



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CIMITARRA

DOCTORA:

CLAUDIA PATRICIA QUINTERO ARDILA

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTIA
DEMANDANTE: WILMAR ALEXANDER GARDEÑO BASTIDAS
DEMANDADO: REYES JULIO TRIANA MEDINA.
RADICADO:68190408900-12019-00200-00.

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 menor cuantía contra **REYES JULIO TRIANA MEDINA** en la que encontramos como garantía real la constitución de la **escritura pública No CERO SEICIENTOS (0600) abierta de primer grado sin límite de cuantía** protocolizada en la **NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO NOTARIAL DE CIMITARRA** otorgada por **REYES JULIO TRIANA MEDINA** a favor de **WILMAR ALEXANDER CARDEÑO BASTIDAS** ACTO (157) sobre el predio denominado **EL VERGEL III** ubicado en la vereda **SAN LORENZO jurisdicción del municipio de CIMITARRA** y del vecindad del municipio de **CIMITARRA** identificado con la cedula catastral No 68190000100050019000 predio que fue adquirido por el hipotecante mediante tramite de adjudicación de baldíos especificación 103 y según resolución 1088 del 16 de septiembre del año 2009 el INCODER de BUCARAMANGA, protocolizado en la anotación 001 de fecha 02/03/2010, radicación 2010-869 y registrado en este negocio jurídico en la cuota parte mediante escritura pública número 600 de la notaria única del circulo notarial de cimitarra Santander y registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 324-66768, de la oficina de instrumentos públicos de Vélez.

Cuya tradición se encuentra consignada de la siguiente manera el predio el VERGEL III, es adquirido mediante resolución 1088 de 16/09/2009 otorgada por EL INCODER de Bucaramanga a los señores Triana Medina Martha Cecilia en cuota parte y Triana Medina Reyes Julio en cuota parte, bajo la modalidad de adquisición de baldíos especificación 0103, en la anotación 001 de fecha 02/03/2010 con radicado 2010-869 en especificación de adjudicación de baldíos 0103, con registro en la anotación 002 del 13/02/2018 radicado 2018-656

75
DEL CIRCUITO DE BOGOTA especificación 0491 embargo de derecho de cuota radicado 2014-346, de BANCOLOMBIA-VISA-AMERICAN, A: TRIANA MEDINA REYES JULIO.

Anotación 003 de fecha 28/09/2018 radicación 2018-4446 mediante oficio 1305 del 28/08/2018 del JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, especificación 0841 cancelación de providencia judicial de la anotación 002, anotación 004 de fecha 28/09/2018 radicado 2018-4447 protocolización de escritura número seiscientos (600) del 18/09/2018 de la notaria única de cimitarra, en especificación 0211 HIPOTECA DE DERECHOS DE CUOTA PARTE, DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA de Triana medina reyes julio A. Cardeño bastidas Wilmar Alexander.

Anotación 005 de fecha 20/12/2019 radicado 2019-6049 mediante oficio 1568 del 19/12/2019 JUZGADO 001 PROMISCO MUNICIPAL DE CIMITARRA, especificación 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL radicado 2019-00200-00 inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 32466768 a favor de Wilmar Alexander Cardeño Bastidas y en contra de Reyes Julio Triana Medina.

2. DEMANDADO:

REYES JULIO TRIANA MEDINA mayor de edad y vecino de cimitarra (Santander), identificada con la cédula de ciudadanía 13.955.299. expedida en Vélez Santander, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C. Como domicilio principal

En la diagonal 5D Bis 47.20 Apto 101 de la ciudad de santa fe de Bogotá D.C.

Se manifiesta bajo la gravedad del juramento que se desconoce el correo electrónico para lo cual pueden ser notificados en la respectiva dirección de domicilio principal.

CONTENIDO:

PRIMERO: INFORMACION BASICA.

- 1.1 tipo de avaluó
- 1.2 objeto 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.
- 1.11 uso y destinación.

SEGUNDO: TITULACION (documentos suministrados para el avaluó).

- 2.1 propietario.
- 2.2 Títulos de adquisición.
- 2.3 Copia de la escritura.
- 2.4 Providencia judicial.
- 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.
- 3.6 vías principales de acceso.
- 3.7 servicios públicos e infraestructura.
- 3.8 perspectivas de valorización.

CUARTO: REGALMENTACION TERRITORIAL.

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

QUINTO: CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

- 5.1 titulación.
- 5.2 área permanente.
- 5.3 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.

- 5.16 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.
7.6 comportamiento de la oferta y la demanda.

OCTAVO: DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- 8.1 salvamento de responsabilidad.
8.2 confidencialidad de la información.
8.3 de la credibilidad a la buena fe.

NOVENO: METODOLOGIA VALUATORIA.

- 9.1 justificación de la metodología.
9.2 desarrollo.
9.3 metodología y parámetros técnicos.
9.4 desarrollo de métodos.
9.5 enfoques utilizados para calcular el valor del inmueble.

DECIMO: CERTIFICACION DE IDONEIDAD Y ANEXOS.

- 10.1 rendir el informe.

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; mayo 28 de 2021

Quinto (1.5): fecha del informe; junio 10 de 2021.

Sexto (1.6): Tipo de Inmueble;

Lote de terreno rural denominado **EL VERGEL III** con vocación ganadera ubicado en la vereda de **SAN LORENZO** 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;

SAN LORENZO según cedula catastral.

Noveno (1.9): MUNICIPIO:

Cimitarra.

Decimo (1.10): departamento;

Santander.

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

El predio denominado **EL VERGEL III** 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 catastrar y el filio de matrícula inmobiliaria el predio **EL VERGEL III** presenta medidas cautelares y es Propiedad mediante resolución 1088 de INCODER del señor TRIANA MEDINA REYES JULIO, 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.

Quinto (2.4): providencia judicial de la fecha mayo 03 del 2021;

Sexto (2.5): copia de certificado de folio de matrícula inmobiliaria;

Séptimo (2.6): identificación inmobiliaria y catastral:

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 normas aplicables a la propiedad.

Primero (3.1): Delimitación de sector de localización:

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos.

NORTE: con La Vía Troncal del Carare, vereda Patio Bonito.

SUR: vereda Corrales.

ORIENTE: con la vereda Toroba Baja.

OCCIDENTE: con la vereda Jamaica en parte y en parte Patio Bonito.

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, río 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;

Río Magdalena, caños variados, caños, quebradas, ríos Carare, Guayabito, Río Blanco, Río Oponso, 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 de azúcar y existe la explotación de hidrocarburos y minera, también actividades de pesca. Determinadas por la 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 cédula catastral No681900001000500019000 en la vereda **San Lorenzo** del municipio de **Cimitarra** según el PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL **P.B.O.T.** aprobado mediante acuerdo municipal 018 de diciembre 15 del 2001 y 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 protocolizó la oficina de instrumentos públicos de Vélez mediante en la anotación 001 de fecha 02/03/2010 con radicado 2010-869 en especificación de adjudicación de baldíos 0103, con registro en la anotación 002 del 13/02/2018 radicado 2018-656 mediante oficio 390 del 03/04/2017 del JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA especificación 0491 embargo de derecho de cuota radicado 2014-346, de BANCOLOMBIA-VISA-AMERICAN, A: TRIANA MEDINA REYES JULIO.

Anotación 003 de fecha 28/09/2018 radicación 2018-4446 mediante oficio 1305 del 28/08/2018 del JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, especificación 0841 cancelación de providencia judicial de la anotación 002, anotación 004 de fecha 28/09/2018 radicado 2018-4447 protocolización de escritura número seiscientos (600) del 18/09/2018 de la notaria única de cimitarra, en especificación **0211 HIPOTECA DE DERECHOS DE CUOTA PARTE, DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA de Triana Medina Reyes Julio A. Cardeño bastidas Wilmar Alexander.**

Anotación 005 de fecha 20/12/2019 radicado 2019-6049 mediante oficio 1568 del 19/12/2019 JUZGADO 001 PROMISCO MUNICIPAL DE CIMITARRA, especificación **0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL radicado 2019-00200-00** inscrito en el **folio de matrícula inmobiliaria 32466768** a favor de Wilmar Alexander Cardeño Bastidas y en contra de Reyes Julio Triana Medina.

finalmente, la escritura 600 del 18/09/2018 pertenecientes al círculo notarial de cimitarra, 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 VERGEL III ubicado en la vereda SAN LORENZO 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: **NORTE** con un recorrido del punto veintitrés (23) al punto veinte (20) con zona de protección quebrada san lorenzo en una longitud de (341) trescientos cuarenta y un metros, **ORIENTE** (este) del punto 20 al punto 15 con Emma Yolanda Triana medina y Omar Yesid Triana Medina en una longitud de seiscientos veintiséis metros (626), **SUR** del punto 15 con Olegario pinilla en longitud ciento veinticuatro (124) metros del punto 15 al punto 14 A con

Mario Caviedes Garzón en longitud de doscientos setenta y cuatro (274) metros, **OCCIDENTE** (oeste) del punto 14 A del punto 23 con Isaura Triana medina y julieta Triana medina un una longitud de setecientos once (711) metros y encierra.

Para un **Total superficialario de veinticuatro hectáreas (24) hectáreas ochocientos cuarenta y dos (842) metros cuadrados**
veinticuatro Has ochocientos cuarenta y dos metros (**24. Has, 0842 metros**)

Cuarto (5.4): linderos:

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

NORTE: en una longitud de trescientos cuarenta y un metros (341 m) alinderados predios Del punto con un recorrido del punto veintitrés (23) al punto veinte (20) con zona de protección quebrada San Lorenzo.

ORIENTE (este): del punto 20 al punto 15 con Emma Yolanda Triana medina y Omar Yesid Triana Medina en una longitud de seiscientos veintiséis metros (626),

SUR-: del punto 15 con Olegario Pinilla en longitud ciento veinticuatro (124) metros del punto 15 al punto 14 A con Mario Caviedes Garzón en longitud de doscientos setenta y cuatro (274) metros,

OCCIDENTE (oeste): del punto 14 A del punto 23 con Isaura Triana medina y julieta Triana medina una longitud de setecientos once (711) metros y encierra.

Quinto (5.5): fuente informativa tradición:

Cuya tradición se encuentra consignada de la siguiente manera el predio el **VERGELIII**, es adquirido mediante resolución 1088 de 16/09/2009 otorgada por **EL INCODER** de Bucaramanga a los señores Triana Medina Martha Cecilia en cuota parte y Triana Medina Reyes Julio en cuota parte, bajo la modalidad de adquisición de baldíos protocolizado en la especificación 0103, en la anotación 001 de fecha 02/03/2010 con radicado 2010-869 en especificación de adjudicación de baldíos 0103.

En la anotación 002 del 13/02/2018 radicado 2018-656 mediante oficio 390 del 03/04/2017 del **JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA** especificación 0491 embargo de derecho de cuota radicado 2014-346, de **BANCOLOMBIA-VISA-AMERICAN, A: TRIANA MEDINA REYES JULIO**.

Anotación 003 de fecha 28/09/2018 radicación 2018-4446 mediante oficio 1305 del 28/08/2018 del JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, especificación 0841 cancelación de providencia judicial de la anotación 002, anotación 004 de fecha 28/09/2018 radicado 2018-4447 protocolización de escritura número seiscientos (600) del 18/09/2018 de la notaria única de cimitarra, en especificación 0211 **HIPOTECA DE DERECHOS DE CUOTA PARTE Y PROINDIVISO, DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA** de Triana medina reyes julio A. Cardeño bastidas Wilmar Alexander.

Anotación 005 de fecha 20/12/2019 radicado 2019-6049 mediante oficio 1568 del 19/12/2019 JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL DE CIMITARRA, especificación 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL radicado 2019-00200-00 folio de matrícula inmobiliaria 32466768 a favor de Wilmar Alexander Cardeño Bastidas y en conta de Reyes Julio Triana Medina.

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 pastosArtificiales cercas y postes en mal estado y algunos regulares.

Séptimo (5.7): características del sector:

Valor total metro cuadrado.....	\$1830.
Valor total 5.200 metros.....	\$1.540.860.
Valor total 24 hectáreas 0842 metros.....	\$440.740.860.
Valor total avaluó comercial.....	\$440.740.860.

Decimo 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

Primero (6.1): energía;

El predio ****el VERGEL III*** cuenta con el servicio de energía

Segundo (6.2): potreros;

el predio de mayor extensión aproximadamente veintitrés (23) hectáreas se encuentra establecido en su gran mayoría por el establecimiento de pastos artificiales (bracharia, Otros en sus partes húmedas panameña) en buen 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 una (1) hectárea 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 avalúo se encuentra en una zona de bajo riesgo, que por su naturaleza geográfica e hidrográfica no representa ningún peligro de afectación.

Segundo (7.2): legalidad de las áreas;

La franja de terreno motivo de la litis según lo establecido en 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 avalúo.

Cuarto (7.4): seguridad;

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

Quinto (7.5): problemática socioeconómica;

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

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

se observa una oferta y demanda de inmuebles que tengan características similares, que permiten encontrar buen comportamiento comercial del sector por su cercanía al perímetro urbano buenas vías de acceso y fácil desplazamiento hacia el sector del predio motivo de la litis compra venta y topografía del sector de ubicación.

OCTAVO (VIII): DECLARACION DE REPONSABILIDAD DEL VALUADOR

Primero (8.1): el valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal

el predio se encuentra ubicado en una región caracterizada por estar cerca de la quebrada san lorenzo 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 el VERGEL III ubicado en la vereda SAN LORENZO en vecindad del municipio de CIMITARRA.

Noveno (5.9): cedula catastral:

Identificado con cedula catastral No 681900001000500019000.

REYES JULIO TRIANA 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 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 san lorenzo en un total de ocho kilómetros (08) kilómetros en buen estado de conservación, existen cinco (5) kilómetros de vía totalmente pavimentada y tres (3) en vía destapada

Décimo segundo (5.12): explotación actual;

El predio a intervenir se encuentra establecido en pastos artificiales bracharia y panameña y naturales típicos en aproximadamente veintitrés hectáreas y una hectárea (1) en rastrojos Dedicados a la cría de bovinos, también se encuentra en buen En estado conservación.

Décimo tercero (5.13): Recursos hídricos;

Rio blanco, caños variados, caños, quebradas, san lorenzo el toro bita entre otras.

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 san lorenzo en una extensión de ocho (8) kilómetros y para llegar al predio se realiza un recorrido de cinco (3) kilómetros en vía pavimentada y tres (3) kilómetros en vía destapada en buen estado de conservación y 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 dieciocho millones trescientos mil pesos (18.300.000) por Hectárea. Relación del dictamen presentado:

Hectáreas en brecha reas según el sitio de acceso	\$20.800.000.
Hectáreas en pastos panameña.....	\$18.620.000.
Hectáreas de rastrojos en regular estado de conservación.....	\$14.500.000.
Valor hectáreas promedio.....	\$ 18.300.000.
Valor total 24 hectáreas.....	\$439.200.000.

que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada el título legal de la Misma.

Segundo (8.2): el valuador no suministrará información sobre la valuación ni de los aspectos relacionados con la misma a nadie distinto de la persona Natural o jurídica que solicitó 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 base 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 fórmula:

V.A = Valor ajustado. = \$18.300.000 por hectáreas.

V.T.O = Valor total de la oferta \$ 18.300.000 por hectáreas.

%C = Porcentaje de comercialización estimado o calculado= \$54.900.000 dividido en tres (3) valor hectárea \$18.300.000.

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=\$6.300.000.

Panameña=PÑA=\$4.120.000.

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=\$6.300.000+\$4.120.000+980.000=\$11.400.000

VMC=\$ 11.400.000 dividido en TRES (3) = \$ 3.800.000.

VTMC= \$3.800.000. 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 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 homedícolas en buen estado de conservación.....\$6.300.000.

Hectáreas de pasto panameña en buen estado de conservación.....\$4.120.000.

Has de pasto promedio valorización en buen estado de conservación...\$3.800.000.

Valor brecha reas establecidas	\$ 6.300.000. millones
Valor pasto panameña establecida	\$ 4. 120.000. millones
Valor pastos sector naturales	\$ 980.000. mil pesos

Tabla a valorar de pastos por hectáreas y valor pasto natural

Valor brecha reas establecidas	\$ 6.300.000 millones
Valor pasto panameña establecida	\$ 4.120.000 millones
Valor pastos sector natural	\$ 980.000 mil
Valor total costo promedio por has	\$ 3.800.000 mil por hectáreas

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.	\$2.800.000	\$3.500.000	\$6.300.000	\$14.500.000	\$20.800.000
PÑA	5.k	\$1.820.000	\$2.300.000	\$4.120.000	\$14.500.000	\$18.600.000

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 mantenimiento

89

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

Valor has Mario Caviedes sin establecer pastos artificiales.....\$16.800.000.
Valor has Mario pinzón sin establecer pastos artificiales.....\$15.100.000.
Valor has en rastrojos sector sin mantenimiento.....\$11.600.000.
Valor promedio has sector del predio en litis\$14.500.000.

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

Valor Hectáreas del sector	\$ 16.800.000 millones
Valor Hectárea de sector montaña	\$ 11.600.000 millones
Valor pastos sector natural	\$ 15.100.000 millones
Valor total costo por hectárea	\$ 14.500.000 millones hectáreas

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.

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.

La evidencia fotográfica que a continuación mostraremos hace parte del peritaje realizado en el predio motivo de la litis.



90

REGISTRO FOTOGRÁFICO
FINCA EL VERGEL III
(PASTOS - BRACHIARIA HUMIDICOLA)



91

**REGISTRO FOTOGRÁFICO
FINCA EL VERGEL III
(PASTOS - BRACHIARIA HUMIDICOLA)**



**REGISTRO FOTOGRÁFICO
FINCA EL VERGEL III
(PASTOS - BRACHIARIA HUMIDICOLA)**



**REGISTRO FOTOGRÁFICO
FINCA EL VERGEL III
(PASTOS - BRACHIARIA HUMIDICOLA)**



94

REGISTRO FOTOGRÁFICO
FINCA EL VERGEL III
(PASTOS - BRACHIARIA HUMIDICOLA)



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 BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590

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



Hace Constar que

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ
C.C 91.130.158

ASISTIÓ AL
DIPLOMADO
ADMINISTRACION DE
PROPIEDAD HORIZONTAL

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

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

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

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

FOLIO 9263 - LIBRO 678
ABRIL 17 DE 2020
BOGOTÁ COLOMBIA



LONJA DE COLOMBIA
NIT. 900.404.901-0

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

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



Hace Constar que

GERARDO ALFONSO CASTAÑO MARTINEZ
C.C 91.130.158

ASISTIÓ AL
DIPLOMADO
INTERVENTORÍA DE OBRAS Y PROYECTOS CIVILES

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

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

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

FOLIO 9263 - LIBRO 678

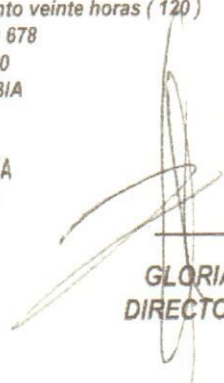
ABRIL 17 DE 2020

BOGOTÁ COLOMBIA



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

DERECHO INMOBILIARIO

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

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

FOLIO 9263 - LIBRO 678
ABRIL 17 DE 2020
BOGOTÁ COLOMBIA



LONJA DE COLOMBIA
NIT. 900.404.901-0


MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL


GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL

Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

CERTIFICACIÓN 005

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

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

Gerardo Alfonso Castaño Martínez

Documento de Identidad N° 91130158

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

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

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

Martha Sánchez Niño

C.C. 37830733

Representante Legal

Bogotá, 9 de mayo de 2020



Código de Verificación: 98543002



www.raa.gov.co



102

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 17 Mar 2021	Regimen Regimen 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 17 Mar 2021	Regimen Regimen 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 17 Mar 2021	Regimen Regimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 17 Mar 2021	Regimen Regimen Académico



PDF de validación: 3d8-1652F



www.raa.org.co



ANEXO 1.1.1. Criterios de Evaluación de la Calidad de los Avalúes
ANEXO 1.1.2. Criterios de Evaluación de la Calidad de los Avalúes
ANEXO 1.1.3. Criterios de Evaluación de la Calidad de los Avalúes

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
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
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha
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. Establecimientos de comercio.

Fecha
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha
17 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CIMITARRA, SANTANDER

Dirección: CRA 11 NO. 8 - 14 BARRIO ASOBOSQUE

Teléfono: 3219035179

Correo Electrónico: gerardo_castao@yahoo.es

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúes- Corporación Tecnológica Empresarial

Alexandra Suarez
Representante Legal