

AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL
--------------------------	-------

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: ORIENTAL		OFICINA: LA PAZ	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: LUIS	SEGUNDO NOMBRE: ARMANDO	PRIMER APELLIDO: MONCADA	SEGUNDO APELLIDO: ANGULO	NUMERO DE IDENTIFICACION: 19.341.447	TELEFONO: 3124592482
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: PREDIO RURAL EL PARAGUAY		VEREDA: LA LINTERNA	MUNICIPIO: LA PAZ	DEPARTAMENTO: SANTANDER	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA		ESTRATO SOCIOECONOMICO: SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: LUIS	SEGUNDO NOMBRE: ARMANDO	PRIMER APELLIDO: MONCADA	SEGUNDO APELLIDO: ANGULO	NUMERO DE IDENTIFICACION: 19.341.447 ✓	TELEFONO: 3124592482
REGISTRO CATASTRAL NRO 68397-00000110026000	MATRICULA INMOBILIARIA 324-40448	SENTENCIA DE ADQUISICION No SN	FECHA DE LA DE LA SENTENCIA 10/06/2010	JUZGADO No PROMISCUO MUNICIPAL	CIUDAD DEL JUZGADO LA PAZ SANTANDER
ZONA UBICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR					
COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS					
		LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	DESCRIPCION
ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 6 PROVINCIA DE VÉLEZ Comprende los municipios de: Vélez, Guavata, La Belleza, Jesús María, Florián, Albania Sucre, Chipatá, Contratación, Guacamayo, Santa Helena, La Aguada, La Paz, San Benito, El Peñón y la parte alta del municipio de Bolívar. Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 18 a 25 hectáreas.		06°13'56	73°29'23	PUNTO 1	LINDERO
		06°13'57	73°29'24	PUNTO 2	LINDERO
		06°13'58	73°29'22	PUNTO 3	LINDERO
		06°14'02	73°29'18	PUNTO 4	LINDERO
FECHA VISITA: 12/03/2021		FECHA INFORME: 17/03/2021		FECHA APLICACION: 17/03/2021	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:					
TIPO DE ACTIVIDAD	DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION				
AGROPECUARIA	Fincas de pequeña y mediana extension dedicadas a la producción agropecuaria, enfocada principalmente al cultivo de cacao, pastos Bracharias y gramalote				
2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:					
La Paz es un municipio de Colombia, ubicado en la provincia de Vélez del departamento de Santander, al norte del país. La mayoría de la población se dedica al sector primario, siendo las actividades económicas principales la agricultura y la ganadería (avicultura, ganado bovino y caprino). Los productos más representativos son la panela, el cacao, el café, maíz, frijol y yuca					
2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:					
La Paz es un municipio que se encuentra ubicado geográficamente a 6° 11' de latitud, norte y a 73° y 36' de longitud oeste del meridiano de Greenwich. Pertenece a la Provincia de Vélez, y se encuentra en la parte sur occidental del Departamento de Santander, con una altura de 1934 m.s.n.m. y una temperatura promedio de 18°C. La Paz limita territorialmente por el Norte con el Municipio de Santa Helena del Opón, por el Sur con los Municipios de Chipatá y San Benito, por el Oriente con los Municipios de Guacamayo, San Benito y Aguada y por el Occidente con el Municipio de Vélez.					
2.4 SERVICIOS COMUNALES:					
El área urbana municipal comunica directamente con los municipios vecinos de Barbosa, San José de Pare y Santana. El acceso principal a la cabecera municipal se realiza por la vía Nacional. A nivel intermunicipal, se cuenta con la vía que comunica al municipio de La Paz con los municipios de La Aguada, Chipatá y Vélez, con una extensión de 18 kilómetros en la jurisdicción del municipio, la cual se encuentra en regular estado para su transitabilidad, generando inconvenientes de conectividad en épocas de invierno. Esta vía se encuentra pavimentada en el tramo La Paz a la vereda la Loma.					
2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:					
MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR	SI EXISTE VIA TERRESTRE SELECCIONE EL TIPO DE VIA				
TERRESTRE	Carretera vehicular 4x4				
2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:					
La proximidad de los terrenos al área urbana, sus vías en buen estado de conservación ha ido incrementado el mercado de pequeñas y medianas extensiones para las actividades de la ganadería y cultivos de la región, generando un desarrollo permanente en el sector. El crecimiento de la oferta y demanda de predios es permanente, influenciado por la disponibilidad de vías de acceso y relieve. El mercadeo de predios se realiza en corto tiempo y la transacción se puede dar entre personas de medianos grandes recursos económicos.					
2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	SI	SI	NO	

3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO

Se sale desde la Paz vía a pueblo Envidia (15,5 Km); se continúa por la carretera que va hacia vereda Mirabuenos en tramo de 1.5 Km, para encontrar la escuela veredal la Linternita. Ahí aparece carreteable izquierdo por detras de la escuela, por el que se asciende y luego desciende aporx. 1.5 Km., para encontrar el predio a margen izquierdo del camino. son 18,5 Km., de la Paz cubiertos en 2 horas y 10 minutos, predio con entrada de vehiculo hasta 1,5 kilometros de su lindero. total recorrido 2 horas en vehiculo y 30 minutos a pie.

3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO

EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	NO	QUE TIPO DE ACCESOS	Camino a pie o bestia	CONDICION DEL ACCESO	Regular
----------------------------------	----	---------------------	-----------------------	----------------------	---------

3.3 UBICACIÓN Y DESCRIPCION CON RESPECTO AL MUNICIPIO MAS CERCANO

Departamento	Municipio Cercano	Medio de Transporte de acceso principal a la finca:	Medio de Transporte secundario a la finca:	Distancia en Km.:	Tiempo Recorrido: Horas	Tiempo Recorrido: Minutos
SANTANDER	LA PAZ	TERRESTRE	TERRESTRE	18,5	2	30

3.4 DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE

TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
AGROPECUARIA	Actualmente el predio se encuentra en cultivo de cacao y pastos para la ganaderia	Parcial

3.5 LINDEROS

POR CABECERA, con predios de Juan de Jesus Ariza y predios de Heriberto Melo, cercas de alambre y palos marcados al medio; POR UN COSTADO, con predios de Efigenia Ariza y predios de Leonidas Cañas por cercas de alambre y lindero vivo al medio; POR EL PIE, con la quebrada de la negra; Y POR EL OTRO COSTADO, con predios de Manuel pedraza y una Peña al medio y encierra.

3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	SI	SI	NO	

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES
-------------------------------	----	---------------

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

4.1 ÁREA	
Area total (has):	Fuente:
14	Certificado de Tradicion y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Desarrollo agropecuario tradicional, acuerdo 005 de 2005 concejo municipal alcaldia de la Paz Santander	Plan de Ordenamiento Territorial

4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
III	Fuertemente inclinada	12 - 25	14	Observado	Ninguna

4.4 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
Manantial	Bueno	Anual	No posee
Quebrada	Bueno	Anual	No posee
ARTIFICIALES:			

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCION CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
IGUALES	Los terrenos encontrado en la zona son homogneos

4.6 SERVIDUMBRES							
TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?			NO				
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION
NO APLICA

5. MEJORAS						
5.1. JAGÜEYES						
Descripción y Uso	Área	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total	

5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo
Cacao	Tardío rendimiento	Bueno	10,00	2,50	2500	\$2.000.000	\$5.000.000
Pastos	Permanente	Bueno	10,00	4,00	10000	\$250.000	\$1.000.000

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
casa	Madera y teja de zinc	30	Malo	Metro Cuadrado	80	\$15.000	\$1.200.000

5.4 CERCAS					
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total
Perimetral	200	alambre de puas a 3 hilos y postes de madera	Bueno	\$2.000	\$400.000

6. INVESTIGACION ECONOMICA Y CALCULOS

6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA

Justificación de la Metodología:	SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO
Se realizó por el método comparación de mercado del bien a partir del estudio de la oferta o transacciones recientes de inmuebles semejantes y comprables al objeto del avalúo en el sector además de las consideraciones anteriores se tuvo en cuenta aspectos como: Oferta y demanda Localización del inmueble dentro del sector Nivel socio económico del sector.		COSTO DE REPOSICIÓN
		RESIDUAL
		CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS
	OTRO	otro_metodologia

6.2 ANALISIS VALOR DEL TERRENO

TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA III	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Venta	Ana Clelia Peña	3118082762	3.800.000				
Venta	Alons silva	3112338717	3.700.000				
Venta	Telesforo Mateus	3208994431	3.800.000				
Venta	Victor Diaz	3204473170	3.500.000				
MEDIA ARITMETICA			3.700.000				
DESVIACION ESTANDAR			141.421				
COEFICIENTE DE VARIACION			3.82				

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
III	\$3.700.000	14	\$51.800.000
SUBTOTAL TERRENO			\$ 51.800.000

6.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS

TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL REMANENTE	CAPACIDAD OPERACIONAL	VALOR
SUBTOTAL MAQUINARIA							

6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO

COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Fácil comercialización	De cero (0) a un (1) año.	La comercialización se da a pesar del costo de la tierra, debido a su calidad, su poca distancia a centros de consumo y orden público.

RESUMEN VALORES PARCIALES

VALOR TERRENO	\$ 51.800.000
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	\$ 1.200.000
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	\$ 53.000.000
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	\$ 6.400.000
VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$ 59.400.000
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

VALOR EN LETRAS	CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE
------------------------	--

FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

JHON FREDY CAMACHO CASTELLANOS
 CC. 13957204
 NRO RAA: AVAL-13957204

OBSERVACIONES ESPECIALES

El predio objeto del presente avalúo es un predio considerado por su ubicación y estado del mismo, como un predio el cual es una buena garantía y predio viable, teniendo en cuenta sus características consideradas dentro del presente avalúo. Predio con acceso vehicular hasta cierto punto y luego se toma camino de herradura, el día de la visita se encontro cultivo de cacao y pastos, se encontro una casa en madera y teja de zinc en mal estado de conservacion. Para determinar el valor del predio en cuanto al terreno se refiere se avalua por metodo de comparacion de mercados de ventas de varios predios de la zona de ubicacion del predio, existiendo predios comparables en el sector.

ANEXO 1

UBICACIÓN DEL PREDIO

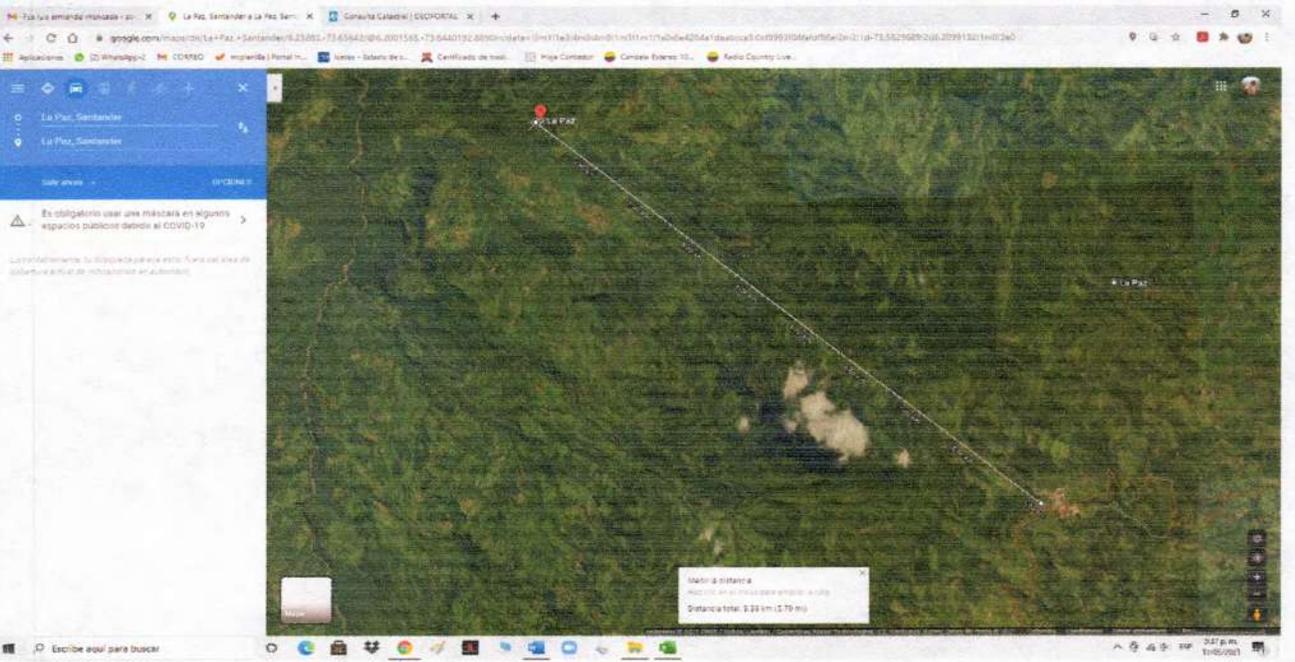
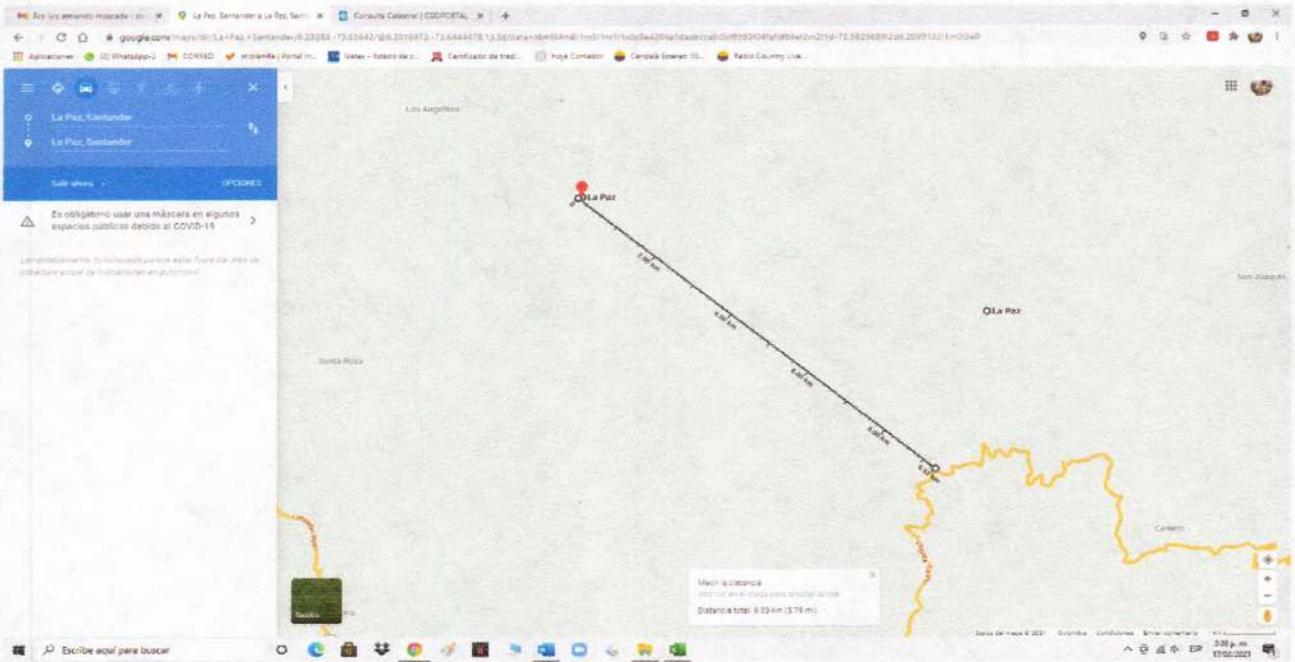
ANEXO 2

REGISTRO FOTOGRAFICO

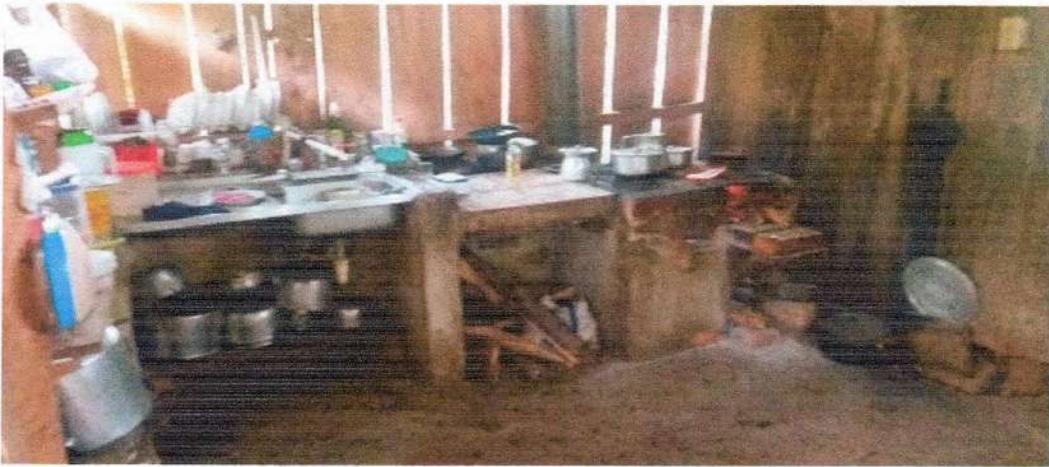
ANEXO 3

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS

UBICACIÓN DEL PREDIO



REGISTRO FOTOGRAFICO



Panoramica estado actual del predio, casa

REGISTRO FOTOGRAFICO



Panoramica de ingreso al predio, estado actual del predio, casa de habitacion

REGISTRO FOTOGRAFICO



Panoramica estado actual del predio, pastos

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Panoramica estado actual del predio, cultivos cacao

CASA DE HABITACION

	Area construida M2	80
Valor de Reposición m2		
Costos Directos	80%	\$ 102.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 25.500,00
Costos Totales de La Construcción	100%	\$ 127.500,00
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 22.500,00
Gran total de Costos Valor a nuevo M2		\$ 150.000,00
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 12.000.000,00
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 12.000.000,00
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	años	50
Edad aproximada	años	30
% de vida (tabla de Fitto y Corvini)		60,00
Vida remanente	años	20
Porcentaje a depreciar		87,10%
Estado de conservación	(de 1 a 5)	4,50
Depreciación Acumulada	87,10%	\$ 10.452.000
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición obra nueva		\$ 12.000.000
Menos depreciación acumulada		\$ 10.452.000
SubTotal		\$ 1.548.000
Valor de la Construcción		\$ 1.548.000
Valor por M2		\$ 19.350
Valor Adoptado por M2		\$ 15.000
Valor Total Construcción		\$ 1.200.000

Señor

JUEZ _____

E. S. D.

**REFERENCIA: CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226
DEL C.G.P.**

JHON FREDY CAMACHO CASTELLANOS, hombre, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.957.204 expedida en Vélez Santander, zootecnista de profesión, identificado con el registro abierto evaluadores AVAL13.957.204 expedida por el ANAV, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento. No participo persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
Dirección: Calle 8 No. 5 – 87 del Municipio de Vélez, Departamento de Santander.
Celular: 310 4808818
Correo electrónico: zoofinca@gmail.com
3. Me permito manifestar que mi profesión es zootecnista. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA, diploma pregrado, diploma posgrado.
4. Me permito manifestar que en los últimos 10 años no he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

RADICADO	FECHA	ENTIDAD	MUNICIPIO	DESCRIPCION
2013-187	2013	Juzgado 1 promiscuo municipal	Velez	Declaracion de pertenencia (avaluo predio rural)
2017-0022	15/03/2019	Juzgado 1 civil del circuito	Velez	Demanda ejecutiva (avaluo comercial Predio rural- sr Ciro Vargas)
2016-120	4/03/2019	Juzgado promiscuo municipal	Bolivar santander	Demanda ejecutiva (avaluo comercial Predio Urbano Sr Misael florez)
2017-58	4/03/2019	Juzgado 1 civil del circuito	Velez	Demanda ejecutiva (avaluo comercial Predio Urbano Sr Fabio Alonso Ariza)

6. Me permito manifestar que no he sido designado, ni presentado expertico técnico dentro de proceso judicial adelantado entre las mismas partes, esto es, LUIS ARMANDO MONCADA ANGULO, demandado y BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., demandante.

7. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del Proceso, me permito manifestar:

1. A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales. SI _____ NO

2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI _____ NO

3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI _____ NO

4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI _____ NO

5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial. SI _____ NO

6. A las personas jurídicas que se disuelvan. SI _____ NO

7. A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial, o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente. SI _____ NO

8. A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado. SI _____ NO

9. A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados. SI _____ NO

10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes. SI _____ NO

11. A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente. SI _____ NO

Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de método utilizado para la rendición del presente dictamen no discrepa de los métodos usados en peritajes rendidos anteriormente, pues las técnicas son básicas tales como: aplicación de la resolución 620 de 2008 del IGAC en materia de avalúos, métodos como es el estudio de mercado y análisis de documentación aportada por los solicitantes y demás fuentes consultadas. Que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.

8. Me permito manifestar que el método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del experto, esto es, fijar su valor comercial.

- Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado:
- Certificado de tradición
- Escritura pública
- Encuestas
- Sistema de información IGAC

Atentamente,



FIRMA PROFESIONAL
JHON FREDY CAMACHO CASTELLANOS
C.C. 13.957.204
R.A.A 13.957.204



PIN de Validación: a6730a67



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JHON FREDY CAMACHO CASTELLANOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13957204, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13957204.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHON FREDY CAMACHO CASTELLANOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	11 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	11 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales 	11 Dic 2019	Régimen Académico
<ul style="list-style-type: none"> Minas , Yacimientos y explotaciones minerales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables , Daños ambientales 	22 Ene 2021	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar 	11 Mayo 2018	Régimen Académico



PIN de Validación: a6730a57

<ul style="list-style-type: none"> • Puentes , Túneles 	22 Ene 2021	Régimen Académico
<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 11 Mayo 2018</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha 11 Mayo 2018</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 11 Mayo 2018</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 11 Mayo 2018</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 , Establecimientos de comercio • Inventarios , Materia prima , Producto en proceso , Producto terminado 	<p>Fecha 22 Ene 2021 11 Dic 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico Régimen Académico</p>



PIN de Validación: a6730s57



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



Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	22 Ene 2021	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	22 Ene 2021	Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VÉLEZ, SANTANDER

Dirección: CARRERA 4 N° 14 - 30, SECTOR CAMPING, BARRIO SAN LUIS

Teléfono: 3104808818

Correo Electrónico: zoofinca@gmail.com

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

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

Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Especialista tecnológico en Asistencia en aplicación de procesos reproductivos bovinos - SENA

Especialista en Gerencia de empresas agropecuarias - Universidad Santo Tomás



PIN de Validación: a6730a57



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHON FREDY CAMACHO CASTELLANOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13957204.

El(La) Señor(a) JHON FREDY CAMACHO CASTELLANOS no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a6730a57

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 veintitres (23) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210317536840811445

Nro Matrícula: 324-40448

Página 1 TURNO: 2021-9174

Impreso el 17 de Marzo de 2021 a las 05:50:46 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 324 - VELEZ DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: LA PAZ VEREDA: LA LINTERNA

FECHA APERTURA: 27-04-1978 RADICACIÓN: 4492 CON: ESCRITURA DE: 24-11-1994

CODIGO CATASTRAL: 6839700000110026000 COD CATASTRAL ANT: 00000110026000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN PREDIO RURAL CON UNA EXTENSION DE 14 HAS. CUYOS LINDEROS SE HALLAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA # 1066 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1994 DE LA NOTARIA 2 DE VELEZ.

AREA Y COEFICIENTE

AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: - AREA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

QUE, JUAN DE DIOS CAIAS AMADO ADQUIRIO LOS PREDIOS POR COMPRA A LUIS FRANCISCO AMAYA CARDENAS SEGUN ESCRITURA # 828 DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 1983 DE LA NOTARIA 2 DE VELEZ, REGISTRADA EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1983 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 324-0001571 Y 324-0001570. QUE, LUIS FRANCISCO AMAYA CARDENAS ADQUIRIO LOS PREDIOS POR COMPRA A EVANGELISTA CAIAS AMADO SEGUN ESCRITURA # 806 DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 1983 DE LA NOTARIA 2 DE VELEZ, REGISTRADA EL 9 DE SEPTIEMBRE DE 1983 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 324-0001570 Y 324-0001571. QUE, EVANGELISTA CAIAS AMADO ADQUIRIO LOS PREDIOS ASI: LOS IMPARES POR COMPRA A CIRO ANTONIO CAIAS AMADO SEGUN ESCRITURA # 854 DE 4 DE OCTUBRE DE 1972 DE LA NOTARIA 2 DE VELEZ, REGISTRADA EL 28 DE DICIEMBRE DE 1972 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 324-0001571. QUE, CIRO Y EVANGELISTA CAIAS AMADO ADQUIRIERON EL PREDIO POR ADJUDICACION DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA SEGUN RESOLUCION # 13524 DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 1967, REGISTRADA EL 10 DE MAYO DE 1968 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 324-0001571. LA HONDA, POR COMPRA A LEONIDAS GONZALEZ SEGUN ESCRITURA # 359 DE 14 DE MAYO DE 1971 DE LA NOTARIA 2 DE VELEZ, REGISTRADA EL 24 DE MAYO DE 1971 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 324-0001570.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) PREDIO RURAL . EL PARAGUAY

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

324 - 1570

324 - 1571

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-11-1994 Radicación: 4492

Doc: ESCRITURA 1066 del 24-11-1994 NOTARIA 2 de VELEZ

VALOR ACTO: \$1,800,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAIAS AMADO JUAN DE DIOS



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210317536840811445

Nro Matrícula: 324-40448

Pagina 2 TURNO: 2021-9174

Impreso el 17 de Marzo de 2021 a las 05:50:46 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: CRUZ VELANDIA MACEDONIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-11-1994 Radicación: 4492

Doc: ESCRITURA 1066 del 24-11-1994 NOTARIA 2 de VELEZ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 913 ENGLOBE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CRUZ VELANDIA MACEDONIO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-08-2004 Radicación: 2004-2740

Doc: ESCRITURA 555 del 29-07-2004 NOTARIA 2 de VELEZ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CRUZ VELANDIA MACEDONIO

CC# 13525523 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-08-2008 Radicación: 2008-3223

Doc: OFICIO 0145 del 28-07-2008 JUZGADO PROM MPAL de LA PAZ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

A: CRUZ VELANDIA MACEDONIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-10-2010 Radicación: 2010-4224

Doc: OFICIO 0117 del 21-06-2010 JUZGADO PROM. MPAL. de LA PAZ

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

A: CRUZ VELANDIA MACEDONIO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-10-2010 Radicación: 2010-4225

Doc: SENTENCIA SN del 10-06-2010 JUZGADO PROM. MPAL. de LA PAZ

VALOR ACTO: \$16,240,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CRUZ VELANDIA MACEDONIO

A: MONCADA ANGULO LUIS ARMANDO

CC# 19341447 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VELEZ
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210317536840811445

Nro Matrícula: 324-40448

Pagina 3 TURNO: 2021-9174

Impreso el 17 de Marzo de 2021 a las 05:50:46 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-11-2012 Radicación: 2012-5177

Doc: ESCRITURA 976 del 21-11-2012 NOTARIA SEGUNDA de VELEZ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MONCADA ANGULO LUIS ARMANDO

CC# 19341447 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. -BANAGRARIO

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-09-2017 Radicación: 2017-4298

Doc: OFICIO 202 del 10-08-2017 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA PAZ de LA PAZ VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2017-00030

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. -BANAGRARIO

NIT# 8000378008

A: MONCADA ANGULO LUIS ARMANDO

CC# 19341447 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-9174 FECHA: 17-03-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SERGIO ANDRES CACERES SUAREZ