO BLANCO ALTO en vecindad del municipio de CIMITARRA departamento 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 con un recorrido de del punto siete (7) al delta tres (3) en (1733) mil setecientos treinta y tres metros, con un Recorrido de delta tres (3) a delta cuatro (4) en (65) sesenta y cinco metros, del delta cuatro (4) al punto tres (3) en (587) quinientos ochenta y siete metros, del punto tres (3) al punto siete (7) en (1590) mil quinientos noventa metros para un **Total superficial de cincuenta y dos (52) hectáreas y cinco mil doscientos (5.200) metros.**

Tercero (5.3): área temporal:

Cincuenta y dos Has cinco mil doscientos metros (52. Has, 5.200 metros)

Cuarto (5.4): linderos:

Presenta los siguientes linderos Especiales el predio motivo de la litis.

NOR-ORIENTE: en extensión de (1733 m) alinderados predios Del punto siete (7) al delta tres (3) con Edilmer Salazar.

ORIENTE (este): en extensión de (65 m) del delta tres (3) al delta cuatro (4) con predios de Gilma Úsuga,

OCCIDENTE (oeste): en extensión de (587 m) del delta cuatro (4) al punto tres (3) alinderado con Carlos Arturo Suarez Gómez.

Grabado,

SUR-OESTE: en extensión de (1.590 m) del punto tres (3) al punto siete (7) y encierra alinderada con Bernardo González

El presente plano contiene el área total y cuadro de coordenadas Informe de levantamiento topográfico.

Quinto (5.5): fuente informativa tradición:

Cuya tradición se encuentra consignada de la siguiente manera el predio el DESCANSO es adquirido mediante resolución 0472 de 11/08/2009 otorgada por EL INCODER de Bucaramanga a la señora Carmen Emilia Grisales de cardona bajo la modalidad de adquisición de baldíos especificación 0103, en la anotación 002 de fecha 26/08/2013 en especificación de compraventa 0125 escritura 431 del 20/08/2013 de la notaria única de cimitarra otorgada por Carmen Emilia Grisales a favor de Aldemar Madrid Tobón quien a su vez lo vendió mediante la especificación 0125 compraventa registrado en la anotación 003 del 28/04/2015 consagrado en el presente folio de matrícula inmobiliaria a favor de Maira Alejandra Madrid Carrillo mediante la escritura 198 del 16/04/2015 quien a su vez constituyo escritura pública consignada en la anotación 004 del 18/08/2016, especificación 0205 hipoteca con cuantía indeterminada, en la constitución de la escritura pública 198 del 03/08/2016 de la notaria única de cimitarra a favor de Wilmar Alexander Cardeño Bastidas

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 mal estado y algunos regulares.

Séptimo (5.7): características del sector:

el predio se encuentra ubicado en una región caracterizada por estar cerca del río blanco se ha establecido de forma permanente pastos artificiales, Variedades predominantes como bracharia panameña, pasto natural y canutillo en zonas bajas y húmedas. Las evidencias realizadas demuestran el estado en que encuentro El predio motivo de la Litis, se encuentra en regular estado conserva Pastoreo de semovientes bovinos y equinos.

Octavo (5.8) jurisdicción:

jurisdicción del predio motivo de la litis predio denominado el DESCANSO ubicado en la vereda RIO BLANCO en vecindad del municipio de CIMITARRA.

Noveno (5.9): cedula catastral:

Identificado con cedula catastral No 683850013000000380126000.

MAIRA ALEJANDRA MADRID CARRILLO 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 semi quebrada, 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 semi quebrada con rasgos de buena estabilidad geológica buenas fuentes hídricas, ascenso de vías hasta río blanco en un total de cuarenta y siete (47) kilómetros en buen estado de conservación, pero existen cuatro (4) kilómetros de vía en mal estado donde solo existe la banca de la vía por donde se transita en moto carro y mulares.

Décimo segundo (5.12): explotación actual;

El predio a intervenir se encuentra establecido en pastos artificiales bracharia y panameña y naturales típicos en aproximadamente treinta y dos hectáreas (32) Dedicados a la cría de bovinos, también se encuentra una montaña de aproximadamente veinte (20) hectáreas. En estado conservación natural (montañas)

Décimo tercero (5.13): Recursos hídricos;

Río blanco, caños variados, caños, quebradas, río Oponito la verde la perdida otros.

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 buenas condiciones hasta río blanco en una extensión de 47 kilómetros y para llegar al predio se realiza un recorrido de cuatro kilómetros en mal estado de conservación existe solo la banca sin mantenimiento

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 dos millones setecientos mil pesos (2.700.000) por Hectárea.

Relación del dictamen presentado:

Hectáreas en brecha reas.....	\$3.800.000.
Hectáreas en pastos panameña.....	\$2.600.000.

Hectáreas de montaña en estado natural de conservación.....	\$980.000.
Valor hectáreas promedio.....	\$ 2.460.000.
Valor total 52 hectáreas.....	\$127.920.000.
Valor total metro cuadrado.....	\$82.
Valor total 5.200 metros.....	\$426.000.
Valor total 52 hectáreas 5200 metros.....	\$128.346.000.
Valor total avaluó comercial.....	\$128.346.000.

Octavo (3.8): 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

Primero (6.1): energía;

El predio **"*el descanso*** cuenta con el servicio de energía

Segundo (6.2): potreros;

el predio de mayor extensión aproximadamente treinta y dos (32) hectáreas se encuentra establecido en su gran mayoría por el establecimiento de pastos artificiales (bracharia, Otros en sus partes húmedas panameña) pastos naturales algunos en buen estado otros en regular estado de conservación.

Tercero (6.3): arborización;

Se encuentran variedad de árboles en el predio de mayor extensión utilizados para el sombrero de bovinos y equinos en el área sin explotación se encuentran 20 hectáreas de montaña aproximadamente en su estado de conservación natural.

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, compra venta y topografía del sector de ubicación.

OCTAVO (VIII): DECLARACION DE REPOSABILIDAD 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 título 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 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 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.

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): metodológica 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. = \$2.460.000 por hectáreas.

V.T.O = Valor total de la oferta \$ 2.460.000 por hectáreas.

%C = Porcentaje de comercialización estimado o calculado= \$7.380.000 dividido en tres (3) valor hectárea \$2.460.000.

Sexto (9.6): Variables de cálculos de avalúo;

A.BR = Área de franja establecida en bracharia.

V.U.H = Valor unitario de la Hectárea.

% V = Porcentaje de valorización= TRES (3).

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=\$3.800.000.

Panameña=PÑA=\$2.600.000.

Montaña=MÑA=\$980.000.

Valor método comparativo= VMC

Valor total método comparativo= VTMC.

Valor método comparativo más valor brecha reas más valor panameña más valor montaña dividido en tres puntos de comparación para valor total de método comparativo.

VMC=BR+PÑA+MÑA dividido en 3= VMC

VMC=\$3.800.000+\$2.600.000+\$980.000=\$7.380.000

VMC=\$ 8.100.000 dividido en tres (3) = \$ 2.460.000.

VTMC= \$2.460.000. por Hectárea.

El valor apreciativo corresponde a establecer el equilibrio entre los tres utilizando el método comparativo el mercado.

Valor brecha reas ya establecidas	\$ 3.800.000. millones
Valor pasto panameña establecida	\$ 2.600.000. millones
Valor montaña sector natural	\$ 980.000. mil pesos

Tabla a valorar de pastos por hectáreas y valor montaña

Valor brecha reas establecidas	\$ 3.800.000 millones
Valor pasto panameña establecida	\$ 2.600.000 millones
Valor montaña sector natural	\$ 980.000 mil
Valor total por hectárea	\$ 2.460.000 mil por hectáreas

Pasto	cantidad	Tpo	Costo aproximado Has	Valorización Has con cercas establecer pastos, aguas	Valor del terreno en montaña	Valor total de las Hectáreas
BR	5 k.	3 mes	\$1.800.000	\$1.000.000	\$1.000.000	\$3.800.000
PÑA	5.k	4 mes	\$600.000	\$1.000.000	\$1.000.000	\$2.600.000

DECIMO (X). 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.

Cordialmente:

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ.

C. C. 91.130.158 de Cimitarra Santander

Perito valuador.

Cimitarra diciembre 1 de 2019

REGISTRO FOTOGRÁFICO

En esta relación que encontramos a continuación se visualiza la evidencia del predio motivo de la litis donde se ven registros fotográficos de los pastos, las vías de acceso principalmente la vía correspondiente los cuatro (4) kilómetros que están solamente la banca, sin adecuación perfilamiento ni recebo en la misma, mostramos la topografía del terreno y cada una de las características que podemos analizar y concluir con la evidencia fotográfica.



CERCAS EN REGULAR ESTADO



PASTOS EN PANAMEÑA - EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 2



EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 3 - PASTOS EN BRACHIARIA



EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 4 - PASTOS EN PANAMEÑA



EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 7 - CERCAS EN BUEN ESTADO



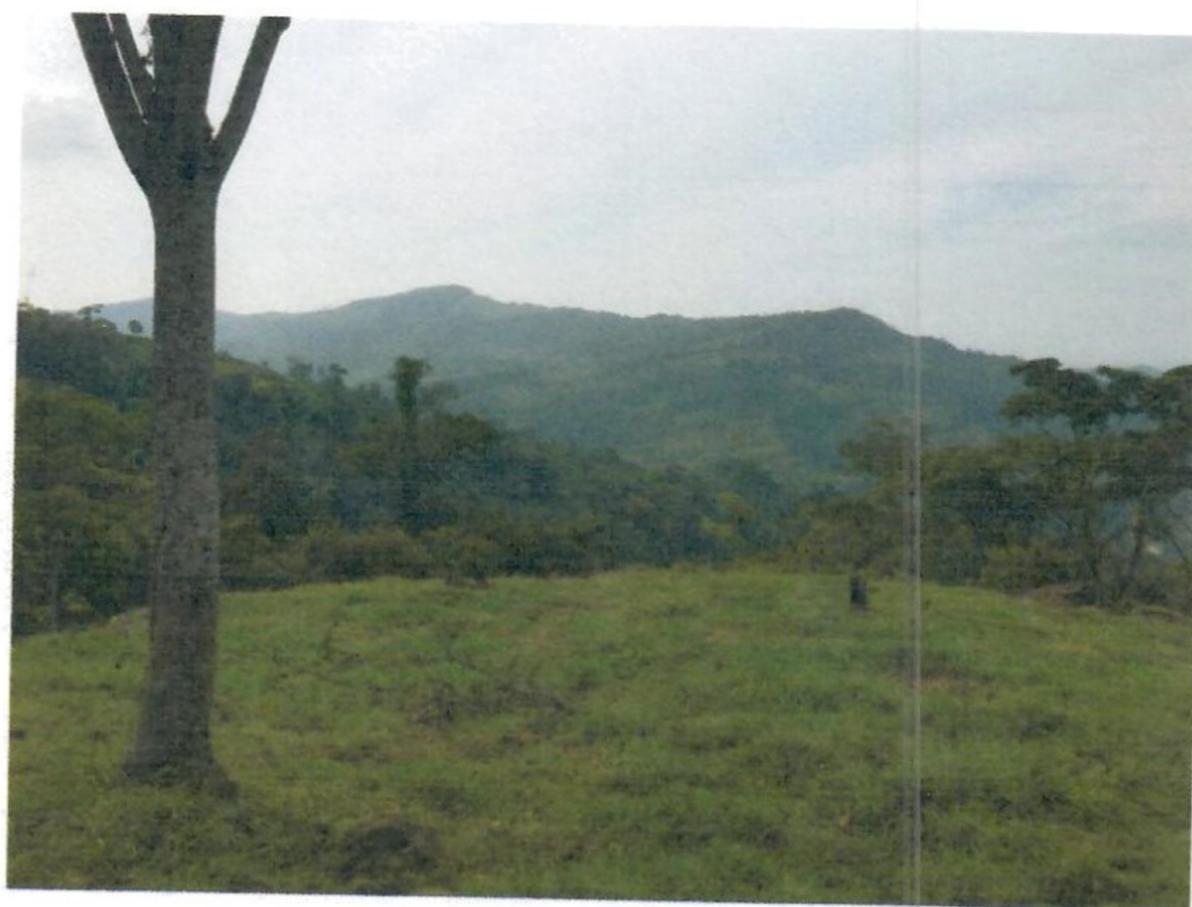
EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 8 - PASTOS EN BRACHIARIA



EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 9 - ARBOLIZACION DE SOMBRIO



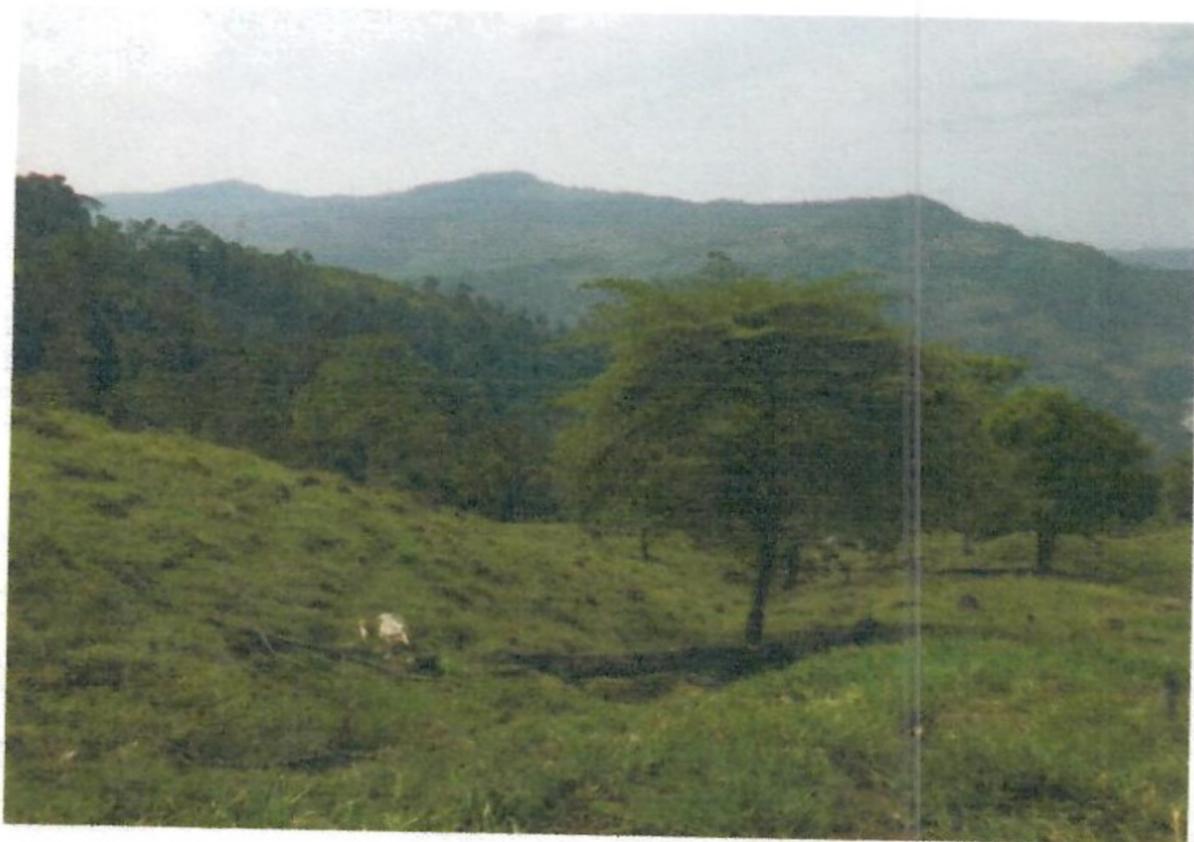
EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 10 - PASTOS EN BRACHIARIA ALEDAÑO A LA MONTAÑA EN NATURAL ESTADO



EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 11 - PASTOS EN BRACHIARIA



EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 12 - PASTOS EN BRACHIARIA ALEDAÑOS A MONTAÑA NATURAL



EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 13 PASTOS EN BRACHIARIA Y ARBOLES DE SOMBRIO



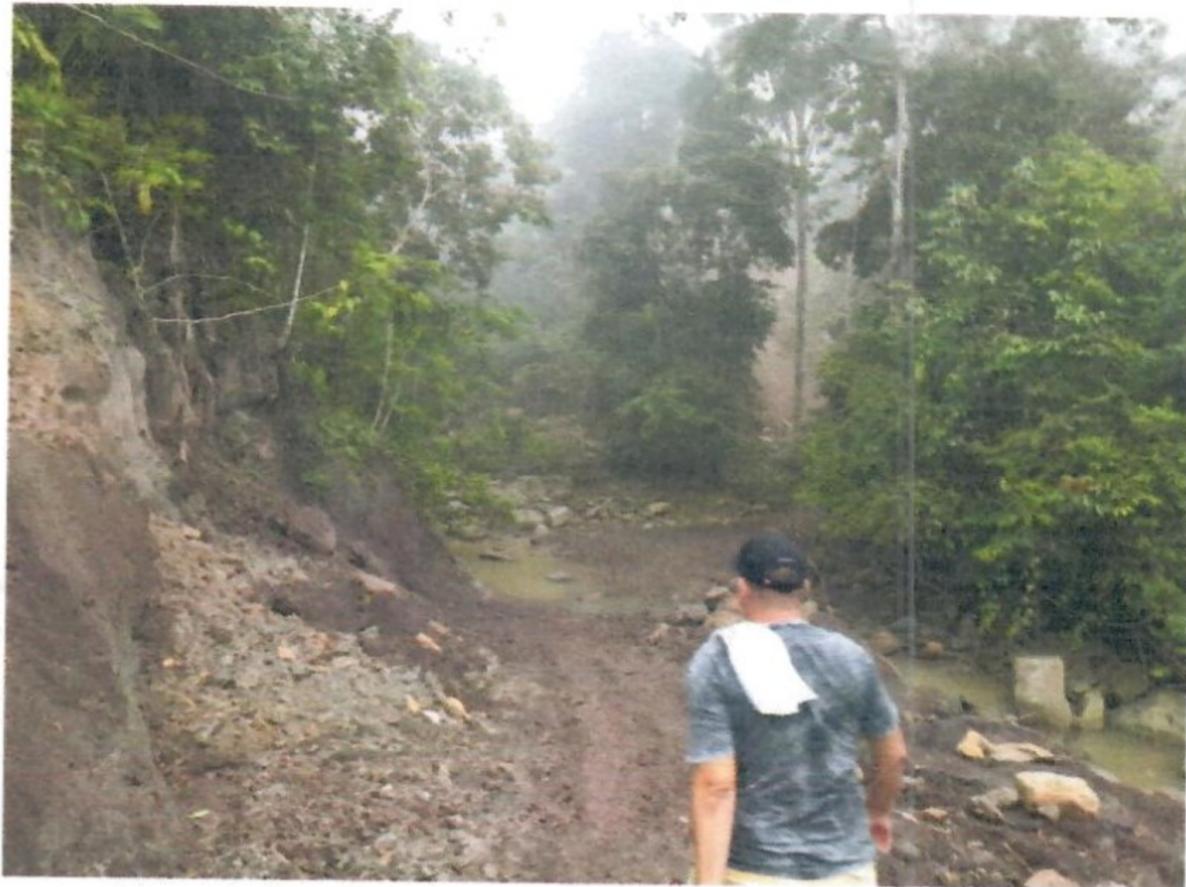
EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 14 - PASTOS EN BRACHIARIA Y MONTAÑA NATURAL



EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 15 - VIAS DE ACCESO - BANCADAS DE MANTENIMIENTO - APROX. 4 KM



VIAS DE ACCESO - BANCADAS DE MANTENIMIENTO - APROX. 4 KM



VIAS DE ACCESO - BANCADAS DE MANTENIMIENTO - APROX. 4 KM



VIAS DE ACCESO - BANCADAS DE MANTENIMIENTO - APROX. 4 KM



VIAS DE ACCESO - BANCADAS DE MANTENIMIENTO - APROX. 4 KM



VIAS DE ACCESO - BANCADAS DE MANTENIMIENTO - APROX. 4 KM



EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 16 - PASTOS NATURALES



EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 16 - PASTOS NATURALES



EVIDENCIA FOTOGRÁFICA No. 17 - PASTOS BRACHIARIA





PIN de Validación: aa030a06



<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:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 17 Mar 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 17 Mar 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 17 Mar 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	<p>Fecha 17 Mar 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>



PIN de Validación: aa030a06



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



<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha 17 Mar 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha 17 Mar 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha 17 Mar 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 17 Mar 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 17 Mar 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>

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



PIN de Validación: aa030a06



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

aa030a06

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 tres (03) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

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 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 ROPERÓ 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



LONJA DE COLOMBIA
NIT. 900.404.901-0


MARIO ROPERO 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
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 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



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

COMPROBANTE DE EGRESO N^o 2214

FECHA		
DÍA	MES	AÑO
1	6	2021

FIRMA	DETALLE	DEBE	HABER
	payo de Honorarios		\$ 700.000
	d punto Avaluador;		
	predio El Desconso		
	Gerardo Alfonso Castaño		
	Martinez		
			\$ 700.000
ELABORADO	REVISADO	APROBADO	RECIBÍ INFORME
			91130158
			C.C./NIT.
		NOMBRE	

Artes & Rayados S.A.S. NIT. 900.387.624-1 Tel: 341 08 08 Med.