

164

NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA
ABOGADA ESPECIALISTA
PERITO PROFESIONAL AVALUADORA

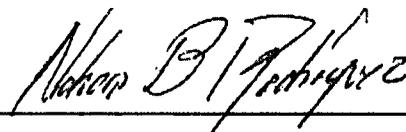
Señores
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PALMAS DEL SOCORRO
E. S. D.

REFERENCIA: EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: JAVIER SANCHEZ SUAREZ
DEMANDADO: MARIA ANGELICA FLOREZ Y OTRA
RAD. 2021-00011

NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA., mayor de edad, residente en el municipio de San Gil, Abogada en ejercicio, con tarjeta profesional No. 148413 del C.J. de la J., con aval de la Autorreguladora Nacional de Avaluadores, ANA Perito Profesional Avaluadora con RAA # 37889755 en Trece (13) categorías de avalúos; designada por el Despacho mediante auto del día 23 de Marzo del 2023, de manera respetuosa me dirijo a su Despacho a fin de allegar el informe sobre el avalúo del predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 321-43075 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Socorro.

Igualmente informo que la parte demandante ya efectuó el pago de los honorarios provisionales estimados por su Despacho.

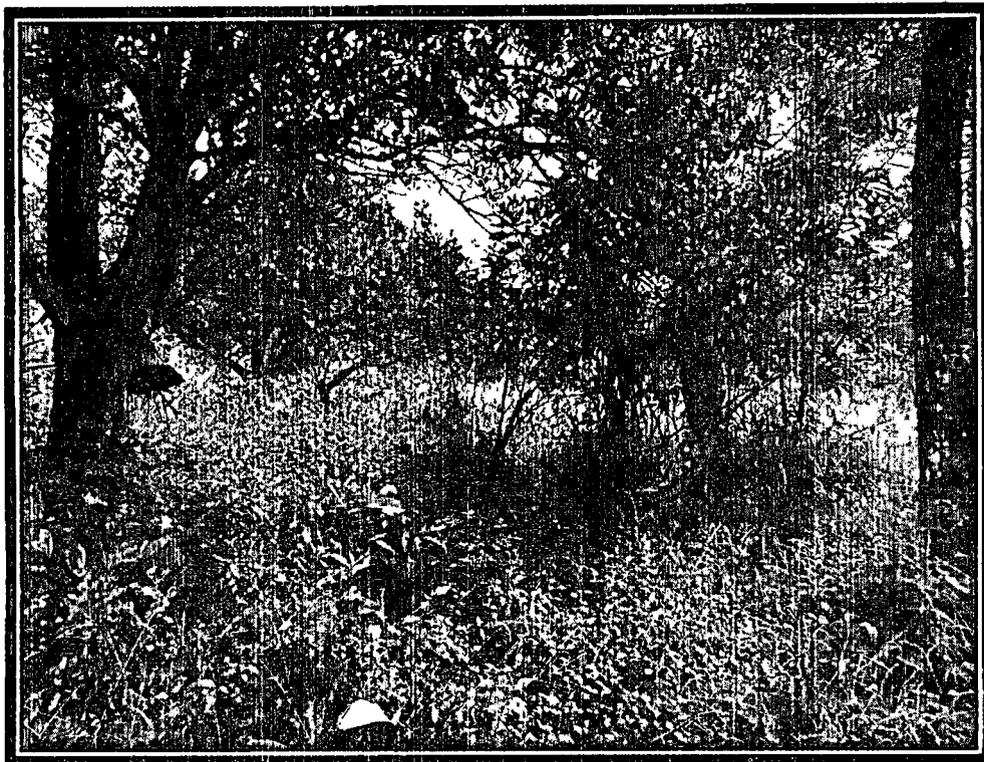
Cordialmente,



NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA
C.C. No. 37.889.755 de san Gil
T.P. No. 148413 del C.S. de la J.
RAA # 37889755

125

AVALÚO COMERCIAL



INMUEBLE UBICADO EN EL DEPARTAMENTO SANTANDER
MUNICIPIO DE PALMAS DEL SOCORRO
PREDIO EL ENSUEÑO VEREDA GUAYABAL
Solicitante: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
DE PALMAS DEL SOCORRO

ABRIL DEL 2023

CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 1.1. Propósito del avalúo.
- 1.2. Documentos suministrados para el avalúo.
- 1.3. Destinación actual del inmueble.
- 1.4. Fecha de la visita.
- 1.5. Fecha del avalúo.
- 1.6. Propietarios.
- 1.7. Ubicación geográfica del municipio.
- 1.8. Ubicación del predio dentro del municipio.

2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

- 2.1. Delimitación.
- 2.2. Actividades predominantes del sector.
- 2.3. Tipos de edificaciones del sector.
- 2.4. Vías de acceso al sector.
- 2.5. Infraestructura urbanística.
- 2.6. Transporte público.
- 2.7. Perspectivas de valorización.
- 2.8. Coordenadas geográficas.

3. ASPECTOS JURIDICOS Y LEGALES.

- 3.1. Titulación.
- 3.2. Matricula inmobiliaria.
- 3.3. Código o cedula catastral.
- 3.4. Linderos.
- 3.5. Reglamentación urbanística.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUELBE.

- 4.1. Características del terreno.
- 4.2. Área de terreno.
- 4.3. Áreas construidas.
- 4.4. Coeficiente de copropiedad.
- 4.5. Estratificación

5. METODOLOGIA EMPLEADA.

5.1. Método de comparación del mercado.

6. VALOR TOTAL DEL TERRENO.

6.1. Desarrollo del método de comparación del mercado.

6.2. Valor metro cuadrado del terreno.

6.3. Área lote.

6.4. Valor del terreno.

7. VALOR TOTAL DEL PREDIO.

8. AVALUO COMERCIAL.

9. CONSIDERACIONES GENERALES.

10. FIRMA.

11. ANEXOS.

12. FIRMA.

13. ARCHIVO FOTOGRAFICO.

AVALUO COMERCIAL

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compraventa. El valor se hallaría teniendo en cuenta el concepto de personas conocedoras de valores de la propiedad raíz e inmuebles con transacciones recientes o en proceso de venta y con condiciones similares al del bien en estudio; sin que alguna de las partes tenga ventajas sobre la otra y con todo esto, notando un equilibrio de oferta y demanda en el mercado.

1.2. Documentos suministrados para el avalúo.

- Fotocopia del Certificado de Tradición y Libertad No. 321-43075 impreso el 28 de Febrero del 2023
- Copia del recibo de pago de impuesto predial del Municipio de Palmas del Socorro, impreso el 28 de Febrero del 2023
- Fotocopia de la Escritura Pública número 210 del 10/03/2011 otorgada por la Notaria Primera del Círculo Notarial de Socorro.

1.3. Destinación actual del inmueble.

El inmueble, al momento de realizar la visita se pudo observar que se encuentra destinado a una actividad agropecuaria en menor escala, se observan algunos cítricos pero en abandono sin mantenimiento, el predio se encuentra en barzal.

1.4. Fecha de la visita.

12 de Abril de 2023.

1.5. Fecha del avalúo.

19 de Abril del 2023

1.6. Propietarios.

El propietario del predio es: **ALICIA ALVAREZ PEREIRA**, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad No. 321-43075 impreso el 28/02/2023 y Escritura Pública número 210 del 10/03/2011 otorgada por la Notaria Primera del Círculo Notarial de Socorro.

1.7. Ubicación geográfica del municipio.

Límites del municipio: Sus Límites Se Hallan Demarcados Por El Norte Con El Municipio De Socorro, Por El Oriente Con El Municipio De Confines, Por El Sur Con Los Municipios De Guapota y Confines, y Por El Occidente Con Los Municipios De Simacota y Chima. Cuenta Con Un Área Total De 57,02 kilómetros cuadrados, se encuentra entre los pisos térmicos cálido y templado, cuya temperatura media es de 23 grados, a una altura promedio de 1.500 m.s.n.m., el casco urbano se encuentra a una altura de 1.200 m.s.n.m., su ubicación espacial se encuentra a una latitud de 6°25'10"Norte, y una longitud de 73°17'21"Oeste.

Extensión total: 57,02 kilómetros cuadrados.

Extensión área urbana: 0,18 kilómetros cuadrados.

Extensión área rural: 56,84 kilómetros cuadrados.

Altitud de la cabecera municipal: 1.200 m.s.n.m.

Temperatura media: 23°C

1.8. Ubicación del predio dentro del municipio.

El predio objeto del presente estudio se ubica en la Vereda Guayabal del municipio de Palmas del Socorro, del Departamento de Santander, de la República de Colombia.

1.8.1. Ubicación en google maps.



130

1.8.2. Ubicación en el GEOPORTAL del IGAC.

Consulta Catastral

Numero predial: 685240000000000050132000000000
Numero predial (anterior): 68524000000050132000
Municipio: Palmas Del Socorro, Santander
Dirección: EL ENSUENO VDA GUAYABAL
Área del terreno: 55286 m2
Área de construcción: 0 m2
Destino económico: AGROPECUARIO
Fuente: Instituto Geografico Agustín Cordazzi 2022

N. 2270590.920905. E. 1970371.761470. T. EPS. 9377

2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

2.1. Delimitación.

El predio objeto de este avalúo se denomina El Ensueño, ubicado en la vereda Guayabal, del municipio de Palmas del Socorro, del departamento de Santander, de la república de Colombia.

2.2. Actividades predominantes del sector.

En este sector se observan fincas agropecuarias con cultivos de café, cacao, frutales o cítricos y transitorios, semipermanentes y también se observan potreros dedicados a la ganadería.

2.3. Tipos de edificaciones del sector.

Teniendo en cuenta la visita realizada al predio y al sector se pudo constatar que es una zona rural donde se encuentran construidas casas o viviendas de tipología campestre, galpones, establos, corrales, beneficiaderos, silos, entre otros.

2.4. Vías de acceso al sector.

Vía veredal, siendo terciaria, estrecha y sin pavimentar, con placa huellas en pequeños sectores.

Para llegar el predio objeto de este avalúo se toma la vía a mano derecha de la vía principal que conduce del municipio del Socorro al Municipio de Palmas del Socorro, distintivo porque se anuncia un sitio Turístico denominado Ocio y Cultura, se toma esa vía y luego al llegar a una Y que conduce al sitio turístico indicado y se sigue de ahí en adelante, aproximadamente un kilómetro a mano derecha localizamos el predio El Ensueño.

2.5. Infraestructura urbanística.

Vía frente al predio.	Vía veredal Palmas del Socorro – Vereda Guayabal			
Estructura de las vías.	Vía terciaria destapada.			
Alumbrado público.	La zona no cuenta con alumbrado público.			
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono
	Si	No	Si	Si - Celular

2.6. Transporte público.

El sector no cuenta con rutas de transporte público de pasajeros, solo el que se realiza con el servicio de moto-taxi y transportadores independientes.

2.7. Perspectivas de valorización.

Normales con tendencia a valorarse, pese al estancamiento de todo el Sistema Económico Nacional, el sector puede valorizarse por el mejoramiento de las vías y las generadas a través del tiempo.

2.8. Coordenadas geográficas.

El predio denominado El Ensueño, se encuentra ubicado en las siguientes coordenadas geográficas: 6°25'16"N 73°17'42"O

3. ASPECTOS JURIDICOS Y LEGALES.

3.1. Titulación.

El predio fue adquirido por el señor la señora **ALICIA ALVAREZ PEREIRA**, según consta en el Certificado de Tradición y Libertad No. 321-43075 impreso el 28/02/2023 y Escritura Pública número 210 del 10/03/2011 otorgada por la Notaria Primera del Círculo Notarial de Socorro.

132
/

3.2. Matricula inmobiliaria.

321-43075

3.3. Código o cedula catastral.

68524000000050132000

3.4. Linderos.

POR EL ORIENTE: Con predios de Luis Miguel Guatecique Álvarez.

POR EL OCCIDENTE: Con predio de Florentino Álvarez Pereira.

POR EL NORTE: Con herederos Ballesteros, quebrada la Honda la medio. Ernesto Castillo, cincho al medio a llegar a un cafeto y encierra.

POR EL SUR: Con predios de Florentino Álvarez Pereira carretera la medio

Los linderos descritos anteriormente fueron tomados de la Escritura Pública número 210 del 10/03/2011 otorgada por la Notaria Primera del Círculo Notarial de Socorro.

3.5. Reglamentación urbanística.

3.5.1. Acuerdos y/o decretos reglamentarios.

El Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.), para el municipio de Palmas del Socorro fue aprobado mediante Acuerdo Municipal número 002 del 2002.

3.5.2. Área de actividad.

Agropecuario con restricciones.

3.5.3. Usos permitidos.

Uso Potencial: Agricultura y ganadería extensiva aplicando las prácticas de conservación del suelo.

Usos Compatibles: Forestal agroforestal, investigación y restauración ecológica, infraestructura básica para el uso principal, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales.

Usos Condicionados: Agroindustria, granjas avícolas, porcicultura, piscicultura, zootecnia, recreación activa, minería, equipamientos, infraestructura de servicios públicos y vías.

Usos Prohibidos: Usos industriales, usos urbanos, sub-urbanos, subdivisión y loteo con fines de construcción de vivienda e industria.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.

4.1. Características del terreno.

Tipo de inmueble	Rural
Forma	Irregular
Topografía	Inclinado
Frente sobre vía	Si.
Disposición del lote	Medianero

4.1.1 Afectaciones.

El predio objeto de este informe no tiene afectación alguna.

4.2. Área de terreno.

El área de terreno del predio denominado El Ensueño 5 Ha 5.286 mtrs según la Escritura Pública número Escritura Pública número 210 del 10/03/2011 otorgada por la Notaria Primera del Círculo Notarial de Socorro.

4.3. Áreas construidas.

El predio denominado El Ensueño No posee construcciones

4.4. Coeficiente de copropiedad.

El predio objeto de este avalúo no tiene coeficiente de copropiedad ya que no cuenta con reglamento de propiedad horizontal.

4.5. Estratificación.

El predio por ser rural tiene una estratificación 0.

5. METODOLOGIA EMPLEADA.

5.1. Método de comparación del mercado.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

176

6. VALOR TOTAL DEL TERRENO.

6.1. Desarrollo del método de comparación del mercado.

Para este avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Y Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

ANALISIS DE LAS OFERTAS DE VENTAS EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE PALMAS DEL SOCORRO Y SOCORRO, SANTANDER

ITEM	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERERNO (Has.)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	FUENTE
1	Finca pecuaria, ubicada en Palmas del Socorro, Santander. A 0,3 kilometros de la vía intermunicipal Socorro - Palmas del Socorro.	\$ 340.000.000,00	8,50	0,00	Página web: https://colombia.inmobiliaria.com/finca-en-palmas-del-socorro-85000m2-F976B5
2	Finca Pecuaria, ubicada en el Municipio de Palmas del Socorro, Santander. A 5 kilometros de la vía Nacional Socorro - Bogotá.	\$ 4.800.000.000,00	80,00	500,00	Página web: https://casas.mitula.com.co/adform/000006f500f36764650395847page=2&pos=3&t_sec=90&t_or=2&t_pvid=87d56f2-24f3-4aa5-b06-248c052a762&rec_sgmt=REVTSRPUDtTRU87QURfUEFHRTs=
3	Finca agropecuaria, ubicada en la vereda Llano de Gatos, en el Municipio de Palmas del Socorro, Santander. A 0,7 kilometros de la vía intermunicipal Socorro - Palmas del Socorro.	\$ 450.000.000,00	5,00	500,00	Página web: https://ardisan.inmo.co/finca-venta-llanos-de-gatos-palmas-socorro/6499911

ANALISIS DE LAS OFERTAS DE VENTAS EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE PALMAS DEL SOCORRO Y SOCORRO, SANTANDER

ITEM	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERERNO (HAS.)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	VR. (m2) DE CONSTRUCCION	VR. DE LA CONSTRUCCION	VR. DEL TERRENO SIN CONSTRUCCION	VALOR DE LA HAS.
1	Finca pecuaria, ubicada en Palmas del Socorro, Santander. A 0,3 kilometros de la vía intermunicipal Socorro - Palmas del Socorro.	\$ 340.000.000,00	8,50	0,00	\$ -	\$ -	\$ 340.000.000,00	\$ 40.000.000,00
2	Finca Pecuaria, ubicada en el Municipio de Palmas del Socorro, Santander. A 5 kilometros de la vía Nacional Socorro - Bogotá.	\$ 4.800.000.000,00	80,00	500,00	\$ 250.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 4.675.000.000,00	\$ 29.218.750,00
3	Finca agropecuaria, ubicada en la vereda Llano de Gatos, en el Municipio de Palmas del Socorro, Santander. A 0,7 kilometros de la vía intermunicipal Socorro - Palmas del Socorro.	\$ 450.000.000,00	5,00	500,00	\$ 250.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 325.000.000,00	\$ 65.000.000,00

175

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DE VENTAS EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE PALMAS DEL SOCORRO Y SOCORRO, SANTÁNDER

ITEM	UBICACIÓN	VALOR DE LA HAS.	FACTOR OFERTA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TOPOGRAFIA	FACTOR VIAS	FACTOR ÁREA	VALOR HAS. HOMOGENEIZADO
1	Finca pecuaria, ubicada en Palmas del Socorro, Santander. A 0,3 kilómetros de la vía intermunicipal Socorro - Palmas del Socorro.	\$ 40.000.000,00	0,98	1,00	1,25	0,95	1,05	\$ 48.877.500,00
2	Finca Pecuaria, ubicado en el Municipio de Palmas del Socorro, Santander. A 5 kilómetros de la vía Nacional Socorro - Bogotá.	\$ 29.218.750,00	0,98	1,00	1,00	1,05	1,60	\$ 48.105.750,00
3	Finca agropecuaria, ubicada en la vereda Llano de Gatos, en el Municipio de Palmas del Socorro, Santander. A 0,7 kilómetros de la vía intermunicipal Socorro - Palmas del Socorro.	\$ 65.000.000,00	0,95	0,95	1,00	0,90	1,00	\$ 52.796.250,00
PROMEDIO ARITMÉTICO								\$ 49.926.500,00
DESVIACIÓN ESTANDAR								\$ 2.515.054,34
COEFICIENTE DE VARIACIÓN								5,04%
MEDIANA								48.877.500
MODA								#N/D
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA								1,55

6.2. Valor metro cuadrado del terreno.

Según el cuadro anterior el valor por hectárea de área de terreno es de \$49.926.500,00; por tal motivo se toma un valor por hectárea aproximado de \$50.000.000, por metro cuadrado el valor sería de \$5.000,00

6.3. Área lote.

El área de terreno del predio denominado El Ensueño, es de 5 Ha 5.286 metros

6.4. Valor del terreno.

VALOR TOTAL DEL TERRENO			
DESCRIPCION	AREA M	VALOR M 2	VALOR PARCIAL
ÁREA PREDIO EL ENSUEÑO	55.286	\$ 5.000,00	\$ 276.430.000,00
VALOR TOTAL DEL TERRENO			\$ 276.430.000,00

7. VALOR TOTAL DEL PREDIO.

VALOR TOTAL DEL TERRENO			
DESCRIPCION	AREA M	VALOR M 2	VALOR PARCIAL
ÁREA PREDIO EL ENSUEÑO	55.286	\$ 5.000,00	\$ 276.430.000,00
VALOR TOTAL DEL TERRENO			\$ 276.430.000,00

8. AVALUO COMERCIAL.

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES CATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$276.430.000,00).

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta, en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones de orden general:

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del Avaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del Avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual del Avaluador y, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita de Nohora Beatriz Rodríguez Bayona; Avaluadora.
4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el Avaluador y para los usuarios a quienes se dirige; el Avaluador no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
5. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
6. El Avaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
7. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
8. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del Avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que el Avaluador satisface los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

10. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una **vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

187

11. ANEXOS

Archivo fotográfico.
Identificación de perito.

12. FIRMA

Atentamente,



NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA
C.C. No. 37.889.755 de San Gil
T.P. No. 148413 del C.S. de la J.
RAA. ANA. No. 37889755
PERITO PROFESIONAL AVALUADOR
AUXILIAR DE JUSTICIA
TEL: 3103040390



14. ARCHIVO FOTOGRAFICO. PANORAMICAS DEL PREDIO



139

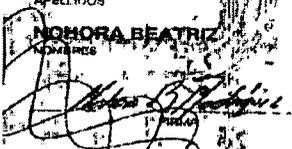
INFORMACION DE LA PERITO

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO: 37.839.755

RODRIGUEZ BAYONA
APELLIDOS

NOHORA BEATRIZ
NOMBRES





FECHA DE NACIMIENTO: 09-SEP-1964
SAN JOAQUIN (SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO: 1.55 O F
ESTATURA: G.S. RH SEXO

09-FEB-1993 SAN GIL
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADO NACIONAL
DE LA ACTIVIDAD DE LOS ABOGADOS



A-27 18100-56167160-F-0037889756-20070907 01380 071278 02 222833493

250121 REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

148415 Tarjeta No. 24042006 Fecha de Expedición 17/03/2006 Fecha de Caducidad

NOHORA BEATRIZ
RODRIGUEZ BAYONA

37839755 Cedula Profesional SANTANDER

DE SANOS
Institución




Presidencia Consejo Superior de la Judicatura

Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de lonjas y registros, obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad inmobiliaria.

El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 53 No. 103 B - 42.
ED. GRUPO 7. OF. 508 PBX: 4805959 FAX 2565252
E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es
Celular: 310-5711200 300-7855044 en Bogotá. D.C. COLOMBIA.

Rony May M.
Gerente Administrativo



180


REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
SALA ADMINISTRATIVA
OFICINA JUDICIAL DE SAN GIL

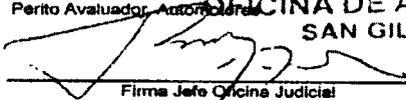


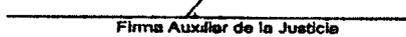

Nombres y Apellidos:
NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA
C.C.No. 37.869.755 DE SAN GIL

Vigente hasta: 31 de marzo de 2018
San Gil, Junio 07 de 2016
Valido únicamente para: POSESIÓN

Cargos: Curador Ad Litem, Partidor, Perito Abogado,
 Perito Avaluador, Asesor Jurídico

OFICINA DE APOYO
SAN GIL


 Firma Jefe Oficina Judicial


 Firma Auxiliar de la Justicia

CARNÉ No.
 008-2016

En caso de pérdida, favor devolver al despacho u Oficina Judicial más cercana (+ 7) (7242398)


CORPORACION NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS
CORPOLONJAS DE COLOMBIA

NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA
C.C. 37.889.755
REGISTRO MEMBRESIA ASOCIADO
R.M.A./C.C. 06-3515
VENCE: 15 DE MAYO DE 2023



Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de lonjas y registros, obligándose así al titular al cumplimiento de las normas estatutarias, a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad Inmobiliaria. El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Gra. 8 No. 47 - 61 Ofc. 101
 E-mail: corporonjasdecolombia@yahoo.es
 Celulares: 310 3291552 - 315 3154305 en Bogotá, D.C. COLOMBIA


 Gerente Administrativo

181

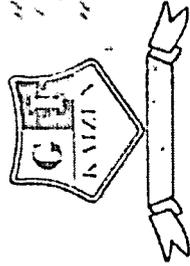
NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA						
ACTIVIDADES COMO PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE JUSTICIA						
ITEM	Dependencia: Juzgado	Rad.	Proceso	Labor Ecomendada	Demandante	Demandado
1	Promiscuo Municipal de Aratoca	2019-019	Ejecutivo de Mínima Cuantía	Avaluó Predio Rural	Israel Moreno	Ofelma Sierra de Muñoz y Otros
2	Tercero Promiscuo Municipal de San Gil	2012-437	Ejecutivo Mixto de menor cuantía	Avaluó Predio El Paraiso vereda Llano Grande Pinchote	Coomuldesea	Manuel Humberto Villarreal Luque
3	Primero Civil del Circuito de San Gil	2013 - 137	Divisorio por Venta	Avaluó Inmueble	Transito Silva	Cecilia Silva de Galvis
4	Primero Promiscuo Municipal de San Gil	2014 -004	Ejecutivo Singular	Avaluo muebles	Luis Alfonso Gómez Delgado	Rodrigo Niño Merchán
5	Primero Civil del Circuito de San Gil	2014 -102	Verbal de Pertenencia	Determinación e identificación del predio en Litis Inmueble la Ceiba	Jacinto Merchán Báez y Otros	María Mongui Fuentes y otros
7	Primero Civil del Circuito de San Gil	2014 -067	Ejecutivo	Avaluo de servicio de parqueadero	Por Javier Enrique Mardini Pinzón	Oscar Hernando Gómez Ríos
9	Segundo de Familia de San Gil	2015 -144	Venta de bienes de menores	Avaluó Inmuebles Lotes.	Jacqueline Noratto	Ricardo Andrés Duran Noratto
11	Segundo de Familia de San Gil	2015 -260	Ejecutivo de Alimentos	Tasación de Arrendamientos	Luisa Daniela Muñoz Rojas	Heriberto Muñoz Porras
13	Promiscuo Municipal del Paramo	2017-001	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	María Teresa Torres de Malaver y otros	Luis Antonio Torres Rodríguez
15	Segundo de Familia de Velez	2014 -096	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	José Alirio Sandoval y Otros	José Sandoval y Eva Torres Díaz.
17	Primero de Familia San Gil	2015 -196	Liquidación Sociedad Conyugal	Liquidadora	Luis Eduardo Muñoz Pereira	María Inés Pardo.
19	Segundo Promiscuo de familia de San Gil	2014-092	Sucesión	Partidora Sucesión	Leonor Rueda León	José del Carmen Rueda Díaz y Anita León
21	Segundo Promiscuo municipal del Socorro	2015 -066	Declarativo de Mandato Oculto	Perito Admon de Inmueble	Carmen Cecilia Hernandez	Herederos de José Euclides Lopez y otros
24	Promiscuo Municipal de Curiti	2016-0026	Pertenencia	Perito Frente a los hechos de la demanda	Pedro José Duarte Quintero y Otro	Cementos Argos y Otros
28	Promiscuo Municipal de Curiti	2016 -046	Reivindicatorio	Perito Frente a los hechos de la demanda	Alberto Chaparro Beltran	Nelson Blanco y otros
31	Promiscuo Municipal de Curiti	2017 -065	Posesorio	Perito Frente a los hechos de la demanda	Rosa Amelia Estupiñán de Gomez	Evangeline Quiroga de Pineda
34	Segundo Promiscuo municipal del Socorro	2017-265	Ejecutivo	Avaluó de bienes muebles	Socorro Pico Ramirez	Martha Yaneth Rodriguez Moreno
40	Juzgado Laboral de San Gil	2013-210	Ordinario Laboral	Perito Dotación	Gloria Teresa Gomez Alvarez	Ganadería Del Fonce Ltda Foncegan Ltda
43	Juzgado Laboral de San Gil	2014-111	Ordinario Laboral	Perito Dotación	Edilma Tarazona	Ciro moreno
46	Promiscuo Municipal de Aratoca	2017-128	Responsabilidad Civil Extra-contractual	Perito daños en Accidente de Transito	Edwin López De La Torre	Daniel Forero Orozco
49	Juzgado Primero de Familia San Gil	2018-0227	Disolución de sociedad conyugal	Avaluó de Vivienda	Claudia Constanza Gomez	Juan Diego Cruz Lizcano
50	Juzgado Primero Civil del Circuito	2018-0029	Pertenencia	Informe Pericial Predio Rural	Juan Pablo Gonzalez Romero y otro	Jose del Carmen Romero Vargas
51	Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de San Gil	2019- 0032	Ejecutivo Singular	Avaluo Predio Urbano	Coomuldesea	Robinson Gomez Hernandez
52	Juzgado Segundo de Familia San Gil	2014-337	Liquidacion Sociedad Conyugal	Avaluos de Predio Rural	Nohra Isabel Avila Beltran	Jairo Blanco
53	Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca	2019-0068	Liquidacion Sociedad Conyugal	Avaluo Predio Rural	Luz Amparo Rey	Henry Rico Muñoz
54	Juzgado Promiscuo Municipal de Curiti	2020-0077	Proceso Reivindicatorio	Avaluo de Mejoras	María Eugenia Trujillo B.	Jose Alirio Rojas
55	Juzgado Promiscuo Municipal de Confines	2020-0025	Proceso Verbal de Simulacion	Informe Pericial Predios Urbanos	Tobias Ovalle Archila	Chiquiquira Ovalle Archila
56	Juzgado Laboral de San Gil	2020-0092	Ordinario Laboral	Tasacion de Honorarios	Dr. Gil Castillo Martínez	Ernesto Duarte Sanchez



LA REPUBLICA DE COLOMBIA
EL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

Corporación Educativa Técnica y Empresarial

RAÍZEN



Act. de funcionamiento No. 0020
Año de 2003 - Secretaría de Educación de Villavieja

Confiere a:

Ahora Beatriz Rodríguez Bayona

C.C. 37.889.755 DE SAN GIL (SANTANDER)

El título de

**TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN
AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN**

Res. del Programa No. 3135 - Septiembre de 2019

por haber cursado y aprobado los estudios correspondientes según
los planes y programas vigentes

Rector (a)
Zuley F. Sepúlveda

C.C. 46.172.102 de Villavieja

Anotado folio No. 31 Del Libro de Registro No. 2

Dado en Villavieja (Meta) el día catorce (14) del mes de Diciembre de 2019

No se requiere registro según Decreto No. 0921 del 6 de Mayo de 1994.
Expedido por el Ministerio de Educación Nacional y 2123 del 3 de Diciembre de 1995
de la Presidencia de la República

Secretario (a)
Anderson Salcedo Labrador
C.C. No. 1091.644.41 del Ibagué

182

103



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) NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37889755, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-37889755.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción 01 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 03 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

184



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de computo: 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: vehiculos de transporte terrestre como automoviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

185



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

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 de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

186



Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 10 de Abril de 2018 hasta el 09 de Abril de 2022, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER
 Dirección: CARRERA 3A NO. 19-58 BARRIO EL BOSQUE, SAN GIL, SANTANDER
 Teléfono: 3103040390
 Correo Electrónico: nbr7248585@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
 Abogada- Fundación Universitaria de San Gil, Unisangil

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) NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37889755.

El(la) señor(a) NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

187



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

a1c4099e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal