

Constancia: En el sentido de informar que para el día 01 de diciembre de 2023 se encuentra programada diligencia de remate en el presente diligenciamiento, sin embargo se allega memorial de solicitud de suspensión y se allega nuevo avalúo del bien. Sírvasse proveer, socorro 29 de Noviembre de 2023.

LUISA FERNANDA SIERRA MORA  
Secretaria.



Socorro S., Veintinueve (29) de Noviembre de dos mil veintitrés (2023).  
Rad. 2012-00144-00

Verificado el contenido de la constancia anterior y el encuadernamiento, se tiene la presentación de nuevo avalúo del bien objeto de remate allegado por parte del señor ELIECER RAMIREZ APARICIO, acreedor que embargó el remanente de la presente ejecución, avalúo, del cual se solicita se imparta el trámite respectivo y en consecuencia se suspenda la diligencia de remate señalada.

Pues bien, analizado lo anterior, se tiene que la petición elevada resulta procedente a voces del numeral 1 del artículo 444 del CGP.

En consecuencia, el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Socorro Santander,

#### RESUELVE

1°. CANCELAR la diligencia de remate convocada por auto del pasado 03 de Octubre de 2023 en relación con la cuota parte del bien inmueble identificado con el FMI No. 321-37350, de propiedad del ejecutado LUIS ALFONSO PEREZ DUARTE equivalente al 50%.

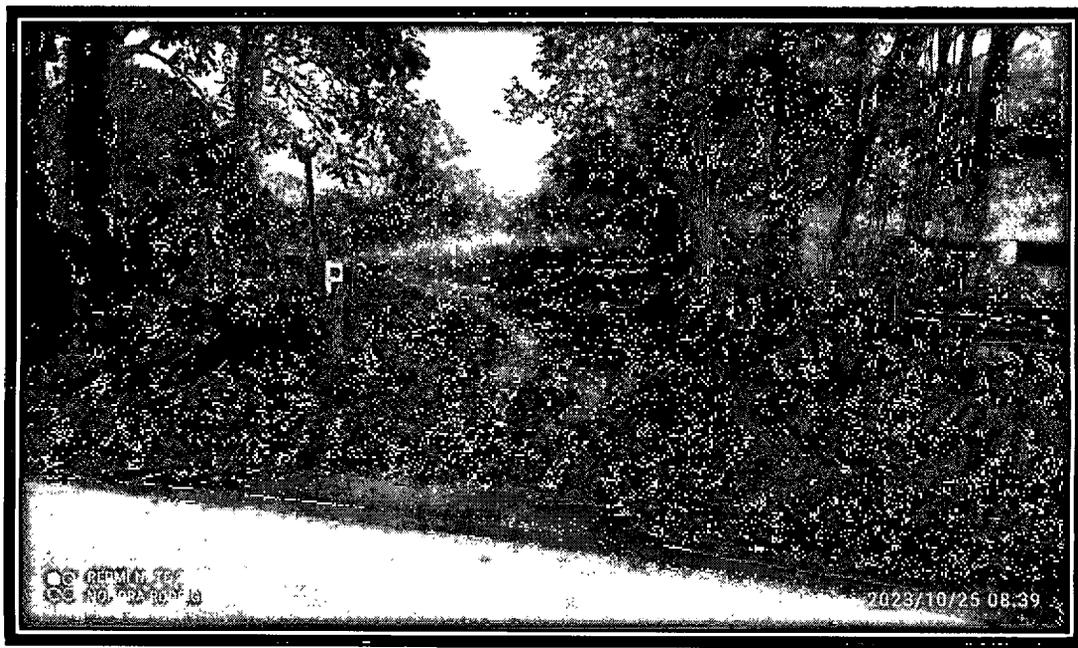
2°. Del trabajo de avalúo comercial del bien inmueble predio rural el manantial identificado con FMI No. 321-37350, realizado por la evaluadora NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA, presentado por el señor ELIECER RAMIREZ APARICIO, dentro del proceso Ejecutivo de menor cuantía que adelanta NURY YAILY PARRALES MARTINEZ contra LUIS ALFONSO PEREZ DUARTE radicado 2012-00144-00, córrase traslado al Ejecutado por el término de diez (10) días, conforme lo estipula el numeral 2 del artículo 444 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

El Juez,

  
EFRAÍN FRANCO GOMEZ

## AVALUO COMERCIAL



**INMUEBLE UBICADO EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER  
MUNICIPIO DEL SOCORRO  
PREDIO RURAL EL MANANTIAL**

San Gil, Noviembre de 2023

# AVALUO COMERCIAL

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

### 1.1. Propósito del avalúo.

Se trata de adelantar un informe valuatorio del predio El Manantial a fin de obtener un valor comercial actualizado, con miras a ser tenido en cuenta dentro de un proceso jurídico dentro del cual es garante.

El fin es 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 - 37350
- Copia de la Escritura Publica No. 1.486 del 06 de Diciembre de 2008 de la Notaria Primera del Socorro – Santander.

### 1.3. Destinación actual del inmueble.

Se trata de un predio rural con varias construcciones por lo que se denota con miras a una explotación turística. Hay una vivienda, una construcción en curso de tres pisos, un puente metálico sobre un lago artificial, una caballeriza, una perrera.

### 1.4. Fecha de la visita.

25 de Octubre de 2023

### 1.5. Fecha del avalúo.

21 de Noviembre de 2023

### 1.6. Propietarios.

Como propietarios del predio figuran; FLOR MARIA GOMEZ QUINTERO Y LUIS ALFONSO PEREZ DUARTE, mediante compraventa, con la Escritura No. 1.486 del 06/12/2008 de la Notaria Primera del Círculo de Socorro.

# AVALUO COMERCIAL

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

### 1.1. Propósito del avalúo.

Se trata de adelantar un informe valuatorio del predio El Manantial a fin de obtener un valor comercial actualizado, con miras a ser tenido en cuenta dentro de un proceso jurídico dentro del cual es garante.

El fin es 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 - 37350
- Copia de la Escritura Publica No. 1.486 del 06 de Diciembre de 2008 de la Notaria Primera del Socorro – Santander.

### 1.3. Destinación actual del inmueble.

Se trata de un predio rural con varias construcciones por lo que se denota con miras a una explotación turística. Hay una vivienda, una construcción en curso de tres pisos, un puente metálico sobre un lago artificial, una caballeriza, una perrera.

### 1.4. Fecha de la visita.

25 de Octubre de 2023

### 1.5. Fecha del avalúo.

21 de Noviembre de 2023

### 1.6. Propietarios.

Como propietarios del predio figuran; FLOR MARIA GOMEZ QUINTERO Y LUIS ALFONSO PEREZ DUARTE, mediante compraventa, con la Escritura No. 1.486 del 06/12/2008 de la Notaria Primera del Círculo de Socorro.

### 1.7. Ubicación geográfica del municipio.

El **Socorro**, fundado en 1681, es un municipio del departamento de Santander. Está localizado a 121 kilómetros de Bucaramanga. El municipio tiene una gran influencia en la historia de Colombia y en la constitución de su Estado, pues allí se llevó a cabo una serie de hechos importantes encaminados a la Independencia de Colombia.

**Límites del municipio:** Sus límites territoriales son: al norte, con los Municipios de Cabrera y Pinchote; al sur, con Confines y Palmas del Socorro; al oriente, con Páramo; al occidente, con Simacota y Palmar.

- Extensión total: 122,1 km<sup>2</sup>
- Extensión área urbana: 219,5 ha
- Extensión área rural: 11 990,5 ha
- Altitud (metros sobre el nivel del mar): 1230 m s. n. m.
- Distancia de referencia: 278 km (6 h) de la Capital de la República y 121 km (2.30 h) de la Capital del Departamento

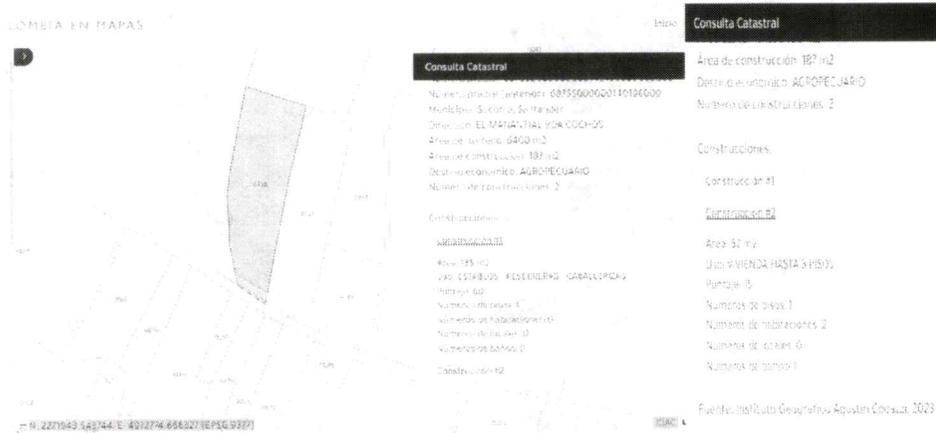
### 1.8. Ubicación del predio dentro del municipio.

El predio objeto del presente estudio se ubica en el municipio del Socorro, en la Vereda Chochos.

#### 1.8.1. Ubicación en google maps.



## 1.8.2. Ubicación en el GEOPORTAL del IGAC



## 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN.

### 2.1. Delimitación.

El predio está ubicado en la Vereda Chochos

### 2.2. Actividades predominantes del sector.

Es un muy buen sector con destinaciones diversas ya que se encuentran parcelas para cabañas y vivienda, Junto a instituciones educativas y también de desarrollo comercial desarrollo comercial. Excelentes vías de acceso muy cerca del casco urbano.

### 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 de amplio desarrollo comercial.

### 2.4. Vías de acceso al sector.

Vía veredal que conduce del Municipio del Socorro a la Vereda Chochos y al Municipio del Paramo

### 2.5. Infraestructura urbanística.

<b>Vía frente al predio.</b>	si
<b>Estructura de las vías.</b>	Pavimento Rígido en buen estado.
<b>Alumbrado público.</b>	La zona cuenta con alumbrado público.
<b>Redes de servicios públicos.</b>	Luz y Agua de acueducto veredal.

## 1.8.2. Ubicación en el GEOPORTAL del IGAC



## 2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

### 2.1. Delimitación.

El predio está ubicado en la Vereda Chochos

### 2.2. Actividades predominantes del sector.

Es un muy buen sector con destinaciones diversas ya que se encuentran parcelas para cabañas y vivienda, Junto a instituciones educativas y también de desarrollo comercial desarrollo comercial. Excelentes vías de acceso muy cerca del casco urbano.

### 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 de amplio desarrollo comercial.

### 2.4. Vías de acceso al sector.

Vía veredal que conduce del Municipio del Socorro a la Vereda Chochos y al Municipio del Paramo

### 2.5. Infraestructura urbanística.

<b>Vía frente al predio.</b>	si
<b>Estructura de las vías.</b>	Pavimento Rígido en buen estado.
<b>Alumbrado público.</b>	La zona cuenta con alumbrado público.
<b>Redes de servicios públicos.</b>	Luz y Agua de acueducto veredal.

2.6. Transporte público.

El sector cuenta con servicio de transporte público urbano.

2.7. Perspectivas de valorización.

Altos de acuerdo al desarrollo económico del comercio inmobiliario.

2.8. Coordenadas geográficas.

El predio se encuentra ubicado en las siguientes coordenadas geográficas:  
6.461800, -73.247345

### 3. ASPECTOS JURIDICOS Y LEGALES.

Como propietario del terreno figuran los señores: FLOR MARIA GOMEZ QUINTERO y LUIS ALFONSO PEREZ DUARTE, Escritura No. 1.486 del 06/12/2008 de la Notaria Primera del Círculo de Socorro.

**3.1 Matricula Inmobiliaria**

321 – 37350

**3.2 Cedula Catastral**

68755000000140196000

**3.3 Linderos del Predio**

**Norte:** Carretera comunal al medio y colinda con el predio El Porvenir de propiedad de Blanca América Acevedo de Galvis.

**Oriente:** Con el predio El Placer de propiedad de Pedro Ciro Acevedo Diaz.

**Sur:** Con a carretera que va al Municipio del Páramo.

**Occidente:** Con el predio Saravita de propiedad de Hernán Arenas.

**3.4 Reglamentación Urbanística**

3.4.1 Acuerdos y/o decretos reglamentarios.

Dentro del E.O.T. (Esquema de Ordenamiento Territorial), del municipio del Socorro, fue aprobado mediante Acuerdo Municipal número 011 del 18 de junio del 2003.

3.4.2 Área de Categorías.

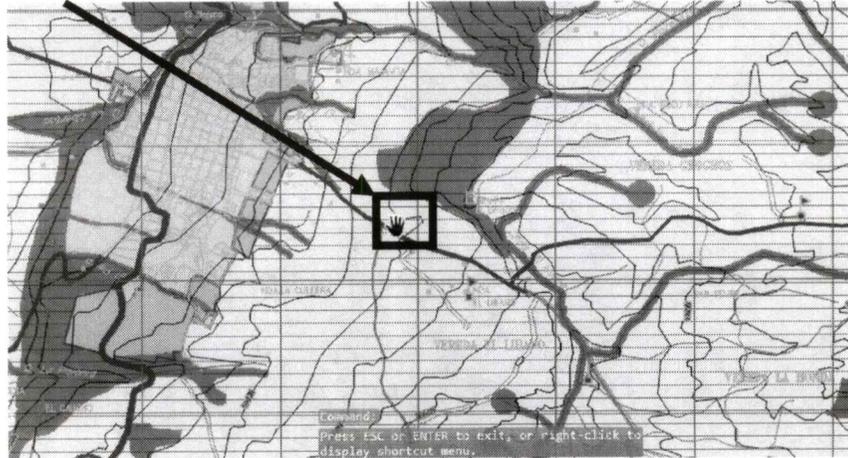
Para nuestro caso como el código catastral del inmueble es 68755000000140196000 (según el GEOPORTAL del IGAC) y según el

acuerdo anteriormente descrito, se establece lo siguiente:

El mapa de Tipo de Suelos clasifica como Tipo de SUELO RURAL (SDR).

Como se Observa en las siguientes imágenes:

Predio objeto del avalúo



LEYENDA		
COLOR	TIPO DE SUELO	AREA ha
	SUELO RURAL	9505
	SUELO URBANO	193
	SUELO DE EXPANSION URBANA	74
	SUELO DE PROTECCION	2438

Nota: Según la Ley 468 de 1997 las categorías principales son suelo rural, urbano y de expansión; para el caso de los suelos de protección esta puede incluirse dentro las dos primeras categorías, por lo que tenemos las siguientes áreas: Suelo de actividad rural 9505 ha, Suelo rural de protección 2387 ha, Suelo de actividad urbana 193 ha, Suelo urbano de protección 51 ha y Suelo de expansión urbana 74 ha, para un total de 12210 ha.

Para mayor detalle sobre los suelos Urbano y de Expansión urbano, observar el mapa Suelo Urbano de y de Expansión

Además, esta categoría, y según el mapa Modelo Territorial General clasifican al predio y al sector como ACTIVIDAD AGROPECUARIA y CORREDOR TURISTICO NACIONAL, LOCAL Y DE DEPORTES DE ALTO RIESGO, como se observa en las siguientes imágenes:

Predio objeto del avalúo

acuerdo anteriormente descrito, se establece lo siguiente:

El mapa de Tipo de Suelos clasifica como Tipo de SUELO RURAL (SDR).

Como se Observa en las siguientes imágenes:

Predio objeto del avalúo



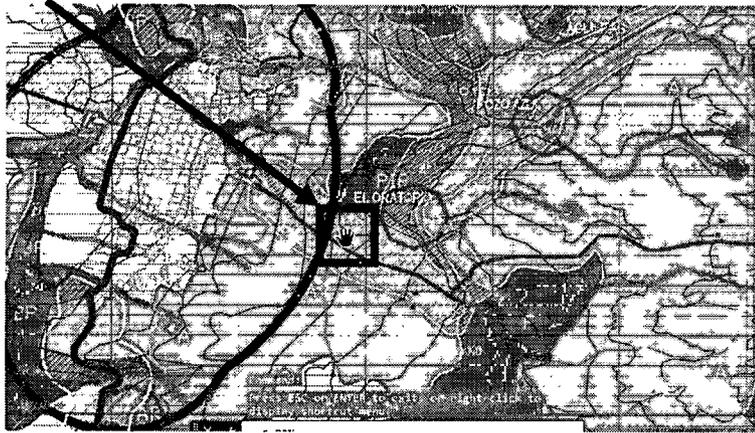
LEYENDA		
COLOR	TIPO DE SUELO	AREA ha
	SUELO RURAL	9505
	SUELO URBANO	193
	SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	74
	SUELO DE PROTECCIÓN	2438

Nota: Según la Ley 265 de 1997 las categorías de suelo se definen como: suelo rural, urbano, de expansión urbana y de protección. El suelo rural es el que se encuentra en zonas de baja densidad poblacional, con una extensión superior a 100 hectáreas. El suelo urbano es el que se encuentra en zonas de alta densidad poblacional, con una extensión superior a 100 hectáreas. El suelo de expansión urbana es el que se encuentra en zonas de expansión urbana, con una extensión superior a 100 hectáreas. El suelo de protección es el que se encuentra en zonas de protección ambiental, con una extensión superior a 100 hectáreas.

El presente mapa fue elaborado por el Departamento de Planeación Urbana y Territorial del Municipio de Guadalupe de Río Abajo.

Además, esta categoría, y según el mapa Modelo Territorial General clasifican al predio y al sector como ACTIVIDAD AGROPECUARIA y CORREDOR TURISTICO NACIONAL, LOCAL Y DE DEPORTES DE ALTO RIESGO, como se observa en las siguientes imágenes:

Predio objeto del avalúo

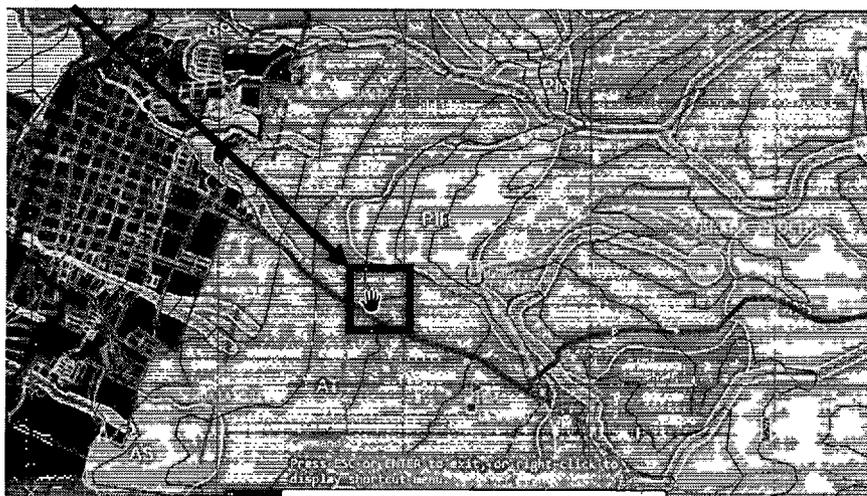


LEYENDA			
	COLOR	ARFA ha	CATEGORÍA
A		4842	ACTIVIDAD AGROPECUARIA
S		3170	ACTIVIDAD AERÓFORESTAL
F		3949	ACTIVIDAD FORESTAL Y PROTECCION
EPP		210	ACTIVIDAD URBANA
MI		.60	EXPASION URBANA
R			CORREDOR TURISTICO NACIONAL LOCAL Y DE DEPORTES DE ALTO RIESGO
SS			
CV			CENTRO PRESTADOR DE SERVICIOS (PROVINCIAL Y LOCAL)
			ATRACTIVOS TURISTICOS Y RECREATIVOS
			DELIMITACION ECOSISTEMA ESTRATEGICO REGIONAL
			PRD
			VIA NACIONAL (PRIMARIA)
			PIR
			VIA INTERMUNICIPAL (SECUNDARIA)
			CAMINO DE LENGUERVE

Note: Las extensiones de predios urbanos y de explotación no corresponden a las de producción. Para verificar el dato aquí consignado no correspondencia con el de Mapa Aerial urbano y de Explotación.

También, esta categoría, y según el mapa Categorías de Suelo Rural clasifican al predio y al sector como **USO AGROPECUARIO INTENSIVO**, como se observa en las siguientes imágenes:

Predio objeto del avalúo



COLOR			USO	AREA	COLOR			USO POTENCIAL	AREA
				Ha					Ha
[A]			AGROPECUARIO INTENSIVO	83	[MA]			MICROCUENCA QUE ABASTECEEN ACUEDUCTOS	3858
[SM]			SEMINTENSIVO	2851	[Z]			ZONAS CON TENDENCIA A LA ARIDEZ	129
[AT]			TRADICIONAL	1871	[PRA]			PROTECCION DE RIESGOS Y AMENAZAS	584
[AF]			AGROFORESTAL	1100	[BPP]			BOSQUE PROTECTOR-PRODUCTOR	806
[SA]			SILVAGRICOLA	2071	[BP]			BOSQUE PROTECTOR	376
[S]			SILVOPASTORIL	1012	[Q]			ROMERAS Y CAUCES DE QUEBRADAS Y RIOS	915
[F]			FORESTAL	38	[R]			RECARGA HIDROGEOLOGICA Y ACUIFEROS	691
[M]			MINERIA	13					
[R]			ACTIVIDAD RECREATIVA	45					
[CV]			CORREDOR DE SERVICIOS VIALES						

Nota: Los siguientes categorías no se encuentran especializadas en esta mapa por lo que se detallan su ubicación en otros mapas.  
 Parcelaciones Rurales con fines de Vivienda Campesina, no se podrá desarrollar en el desarrollo Económico Estratégico del Bosque, ni en los lotes no. Cuatro solo se podrá más parcelas.  
 Área de Reconstrucción Económica, según Modelo General y Planificación Rural Ordenada.  
 Área de Planificación Infraestructura y Servicios Públicos, según Modelo General.  
 Área Cultural, Histórica y Paisajística que Paisaje, según Modelo General y Planificación Rural Ordenada.

Press ESC or ENTER to exit, or right-click to display shortcut menu.

En donde se establecen los siguientes usos:

### 3.4.3 Usos permitidos.

**Agropecuaria Tradicional (AT):** Son aquellas áreas con suelos pocos profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y mediana a baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes mayores al 25%.

Usos principales: Agropecuario semimecanizado y forestal (Leer párrafo 1).

**PARÁGRAFO 1.** Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor.

### 3.4.4 Usos complementarios.

Usos compatibles: Agropecuario tradicional, infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario, agroturismo.

### 3.4.5 Usos condicionados

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campesina.

### 3.4.6 Usos prohibidos.

Usos Prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

### 3.4.7 Tratamiento.

Protección y recuperación

LEYENDA						
COLOR	USO	AREA Ha.	COLOR	USO POTENCIAL	AREA Ha.	
[Color]	AGROPECUARIO TRADICIONAL	00	[Color]	MIXTA (ZONAS DE ABASTECIMIENTO)	255	
[Color]	SEMIMECANIZADO	1000	[Color]	ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	100	
[Color]	FORESTAL	1000	[Color]	RESERVA DE TIERRAS Y AGUA	100	
[Color]	AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO	1000	[Color]	RESERVA DE TIERRAS Y AGUA	100	
[Color]	AGROPECUARIO FORESTAL	2000	[Color]	RESERVA DE TIERRAS Y AGUA	100	
[Color]	MINERIA	1000	[Color]	RESERVA DE TIERRAS Y AGUA	100	
[Color]	ACTIVIDAD RECREATIVA	100	[Color]	RESERVA DE TIERRAS Y AGUA	100	
[Color]	CONEXIÓN DE SERVICIOS VIALES	100	[Color]	RESERVA DE TIERRAS Y AGUA	100	

Nota: Los espacios en blanco representan usos que no están permitidos en esta categoría de suelo.

Press ESC or ENTER to exit, or Right-CLICK to display shortcut menu.

En donde se establecen los siguientes usos:

### 3.4.3 Usos permitidos.

**Agropecuaria Tradicional (AT):** Son aquellas áreas con suelos pocos profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y mediana a baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes mayores al 25%.

Usos principales: Agropecuario semimecanizado y forestal (Leer parágrafo 1).

**PARÁGRAFO 1.** Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor.

### 3.4.4 Usos complementarios.

Usos compatibles: Agropecuario tradicional, infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario, agroturismo.

### 3.4.5 Usos condicionados

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.

### 3.4.6 Usos prohibidos.

Usos Prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

### 3.4.7 Tratamiento.

Protección y recuperación

#### 4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO

##### 4.1 Características del terreno.

Tipo de inmueble	Rural
Forma	Regular
Topografía	Ondulado
Frente sobre vía	Si
Disposición del lote	Medianero

##### 4.2 Área de terreno.

6.400 mtrs 2

##### 4.3 Áreas Construidas y Características de la construcción.

1-Caballeriza: Construcción de caney, hecha por el sistema tradicional de muros confinados con columnetas en concreto reforzado, mampostería en ladrillo macizo de arcilla cocida a la vista en su exterior en mayor parte y pañetadas y pintadas en menor parte, cubierta de teja de lámina galvanizada, estructura de cubierta en madera aserrada, puertas y ventanas en lámina y perfil metálicos, pisos en mortero de cemento afinado, ladrillo tablón y enchape en cerámica porcelanizada en los baños y el gimnasio.

Bodega de aperos de equinos, pisos en cerámica, muros en ladrillo tolete frisada. estucada y pintadas, con cielo raso Consta de Una caballeriza con capacidad para trece (13) equinos, un gimnasio y un cuarto de aperos, un salón grande con mesón en concreto enchapado y un BBQ, sitio de reunión de los caballistas.

2- Edificio Apartamento administrador: Construcción con Placa maciza en concreto, Muros en ladrillos H-10, frisados. estucados y pintados, Pisos en cerámica porcelanizada, Baño y cocina con muros y pisos enchapados en cerámica, Redes Puntos hidráulica y sanitaria en tubería PVCV, cielo raso y Teja en lámina galvanizada. Anexa a la caballeriza, Consta de: en Primer piso la bodega para el concentrado de los equinos y segundo piso apartamento de una alcoba, un baño y una mini cocina.

3- Vivienda en construcción: Construcción hecha por el sistema tradicional de pórticos estructurales (vigas y Columnas) en concreto reforzado, muros en bloque hueco de arcilla cocida, Instalaciones hidráulicas y sanitarias incrustadas en placa del 2º nivel. Consta de: En primer piso garajes; en segundo piso sala-comedor, cocina, cuarto de ropas, 2 alcobas con baño privado y 3 balcones; en el tercer piso o altillo, se ubica la alcoba principal con baño privado, un estar y la terraza.

4- Perrera: Construcción tradicional de muros cargueros en ladrillo cocido a la vista, viga de cimienta y viga de corona en concreto reforzado y cubierta en teja de asbesto cemento sobre madera rolliza, piso en mortero de cemento. Consta de un cuarto, pequeño.

5- Puente sobre el lago que comunica a la vivienda en construcción con el resto del predio: Construcción hecha en Pórticos estructurales de soporte y bases en concreto reforzado, baranda en tubería metálica y placa de piso en lámina alfajor metálica.

6- BBQ: Construcción hecha en Ladrillo tolete

7- Pozo séptico

8- Tanque de almacenamiento de agua potable, en concreto reforzado y con sistema de bombeo.

9. Rejilla de piso a la entrada al predio, varilla corrugada ¼" y canaleta en concreto.

En la parte posterior del predio se adecuo un área de terreno para una cancha de fútbol, se encuentra en regular estado de mantenimiento. En la parte media, extremo occidental se encuentra, un pozo para el cultivo de peces (sin cultivo alguno) y en estado de abandono.

#### 4.4 Número de niveles o pisos.

La construcción en curso esta planteada para tres niveles o pisos, el resto de las construcciones son de un solo nivel.

#### 4.5 Estratificación. Predio Rural

### 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.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

4- Perrera: Construcción tradicional de muros cargueros en ladrillo cocido a la vista, viga de cimienta y viga de corona en concreto reforzado y cubierta en teja de asbesto cemento sobre madera rolliza, piso en mortero de cemento. Consta de un cuarto, pequeño.

5- Puente sobre el lago que comunica a la vivienda en construcción con el resto del predio: Construcción hecha en Pórticos estructurales de soporte y bases en concreto reforzado, baranda en tubería metálica y placa de piso en lámina alfajor metálica.

6- BBQ: Construcción hecha en Ladrillo tolete

7- Pozo séptico

8- Tanque de almacenamiento de agua potable, en concreto reforzado y con sistema de bombeo.

9. Rejilla de piso a la entrada al predio, varilla corrugada ¼" y canaleta en concreto.

En la parte posterior del predio se adecuo un área de terreno para una cancha de fútbol, se encuentra en regular estado de mantenimiento. En la parte media, extremo occidental se encuentra, un pozo para el cultivo de peces (sin cultivo alguno) y en estado de abandono.

#### 4.4 Número de niveles o pisos.

La construcción en curso esta planteada para tres niveles o pisos, el resto de las construcciones son de un solo nivel.

#### 4.5 Estratificación. Predio Rural

### 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.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

## 5.2. Método de costos de reposición.

Este método se utiliza para valorar inmuebles construidos y está basado en la utilización de la ecuación dada por los siguientes elementos:

Valor total del inmueble = Valor del terreno + Costo de construcción.

## 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.

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DE VENTAS EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SOCORRO EN LAS VEREDAS CHOCHOS, LIBANO Y LA CULEBRA, SOCORRO, SANTANDER

ITEM	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERERNO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	FUENTE
1	Predio agropecuario y residencial campestre, ubicada en la vereda Chocos, en el Municipio del Socorro, Santander. Sobre la vía Intermunicipal Socorro - Paramo (Sin pavimentar).	\$ 420.000.000,00	750,00	00,00	Oferta en el sector: 311800 7445 31150 7598
2	Predio agropecuario, ubicada en la vereda Chocos, en el Municipio del Socorro, Santander. Sobre la vía Intermunicipal Socorro - Paramo (Sin pavimentar).	\$ 1800.000.000,00	20.000,00	0,00	Oferta en el sector: 310 651 627 317 334 8475
3	Predio agropecuario y residencial campestre, ubicada en la vereda Libano o La Culebra, en el Municipio del Socorro, Santander. Sobre la vía Intermunicipal Socorro - Paramo (Sin pavimentar).	\$ 210.000.000,00	1845,00	0,00	Oferta en el sector: 311800 3365 316 308 9400

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DE VENTAS EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SOCORRO EN LAS VEREDAS CHOCHOS, LIBANO Y LA CULEBRA, SOCORRO, SANTANDER

ITEM	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA TERERNO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	VR. (m2) DE CONSTRUCCION	VR. DE LA CONSTRUCCION	VR. DEL TERRENO SIN CONSTRUCCION	VALOR DEL M2.
1	Predio agropecuario y residencial campestre, ubicada en la vereda Chocos, en el Municipio del Socorro, Santander. Sobre la vía Intermunicipal Socorro - Paramo (Sin pavimentar).	\$ 420.000.000,00	750,00	00,00	\$ 1750.000,00	\$ 75.000.000,00	\$ 245.000.000,00	\$ 326.666,67
2	Predio agropecuario, ubicada en la vereda Chocos, en el Municipio del Socorro, Santander. Sobre la vía Intermunicipal Socorro - Paramo (Sin pavimentar).	\$ 1800.000.000,00	20.000,00	0,00	\$ -	\$ -	\$ 1800.000.000,00	\$ 90.000,00
3	Predio agropecuario y residencial campestre, ubicada en la vereda Libano o La Culebra, en el Municipio del Socorro, Santander. Sobre la vía Intermunicipal Socorro - Paramo (Sin pavimentar).	\$ 210.000.000,00	1845,00	0,00	\$ 400.000,00	\$ -	\$ 210.000.000,00	\$ 113.821,14

**ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DE VENTAS EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SOCORRO EN LAS VEREDAS CHOCHOS, LIBANO Y LA CULEBRA, SOCORRO, SANTANDER**

ITEM	UBICACIÓN	VALOR DEL m2.	FACTOR OFERTA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TOPOGRAFIA	FACTOR VIAS	FACTOR ÁREA	VALOR m2 HOMOGENEIZADO
1	Predio agropecuario y residencial campestre, ubicada en la vereda Chochos, en el Municipio del Socorro, Santander. Sobre la vía intermunicipal Socorro - Paramo (Sin pavimentar).	\$ 326.666,67	0,80	0,70	0,90	0,90	0,50	\$ 74.088,00
2	Predio agropecuario, ubicada en la vereda Chochos, en el Municipio del Socorro, Santander. Sobre la vía intermunicipal Socorro - Paramo (Sin pavimentar).	\$ 90.000,00	0,90	0,90	100	100	10	\$ 80.900,00
3	Predio agropecuario y residencial campestre, ubicada en la vereda Libano o La Culebra, en el Municipio del Socorro, Santander. Sobre la vía intermunicipal Socorro - Paramo (Sin pavimentar).	\$ 113.821,14	0,90	100	100	100	0,82	\$ 84.000,00
<b>PROMEDIO ARITMÉTICO</b>								\$ 79.426,00
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>								\$ 4.999,97
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>								6,30%
<b>MEDIANA</b>								80,190
<b>MODA</b>								# N/D
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRÍA</b>								- 0,67

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado de área de terreno es de \$79.426,00; por tal motivo se toma un valor por metro cuadrado aproximado de \$79.500,00

### 6.3 Área del predio El Manantial

Tiene un área de 6.400 metros 2.

VALOR DEL TERRENO			
DESCRIPCION	ÁREA (M2)	VALOR M 2	VALOR PARCIAL
TERRENO	6.400	\$ 79.500,00	\$ 508.800.000,00
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>			<b>\$ 508.800.000,00</b>

## 7. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Desarrollo del método de costos de reposición.

Este método se utiliza para valorar inmuebles construidos y está basado en la utilización de la ecuación dada por los siguientes elementos:

Valor total del inmueble = Valor del terreno + Costo de construcción.

Dónde:

Costo de construcción = (costo de reposición - depreciación)

Valor del terreno: Valor del sitio donde se desarrolla el bien.

Costo de reposición: Valor de los costos totales en que se incurriría al

**ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DE VENTAS EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SOCORRO EN LAS VEREDAS CHOCHOS, LIBANO Y LA CULEBRA, SOCORRO, SANTANDER**

ITEM	UBICACIÓN	VALOR DEL m2.	FACTOR OFERTA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TOPOGRAFIA	FACTOR VIAS	FACTOR ÁREA	VALOR m2 HOMOGENEIZADO
1	Predio agropecuario y residencial campestre, ubicada en la vereda Chochos, en el Municipio del Socorro, Santander. Sobre la vía intermunicipal Socorro - Paramo (Sin pavimentar).	\$ 326.666,67	0,80	0,70	0,90	0,90	0,50	\$ 74.088,00
2	Predio agropecuario, ubicada en la vereda Chochos, en el Municipio del Socorro, Santander. Sobre la vía intermunicipal Socorro - Paramo (Sin pavimentar).	\$ 90.000,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	\$ 80.900,00
3	Predio agropecuario y residencial campestre, ubicada en la vereda Libano o La Culebra, en el Municipio del Socorro, Santander. Sobre la vía intermunicipal Socorro - Paramo (Sin pavimentar).	\$ 113.821,14	0,90	1,00	1,00	1,00	0,82	\$ 84.000,00
<b>PROMEDIO ARITMÉTICO</b>								\$ 79.426,00
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>								\$ 4.999,97
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>								6,30%
<b>MEDIANA</b>								80.190
<b>MODA</b>								# N/D
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRÍA</b>								- 0,87

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado de área de terreno es de \$79.426,00; por tal motivo se toma un valor por metro cuadrado aproximado de \$79.500,00

### 6.3 Área del predio El Manantial

Tiene un área de 6.400 metros 2.

VALOR DEL TERRENO			
DESCRIPCION	ÁREA (M2)	VALOR M 2	VALOR PARCIAL
TERRENO	6.400	\$ 79.500,00	\$ 508.800.000,00
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>			<b>\$ 508.800.000,00</b>

## 7. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Desarrollo del método de costos de reposición.

Este método se utiliza para valorar inmuebles construidos y está basado en la utilización de la ecuación dada por los siguientes elementos:

Valor total del inmueble = Valor del terreno + Costo de construcción.

Dónde:

Costo de construcción = (costo de reposición - depreciación)

Valor del terreno: Valor del sitio donde se desarrolla el bien.

Costo de reposición: Valor de los costos totales en que se incurriría al

reemplazar por nuevo el inmueble o bien similar en la fecha del estudio.

Depreciación: Cantidad que disminuye el valor de los bienes en razón al uso y desgaste natural a través del tiempo.

Calculo del costo de Reposición:

Busca establecer el valor comercial a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada la utilidad.

$$VC = (Ct - D) + Vt$$

DONDE:

VC: Valor Comercial

Ct: Costo Total

D: Depreciación

Vt: Valor total del terreno

## DEPRECIACIÓN

Es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto que se debe evaluar es la vida remanente del bien.

## 8. VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

### 8.1 Construcciones

- Caballeriza
- Casa del viviente
- Construcción en curso
- Perrera
- Puente metálico
- BBQ
- Pozo Séptico
- Pozo Artificial
- Rejilla en el acceso

### 8.2 Desarrollo del método de costos de reposición.

#### 1. CABALLERIZA

Para establecer el valor comercial de la construcción se utiliza el método de costos de reposición, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposición de \$800.000; según el conocimiento del evaluador para este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matemáticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservación mediante la siguiente ecuación:

Clase 2,0

El inmueble está bien conservado, aunque se le puede realizar mantenimiento preventivo en algunos sectores.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (13 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción en estructura reforzada en concreto es de 100 años})$ .

$X = 13/100 \times 100 = 13\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 9,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 800.000	100	13	13%	2,0	9,88%	\$ 720.960

C.a.c. = \$720.960/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (Caballeriza) es de \$720.960/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$721.000/m<sup>2</sup>**.

## 2. CASA VIVIENTE

Para establecer el valor comercial de la construcción se utiliza el método de costos de reposición, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposición de \$1.000.000; según el conocimiento del evaluador para este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matemáticos

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matemáticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservación mediante la siguiente ecuación:

Clase 2,0

El inmueble está bien conservado, aunque se le puede realizar mantenimiento preventivo en algunos sectores.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (13 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción en estructura reforzada en concreto es de 100 años})$ .

$X = 13/100 \times 100 = 13\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 9,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 800.000	100	13	13%	2,0	9,88%	\$ 720.960

C.a.c. = \$720.960/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (Caballeriza) es de \$720.960/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$721.000/m<sup>2</sup>**.

## 2. CASA VIVIENTE

Para establecer el valor comercial de la construcción se utiliza el método de costos de reposición, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposición de \$1.000.000; según el conocimiento del evaluador para este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matemáticos

continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservación mediante la siguiente ecuación:

Clase 2,0

El inmueble está bien conservado, aunque se le puede realizar mantenimiento preventivo en algunos sectores.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (10 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, p\u00f3rticos de concreto es de 100 a\u00f1os})$ .

$X = 10/100 \times 100 = 100\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 7,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 1.000.000	100	10	10%	2,0	7,88%	\$ 921.200

C.a.c. = \$921.200/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Seg\u00fan el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (Casa viviente) es de \$921.200/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$920.000/m<sup>2</sup>**.

### 3. EDIFICACION EN OBRA (40% avance de obra)

Para establecer el valor comercial de la construcci\u00f3n se utiliza el m\u00e9todo de costos de reposici\u00f3n, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposici\u00f3n de \$400.000; seg\u00fan el conocimiento del evaluador para este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciaci\u00f3n de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matem\u00e1ticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservaci\u00f3n mediante la siguiente ecuaci\u00f3n:

Clase 2,0

El inmueble está en construcción.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (10 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, p\u00f3rticos de concreto es de 100 a\u00f1os})$ .

$X = 10/100 \times 100 = 100\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 7,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 400.000	100	10	10%	2,0	7,88%	\$ 368.480

C.a.c. = \$368.480/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Seg\u00fan el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (Edificaci\u00f3n en obra (40% avance de obra) es de \$368.480/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$368.500/m<sup>2</sup>**.

#### 4. PERRERA

Para establecer el valor comercial de la construcci\u00f3n se utiliza el m\u00e9todo de costos de reposici\u00f3n, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposici\u00f3n de \$500.000; seg\u00fan el conocimiento del evaluador para este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciaci\u00f3n de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matem\u00e1ticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservaci\u00f3n mediante la siguiente ecuaci\u00f3n:

Clase 2,0

Clase 2,0

El inmueble está en construcción.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (10 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, p\u00f3rticos de concreto es de 100 a\u00f1os})$ .

$X = 10/100 \times 100 = 100\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 7,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 400.000	100	10	10%	2,0	7,88%	\$ 368.480

C.a.c. = \$368.480/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Seg\u00fan el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (Edificaci\u00f3n en obra (40% avance de obra) es de \$368.480/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$368.500/m<sup>2</sup>**.

#### 4. PERRERA

Para establecer el valor comercial de la construcci\u00f3n se utiliza el m\u00e9todo de costos de reposici\u00f3n, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposici\u00f3n de \$500.000; seg\u00fan el conocimiento del evaluador para este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciaci\u00f3n de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matem\u00e1ticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservaci\u00f3n mediante la siguiente ecuaci\u00f3n:

Clase 2,0

El inmueble está bien conservado, aunque se le puede realizar mantenimiento preventivo en algunos sectores.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (13 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción en estructura reforzada en concreto es de 100 años})$ .

$X = 13/100 \times 100 = 13\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 9,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 500.000	100	13	13%	2,0	9,88%	\$ 450.600

C.a.c. = \$450.600/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (Perrera) es de \$450.600/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$450.500/m<sup>2</sup>**.

## 5. PUENTE METÁLICO

Para establecer el valor comercial de la construcción se utiliza el método de costos de reposición, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposición de \$400.000; según el conocimiento del evaluador para este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matemáticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservación mediante la siguiente ecuación:

Clase 2,0

El inmueble está bien conservado, aunque se le puede realizar mantenimiento preventivo en algunos sectores.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (10 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, estructura metálica es de 100 años})$ .

$X = 10/100 \times 100 = 100\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 7,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 400.000	100	10	10%	2,0	7,88%	\$ 368,480

C.a.c. = \$368.480/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (Puente metálico) es de \$368.480/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$368.500/m<sup>2</sup>**.

## 6. BBQ

Para establecer el valor comercial de la construcción se utiliza el método de costos de reposición, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposición de \$70.000; según el conocimiento del evaluador para este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matemáticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservación mediante la siguiente ecuación:

Clase 2,0

El inmueble está bien conservado, aunque se le puede realizar mantenimiento preventivo en algunos sectores.

El inmueble está bien conservado, aunque se le puede realizar mantenimiento preventivo en algunos sectores.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (10 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, estructura metálica es de 100 años})$ .

$X = 10/100 \times 100 = 100\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 7,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 400.000	100	10	10%	2,0	7,88%	\$ 368,480

C.a.c. = \$368.480/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (Puente metálico) es de \$368.480/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$368.500/m<sup>2</sup>**.

## 6. BBQ

Para establecer el valor comercial de la construcción se utiliza el método de costos de reposición, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposición de \$70.000; según el conocimiento del evaluador para este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matemáticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservación mediante la siguiente ecuación:

Clase 2,0

El inmueble está bien conservado, aunque se le puede realizar mantenimiento preventivo en algunos sectores.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (13 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción en estructura reforzada en concreto es de 100 años})$ .

$X = 13/100 \times 100 = 13\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 9,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 70.000	100	13	13%	2,0	9,88%	\$ 63.084

C.a.c. = \$63.084/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (BBQ) es de \$63.084/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$63.000/m<sup>2</sup>**.

## 7. POZO SÉPTICO (9m<sup>2</sup>)

Para establecer el valor comercial de la construcción se utiliza el método de costos de reposición, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposición de \$120.000; según el conocimiento del evaluador para este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matemáticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservación mediante la siguiente ecuación:

Clase 2,0

El inmueble está bien conservado, aunque se le puede realizar mantenimiento preventivo en algunos sectores.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (13 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción en estructura reforzada en concreto es de 100 años})$ .

$X = 13/100 \times 100 = 13\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 9,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 120.000	100	13	13%	2,0	9,88%	\$ 108.144

C.a.c. = \$108.144/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (Pozo séptico) es de \$108.144/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$108.000/m<sup>2</sup>**.

## 8. TANQUE ARTIFICIAL

Para establecer el valor comercial de la construcción se utiliza el método de costos de reposición, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposición de \$500.000; según el conocimiento del evaluador para este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matemáticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservación mediante la siguiente ecuación:

Clase 2,0

El inmueble está deteriorándose por la falta de mantenimiento.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (13 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción en estructura reforzada en concreto es de 100 años})$ .

$X = 13/100 \times 100 = 13\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 9,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 120.000	100	13	13%	2,0	9,88%	\$ 108.144

C.a.c. = \$108.144/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (Pozo séptico) es de \$108.144/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$108.000/m<sup>2</sup>**.

## 8. TANQUE ARTIFICIAL

Para establecer el valor comercial de la construcción se utiliza el método de costos de reposición, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposición de \$500.000; según el conocimiento del evaluador para este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matemáticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservación mediante la siguiente ecuación:

Clase 2,0

El inmueble está deteriorándose por la falta de mantenimiento.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (13 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, construcción en estructura reforzada en concreto es de 100 años})$ .

$X = 13/100 \times 100 = 13\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 9,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 500.000	100	13	13%	2,0	9,88%	\$ 450.600

C.a.c. = \$450.600/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (Tanque de artificial) es de \$450.600/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$450.000/m<sup>2</sup>**.

## 9. REJILLA

Para establecer el valor comercial de la construcción se utiliza el método de costos de reposición, partiendo como base de un valor por metro cuadrado de costo de reposición de \$170.000; según el conocimiento del evaluador para este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta, lo anterior se procede a aplicar la depreciación de las construcciones correspondientes, empleando los modelos matemáticos continuos como el de Fitto y Corvini, entonces se opta por este sistema porque tiene en cuenta la edad y el estado de conservación mediante la siguiente ecuación:

Clase 2,0

El inmueble está bien conservado, aunque se le puede realizar mantenimiento preventivo en algunos sectores.

X= Es el valor resultante de dividir la edad actual del inmueble (Va), por la vida útil (Vu). Multiplicado por 100. Es el porcentaje (%) de vida.

Y= Es el valor (%) a descontar por depreciación y se aplica al valor de la construcción.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (10 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, pórtilcos de concreto es de 100 años})$ .

$X = 10/100 \times 100 = 100\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 7,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 170.000	100	10	10%	2,0	7,88%	\$ 156.604

C.a.c. = \$156.604/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (Rejilla) es de \$156.604/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$156.604/m<sup>2</sup>**.

### CUADRO RESUMEN DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				
ITEM	DETALLE	AREA	VALOR M2	V/R CONSTRUCCIONES
1	Caballeriza	223,66	\$ 721.000,00	\$ 161.258.860,00
2	Casa del viviente	48	\$ 920.000,00	\$ 44.160.000,00
3	Construccion en curso	181,07	\$ 368.500,00	\$ 66.724.295,00
4	Perrera	24	\$ 450.500,00	\$ 10.812.000,00
5	Puente Metalico	12	\$ 368.500,00	\$ 4.422.000,00
6	B.B.Q.	21	\$ 63.000,00	\$ 1.323.000,00
7	Pozo Septico	9	\$ 108.000,00	\$ 972.000,00
8	Pozo Artificial	145	\$ 450.000,00	\$ 65.250.000,00
9	Rejilla de entrada	5	\$ 156.604,00	\$ 783.020,00
			<b>TOTALES</b>	<b>\$ 354.922.155,00</b>

**NOTA:** las áreas son tomadas en su gran mayoría del informe anterior y se han corregido otras.

Para efectos de los valores de las construcciones se tomará el valor de costo de reposición, se le aplicará la depreciación correspondiente.

Entonces  $x = \text{Edad actual (10 años aproximadamente)} / (\text{la vida útil del inmueble, pórtilcos de concreto es de 100 años})$ .

$X = 10/100 \times 100 = 100\%$  por consiguiente en la tabla de Fitto y Corvini.

Clase 2,0 = 7,88%

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Actual
\$ 170.000	100	10	10%	2,0	7,88%	\$ 156.604

C.a.c. = \$156.604/m<sup>2</sup>.

Valor m<sup>2</sup> de construcción.

Según el cuadro anterior el valor por metro cuadrado para las construcciones vistas en el predio (Rejilla) es de \$156.604/m<sup>2</sup>; por tal motivo se toma un valor aproximado de **\$156.604/m<sup>2</sup>**.

#### CUADRO RESUMEN DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				
ITEM	DETALLE	AREA	VALOR M2	V/R CONSTRUCCIONES
1	Caballeriza	223,66	\$ 721.000,00	\$ 161.258.860,00
2	Casa del viviente	48	\$ 920.000,00	\$ 44.160.000,00
3	Construccion en curso	181,07	\$ 368.500,00	\$ 66.724.295,00
4	Perrera	24	\$ 450.500,00	\$ 10.812.000,00
5	Puente Metalico	12	\$ 368.500,00	\$ 4.422.000,00
6	B.B.Q.	21	\$ 63.000,00	\$ 1.323.000,00
7	Pozo Septico	9	\$ 108.000,00	\$ 972.000,00
8	Pozo Artificial	145	\$ 450.000,00	\$ 65.250.000,00
9	Rejilla de entrada	5	\$ 156.604,00	\$ 783.020,00
<b>TOTALES</b>			<b>\$</b>	<b>354.922.155,00</b>

**NOTA:** las áreas son tomadas en su gran mayoría del informe anterior y se han corregido otras.

## 9. AVALUO COMERCIAL.

VALOR DEL PREDIO			
DESCRIPCION	ÁREA (M2)	VALOR M 2	VALOR PARCIAL
TERRENO	6.400	79.500	\$ 508.800.000,00
CONSTRUCCIONES			\$ 354.922.155,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO EL MANANTIAL			\$ 863.722.155,00

**SON: OCHOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTIDOS MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$ 863.722.155,00).**

## 10. 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:

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés en él.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional.
3. Las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el valuador lo alcanza a conocer, está basado este informe en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor actual comercial de los inmuebles.
4. El valuador no ha exagerado, ni ha omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico ni ha condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o valor dirigido que favorezca la causa de una de las partes o a obtener un resultado condicionado en un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

Las siguientes especificaciones y condiciones se aplican al avalúo aquí presentado:

- Las características técnicas se tomaron de la observación personal de los Avaluadores. Nadie distinto a nosotros preparó el análisis, las conclusiones y opiniones manifestadas en este informe de avalúo.
- De acuerdo con el conocimiento, la opinión del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
- El presente informe es propiedad intelectual del evaluador 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.
- Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el evaluador y para los usuarios a quienes se dirige; el evaluador no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
- El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
- El evaluador 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.
- La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
- La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que el evaluador satisface los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de muebles que se está evaluando.

#### **11. CON RELACION AL ARTICULO 226 C.G. DEL P.**

El presente informe lo rindo bajo la gravedad del juramento, prestado por mi firma en el presente documento; mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional y a los datos obtenidos en el trabajo de investigación.

Para efectos de Notificaciones mi dirección es Calle 12 No. 8-05 Oficina. 108 Centro Comercial Gómez Silva de San Gil, Teléfonos 7248585 o 310 3040390, Email: [nbr7248585@gmail.com](mailto:nbr7248585@gmail.com)

Las siguientes especificaciones y condiciones se aplican al avalúo aquí presentado:

- Las características técnicas se tomaron de la observación personal de los Avaluadores. Nadie distinto a nosotros preparó el análisis, las conclusiones y opiniones manifestadas en este informe de avalúo.
- De acuerdo con el conocimiento, la opinión del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
- El presente informe es propiedad intelectual del evaluador 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.
- Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el evaluador y para los usuarios a quienes se dirige; el evaluador no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
- El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
- El evaluador 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.
- La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
- La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que el evaluador satisface los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de muebles que se está evaluando.

#### **11. CON RELACION AL ARTICULO 226 C.G. DEL P.**

El presente informe lo rindo bajo la gravedad del juramento, prestado por mi firma en el presente documento; mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional y a los datos obtenidos en el trabajo de investigación.

Para efectos de Notificaciones mi dirección es Calle 12 No. 8-05 Oficina. 108 Centro Comercial Gómez Silva de San Gil, Teléfonos 7248585 o 310 3040390, Email: [nbr7248585@gmail.com](mailto:nbr7248585@gmail.com)

Soy profesional Abogada, auxiliar de justicia desde el 2016, Avaluadora afiliada a Corpolonas de Colombia desde el año 2013. No poseo publicaciones. No he sido designada como perito en procesos anteriores o en curso por las mismas partes o apoderados. No estoy incurso en las causales contempladas en el artículo 50.

## 12. ANEXOS

Archivo fotográfico.  
Identificación de perito.

## 13. VIGENCIA DEL INFORME

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.

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

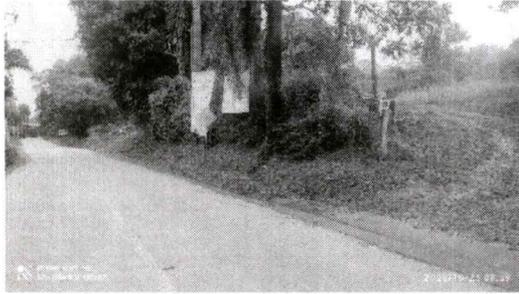
AUXILIAR DE JUSTICIA

TEL: 3103040390

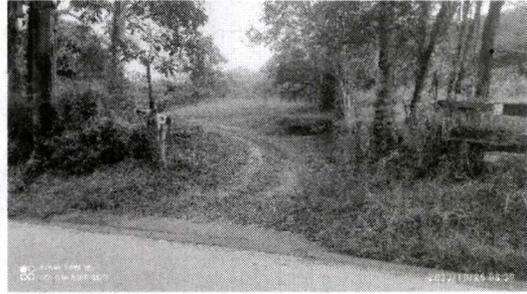


## 14. ARCHIVO FOTOGRAFICO

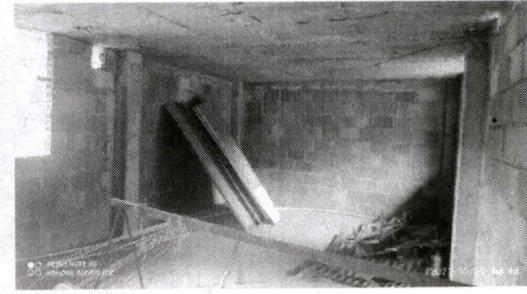
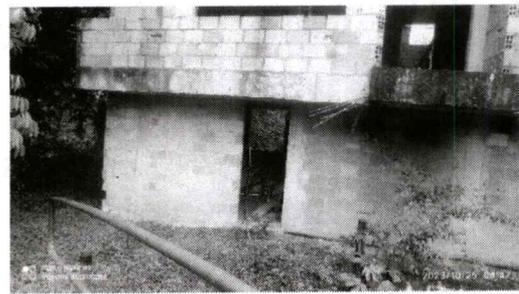
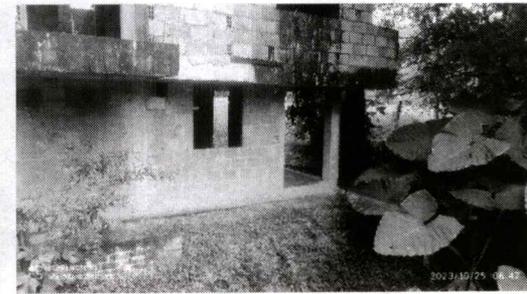
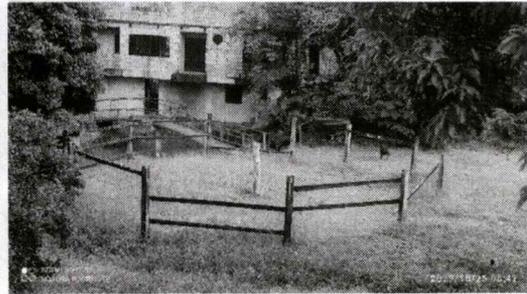
### ENTORNO



### ACCESO



### PANORAMICA DE LA CONSTRUCCION EN CURSO



14. ARCHIVO FOTOGRAFICO

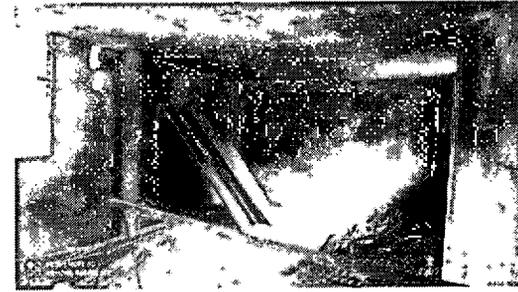
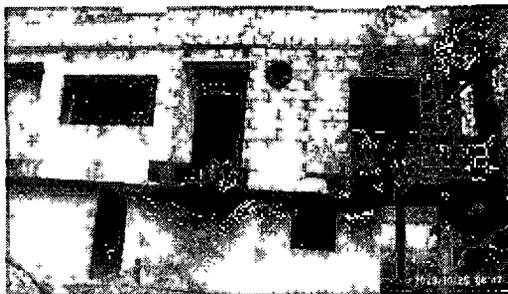
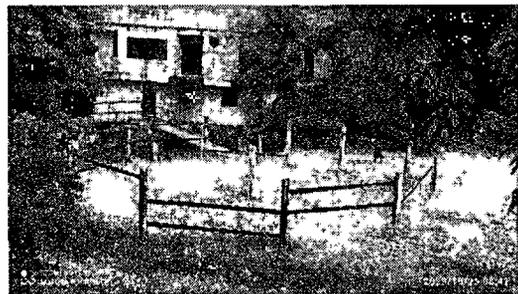
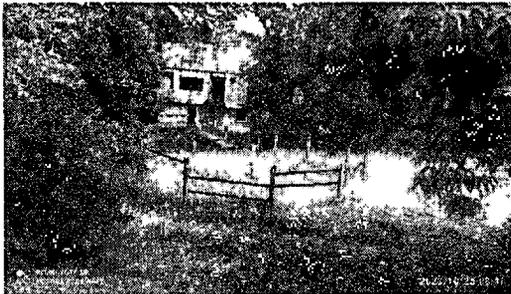
ENTORNO



ACCESO



PANORAMICA DE LA CONSTRUCCION EN CURSO



POZO ARTIFICIAL



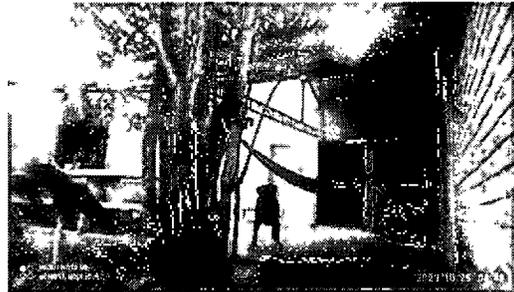
PUENTE METALICO



BBQ



CASA DEL VIVIENTE



PERRERA



CABALLERIZA



CABALLERIZAS



**IDENTIFICACION DEL PERITO AVALUADOR**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO  
**37.889.755**

RODRIGUEZ BAYONA  
APELLIDOS

NOHORA BEATRIZ  
NOMBRES

FECHA DE EMISION: 09-SEP-1964

REGISTRADOR NACIONAL  
JUDICIAL DE SAN JOAQUIN



*Nohora B. Rodriguez*  
FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO **09-SEP-1964**

**SAN JOAQUIN**  
(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.55** **O-** **F**  
ESTATURA G.S. RH SEXO

**09-FEB-1983 SAN GIL**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERSCHO

REGISTRADOR NACIONAL  
JUDICIAL DE SAN JOAQUIN




A-27 18100-59157160-F-0037889755-20070507 0138007127B 02 222833693

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

148413 Tarjeta No. 26/04/2006 Fecha de Expedicion 17/03/2006 Fecha de Grado

NOHORA BEATRIZ  
RODRIGUEZ BAYONA

37889755 Cedula

SANTANDER Consejo Seccional

DE SAN GIL Universidad

*Nohora B. Rodriguez*  
Presidente 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:corpolygonasdecolombia@yahoo.es

Celular: 310-5711200 300-7855044 en Bogotá. D.C. COLOMBIA.

*Benigno H. M.*  
Gerente Administrativo



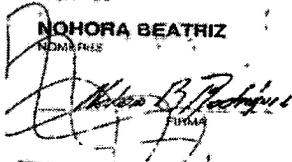
**IDENTIFICACION DEL PERITO AVALUADOR**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 37.889.755

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-1983 SAN GIL  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER



A-2718100-59157160-F-0037889755-20070507 0138007127B 02 222833083

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

148413 Tarjeta No. 26/04/2006 Fecha de Expedicion 17/03/2006 Fecha de Grado

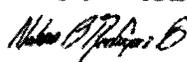
NOHORA BEATRIZ  
RODRIGUEZ BAYONA  
37889755  
Cedula

SANTANDER  
Consejo Seccional



DE SAN GIL  
Universidad

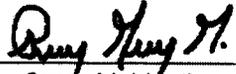
Presidente Consejo Superior de la Judicatura



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.

  
Gerente Administrativo



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



Nombre y Apellidos:  
NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA  
C.C.No. 37.889.755 DE SAN GIL

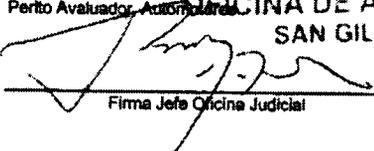
Vigente hasta. 31 de marzo de 2018

San Gil, Junio 07 de 2016

Valido únicamente para : POSESION

Cargos: Curador Ad Litem, Partidor, Perito Abogado,  
Perito Avaluador, Autorizadora

OFICINA DE APOYO  
SAN GIL



Firma Jefe Oficina Judicial

Firma Auxiliar de la Justicia

CARNE No. 008-2016	En caso de pérdida, favor devolver al despacho u Oficina Judicial mas cercana (+ 7) (7242398)
-----------------------	---

**NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA C.C. 37.889.755 T.P. 148.413 C.S.J. Y RAA 37889755 ANA**

**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	Juz. Segundo Promiscuo Municipal de San Gil	2007 - 0212	Divisorio por Venta	Avalúo de Predio Rural	Joaquina y Maria Josefa Mantilla	Gonzalo Mantilla y Otros Abg. Miguel Duran Afanador
3	Tercero Promiscuo Municipal de San Gil	2012-437	Ejecutivo Mixto de menor cuantía	Avaluó Predio El Paraíso vereda Llano Grande Pinchote	Coomuldesa	Manuel Humberto Villarreal Luque
4	Primero Civil del Circuito de San Gil	2013 - 137	Divisorio por Venta	Avaluó Inmueble	Transito Silva	Cecilia Silva de Galés
5	Primero Promiscuo Municipal de San Gil	2014 -004	Ejecutivo Singular	Avaluó muebles	Luis Alfonso Gómez Delgado	Rodrigo Niño Merchán
6	Primero Civil del Circuito de San Gil	2014 -102	Verbal de Pertinencia	Determinación e identificación del predio en Litis Inmueble la Ceiba	Jacinto Merchán Báez y Otros	María Mongui Fuentes y otros
7	Juz. Primero Civil del Circuito de San Gil	2020-067	Verbal de Pertinencia	Curadora	Parroquia del Municipio del Paramo Abg. Luz Dary Patiño Rico	Dioecesis de Socorro y San Gil
8	Juz. Primero Civil del Circuito de San Gil	2014 -067	Ejecutivo	Avaluó 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
10	Juz.Segundo de Familia de San Gil	2015 -260	Ejecutivo de Alimentos	Tasación de Arrendamientos	Luisa Daniela Muñoz Rojas	Heriberto Muñoz Porras
11	Juz.Promiscuo Municipal del Paramo	2017-001	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	María Teresa Torres de Malaver y otros	Luis Antonio Torres Rodríguez
12	Juz.Segundo de Familia de Velez	2014 -096	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	José Alirio Sandoval y Otros	José Sandoval y Eva Torres Díaz.
13	Juz.Segundo de Familia de Velez	2008-0027	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	María Isabel Pardo y Otra Abg. Esperanza Mateus M.	Indeterminados
14	Juz. Primero de Familia de Velez	2019-0097	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	Luz Myriam Guerrero santamaria y Otros	Indeterminados
15	Juz. Primero de Familia San Gil	2015 -196	Liquidación Sociedad Conyugal	Liquidadora	Luis Eduardo Muñoz Pereira Abg. Lina Rocio Gualdrón	María Inés Pardo. Abg. Nestor Julian Carreño
16	Juz. Primero Promiscuo de familia de San Gil	2014-160	Sucesión Intestada Teresa Supelano de Mantilla	Partidora Sucesión	Isabel Mantilla y otra Abg. Mirta Yadira Ruiz Navarro	Luis Fernando Mantilla y otros
17	Juz. Segundo Administrativo de San Gil	2015-091	Reparación Directa	Perito Avaluador	Diocesis de Socorro y San Gil Abg. Manuel Fernando Ramirez	Alcaldía Municipal San Gil
18	Juz. Segundo Promiscuo de familia de San Gil	2014-092	Sucesión	Partidora Sucesión	Leonor Rueda León	José del Carmen Rueda Díaz y Anita León
19	Segundo Promiscuo municipal del Socorro	2015 -066	Declarativo de Mandato Oculito	Perito Admon de Inmueble	Carmen Cecilia Hernandez	Herederos de José Euclides Lopez y otros
20	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
21	Promiscuo Municipal de Curiti	2016 -046	Reivindicatorio	Perito Frente a los hechos de la demanda	Alberto Chaparro Beltran	Nelson Blanco y otros
22	Promiscuo Municipal de Curiti	2017 -065	Posesorio	Perito Frente a los hechos de la demanda	Rosa Amelia Estupiñán de Gomez	Evangelina Quiroga de Pineda
23	Segundo Promiscuo municipal del Socorro	2017-265	Ejecutivo	Avaluó de bienes muebles	Socorro Pico Ramirez	Martha Yaneth Rodriguez Moreno
24	Juzgado Laboral de San Gil	2013-210	Ordinario Laboral	Perito Dotación	Gloria Teresa Gomez Alvarez	Ganadería Del Fonce Ltda Foncegan Ltda
25	Juzgado Laboral de San Gil	2014-111	Ordinario Laboral	Perito Dotación	Edilma Tarazona	Ciro moreno
26	Promiscuo Municipal de Aratoca	2017-128	Responsabilidad Civil Extra-contractual	Perito daños en Accidente de Tránsito	Edwin López De La Torre Abg. Fabian Ballesteros	Daniel Forero Orozco
27	Juzgado Primero de Familia San Gil	2018-0227	Disolución de sociedad conyugal	Avaluó de Vivienda	Claudia Constanza Gomez Abg. Carmen Cecilia Ruiz	Juan Diego Cruz Lizcano Abg. Erik Caicedo
28	Juzgado Primero Civil del Circuito	2018-0029	Pertenencia	Informe Pericial Predio Rural	Juan Pablo Gonzalez Romero y otro Abg. Orestes Guarín Riberos	Jose del Carmen Romero Vargas Abg. Nestor Fabian Delgado
29	Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de San Gil	2019- 0032	Ejecutivo Singular	Avaluó Predio Urbano	Coomuldesa Abg. Dario Benitez	Robinson Gomez Hernandez
30	Juzgado Segundo de Familia San Gil	2014-337	Liquidación Sociedad Conyugal	Avalúo de Predio Rural	Nohra Isabel Avila Beltran Abg. Justino Ramirez W.	Jairo Blanco
31	Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca	2019-0068	Liquidación Sociedad Conyugal	Avaluó Predio Rural	Luz Amparo Rey. Abg. Alba Cera Cantillo	Henry Rico Muñoz. Abg. Jose del Carmen Ortiz Castro
32	Juzgado Promiscuo Municipal de Curiti	2020-0077	Proceso Reivindicatorio	Avaluó de Mejoras	María Eugenia Trujillo B. Abg. Diana Marcela Pedraza	Jose Alirio Rojas Abg. Alexander Rodriguez
33	Juzgado Promiscuo Municipal de Confines	2020-0025	Proceso Verbal de Simulación	Informe Pericial Predios Urbanos	Tobias Ovalle Archila Abog. Justino Ramirez W.	Chiquinquirá Ovalle Archila
34	Juzgado Laboral de San Gil	2020-0092	Ordinario Laboral	Tasación de Honorarios	Dr. Gil Castillo Martínez Abg. Gil Castillo	Ernesto Duarte Sanchez
35	Juzg. Catorce Civil Mpal de B/manga	2020-345	Imposición de Servidumbre	Perito Tasador de Perjuicios	ESSA	Ramiro Reyes Ariza Abg. Oscar Gomez
36	Juzg. Veinte Civil Mpal de B/manga	2021-041	Imposición de Servidumbre	Perito Tasador de Perjuicios	ESSA	Jorge Camacho Vargas Abg. Gerardo Amado
37	Juzg. Segundo de Familia de Velez	2020-0048	Sucesión	Partidora	Maryury Galeano Santamaria	Astryth Galeano Santamaria y otros. Abg. Janeth Chacon' Gallejos
38	Juzgado Primero Promiscuo de San Gil	2017-152	Ejecutivo Singular	Perito Avaluadora	Gervimotos S.A. Abgo. German Augusto Zambrano	Albeiro Pinzon y Otros
39	Juzgado Primero Civil del Circuito de San Gil	2020-0054	Proceso Ejecutivo	Avaluó de Predio	Laura Isabel Vera Ramirez Abg. Dario Benitez	María Eugenia Muñoz Ariza y otros Abg. Jesus David Florez
40	Juzg. Primero Promiscuo Suaita	2018-016	Proceso Reivindicatorio	Avaluó de Predio	Ariel Jimenez Zambrano Abg. Leonor Poveda Niño	Barbara Alfonso de Saavedra Abg. Salomon Plata Becerra

NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA C.C. 37.889.755 T.P. 148.413 C.S.J. Y RAA 37889755 ANA

ACTIVIDADES COMO PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE JUSTICIA

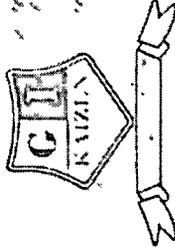
ITEM	Dependencia:Juzgado	Rad.	Proceso	Labor Ecomendada	Demandante	Demandado
1	Promiscuo Municipal de Aratoca	2019-019	Ejecutivo de Mínima Cuantía	Avaluó Predio Rural	Israel Moreno	Ofeña Sierra de Muñoz y Otros
2	Juz. Segundo Promiscuo Municipal de San Gil	2007 - 0212	Divisorio por Venta	Avalúos de Predio Rural	Joaquina y María Josefa Mantilla	Gonzalo Mantilla y Otros Abg. Miguel Duran Afanador
3	Tercero Promiscuo Municipal de San Gil	2012-437	Ejecutivo Mixto de menor cuantía	Avaluó Predio El Paraiso vereda Llano Grande Pinchote	Coomudesa	Manuel Humberto Villarreal Luque
4	Primero Civil del Circuito de San Gil	2013 - 137	Divisorio por Venta	Avaluó Inmueble	Transilo Silva	Cecilia Silva de Galme
5	Primero Promiscuo Municipal de San Gil	2014 -004	Ejecutivo Singular	Avaluó muebles	Luis Alfonso Gómez Delgado	Rodrigo Niño Merchán
6	Primero Civil del Circuito de San Gil	2014 -102	Verbal de Pertinencia	Determinación e identificación del predio en Litis Inmueble la Ceiba	Jacinto Merchán Báez y Otros	María Mongui Fuentes y otros
7	Juz. Primero Civil del Circuito de San Gil	2020-067	Verbal de Pertinencia	Curadora	Parroquia del Municipio del Paramo Abg. Luz Dary Patiño Rico	Diosceis de Socorro y San Gil
8	Juz. Primero Civil del Circuito de San Gil	2014 -067	Ejecutivo	Avaluó de servicio de parqueadero	Por Javier Enrique Merdini 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
10	Juz. Segundo de Familia de San Gil	2015 -260	Ejecutivo de Alimentos	Tasación de Arrendamientos	Luisa Daniela Muñoz Rojas	Heriberto Muñoz Porras
11	Juz. Promiscuo Municipal del Paramo	2017-001	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	María Teresa Torres de Malaver y otros	Luis Antonio Torres Rodríguez
12	Juz. Segundo de Familia de Velez	2014 -096	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	José Alirio Sandoval y Otros	José Sandoval y Eva Torres Díaz.
13	Juz. Segundo de Familia de Velez	2008-0027	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	María Isabel Pardo y Otra Abg. Esperanza Mateus M.	Indeterminados
14	Juz. Primero de Familia de Velez	2019-0097	Sucesión Intestada	Partidora Sucesión	Luz Myrlam Guerrero santamaria y Otros	Indeterminados
15	Juz. Primero de Familia San Gil	2015 -196	Liquidación Sociedad Conyugal	Liquidadora	Luis Eduardo Muñoz Pereira Abg. Lina Rocío Guatiron	María Inés Pardo, Abg. Nestor Julian Carreño
16	Juz. Primero Promiscuo de familia de San Gil	2014-160	Sucesión Intestada Teresa Supelano de Mantilla	Partidora Sucesión	Isabel Mantilla y otra Abg. Mirta Yadiria Ruiz Navarro	Luis Fernando Mantilla y otros
17	Juz. Segundo Administrativo de San Gil	2015-091	Reparación Directa	Perito Avaluador	Diocesis de Socorro y San Gil Abg. Manuel Fernando Ramirez	Alcaldía Municipal San Gil
18	Juz. Segundo Promiscuo de familia de San Gil	2014-092	Sucesión	Partidora Sucesión	Leonor Rueda León	José del Carmen Rueda Díaz y Anita León
19	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
20	Promiscuo Municipal de Curití	2016-0028	Pertenencia	Perito Frente a los hechos de la demanda	Pedro José Duarte Quintaro y Otro	Cementos Argos y Otros
21	Promiscuo Municipal de Curití	2016 -046	Reivindicatorio	Perito Frente a los hechos de la demanda	Alberto Chaparro Beltran	Nelson Blanco y otros
22	Promiscuo Municipal de Curití	2017 -065	Posesorio	Perito Frente a los hechos de la demanda	Rosa Amelia Estupiñan de Gomez	Evangelina Quiroga de Pineda
23	Segundo Promiscuo municipal del Socorro	2017-265	Ejecutivo	Avaluó de bienes muebles	Socorro Pico Ramirez	Martha Yaneth Rodriguez Moreno
24	Juzgado Laboral de San Gil	2013-210	Ordinario Laboral	Perito Dotación	Gloria Teresa Gomez Alvarez	Granjería Del Fonce Ltda Foncegan Ltda
25	Juzgado Laboral de San Gil	2014-111	Ordinario Laboral	Perito Dotación	Edilma Tarazona	Ciro moreno
26	Promiscuo Municipal de Aratoca	2017-128	Responsabilidad Civil Extra-contractual	Perito daños en Accidente de Tránsito	Edwin López De La Torre Abg. Fabian Ballesteros	Daniel Forero Orozco
27	Juzgado Primero de Familia San Gil	2018-0227	Disolución de sociedad conyugal	Avaluó de Vivienda	Claudia Constanza Gomez Abg. Carmen Cecilia Ruiz	Juan Diego Cruz Lizcano Abg. Erik Calcedo
28	Juzgado Primero Civil del Circuito	2018-0029	Pertenencia	Informe Pericial Predio Rural	Juan Pablo Gonzalez Romero y otro Abg. Orestes Guarín Riberos	Jose del Carmen Romero Vargas Abg. Nestor Fabian Delgado
29	Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de San Gil	2019- 0032	Ejecutivo Singular	Avaluó Predio Urbano	Coomudesa Abg. Darío Benítez	Robinson Gomez Hernandez
30	Juzgado Segundo de Familia San Gil	2014-337	Liquidación Sociedad Conyugal	Avalúos de Predio Rural	Nohra Isabel Avila Beltran Abg. Justino Ramirez W.	Jairo Blanco
31	Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca	2019-0068	Liquidación Sociedad Conyugal	Avaluó Predio Rural	Luz Amparo Ray, Abg. Alba Cera Cantillo	Henry Rico Muñoz, Abg. Jose del Carmen Ortiz Castro
32	Juzgado Promiscuo Municipal de Curití	2020-0077	Proceso Reivindicatorio	Avaluó de Mejoras	María Eugenia Trujillo B. Abg. Diana Marcela Pedraza	Jose Alirio Rojas Abg. Alexander Rodriguez
33	Juzgado Promiscuo Municipal de Confines	2020-0025	Proceso Verbal de Simulación	Informe Pericial Predios Urbanos	Tobias Ovalle Archila Abg. Justino Ramirez W.	Chiquiquira Ovalle Archila
34	Juzgado Laboral de San Gil	2020-0092	Ordinario Laboral	Tasación de Honorarios	Dr. Gil Castillo Martínez Abg. Gil Castillo	Ernesto Duarte Sanchez
35	Juzg. Catorce Civil Mpal de B/manga	2020-345	Imposición de Servidumbre	Perito Tasador de Perjuicios	ESSA	Ramiro Reyes Ariza Abog. Oscar Gomez
36	Juzg. Veinte Civil Mpal de B/manga	2021-041	Imposición de Servidumbre	Perito Tasador de Perjuicios	ESSA	Jorge Camacho Vargas Abg. Gerardo Amedo
37	Juzg. Segundo de Familia de Velez	2020-0048	Sucesión	Partidora	Maryury Gelesano Santamaria	Astryth Gelesano Santamaria y otros. Abg. Janeth Chacon Cellegos
38	Juzgado Primero Promiscuo de San Gil	2017-152	Ejecutivo Singular	Perito Avaluadora	Genimotos S.A. Abgo. German Augusto Zambrano	Albeiro Pinzon y Otros
39	Juzgado Primero Civil del Circuito de San Gil	2020-0054	Proceso Ejecutivo	Avaluó de Predio	Laura Isabel Vera Ramirez Abg. Darío Benítez	María Eugenia Muñoz Ariza y otros Abg. Jesus David Florez
40	Juzg. Primero Promiscuo Suaita	2018-016	Proceso Reivindicatorio	Avaluó de Predio	Ariel Jimenez Zambrano Abg. Leonor Poveda Niño	Barbara Alfonso de Saavedra Abg. Salomon Plata Becerra



LA REPUBLICA DE COLOMBIA  
EL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

Corporación Educativa Técnica y Empresarial

**EXAMEN**



Ex. de funcionamiento No. 0020  
Aguila de 2000 Secretaría de Educación de Villavieja

Confiere a:

*Ahora Beatriz Rodríguez Bayona*

C.C. 37.889.755 DE SAN GIL (SANTANDER)

El Título de

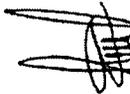
**TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN  
AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN**

Res. del Programa No. 3135 - Septiembre de 2019

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

*Avocado 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 febrero de 1994.  
Expedido por el Ministerio de Educación Nacional y 2130 del 3 de Diciembre de 1995  
de la Presidencia de la República

  
Director (a)  
Zuley T. Ángel T.  
C.C. 10.122.103 de Villavieja

  
Secretario (a)  
Andrés Salcedo Lora  
C. C. No. 1.081.466.617 de Villavieja



PIN de Validación: b0ceCa25



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 avaluador 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			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción <b>01 Jun 2018</b>	Regimen <b>Regimen de Transicion</b>	Fecha de actualización <b>03 Feb 2020</b>	Regimen <b>Regimen Académico</b>
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción <b>12 Feb 2020</b>	Regimen <b>Regimen Académico</b>		
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción <b>12 Feb 2020</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>		



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 avaluador 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 Regimen 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
-------------------------------------	------------------------------



En línea por XCNRAES



#### 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 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.

Fecha de inscripción  
12 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de validación: b0ce2aa5



#### 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  
Regimen 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  
Regimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Feb 2020

Regimen  
Regimen 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  
Regimen 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.



#### 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.



RAA



Fecha de inscripción  
12 Feb 2020

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 de inscripción  
12 Feb 2020

Regimen  
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 Avaluadores - ANA.



PIN de validación: b0ce0aa5



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**

**b0ce0aa5**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



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**

**b0ce0aa5**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Proceso ejecutivo No. 2014-00165-00

Al Despacho del señor Juez la anterior solicitud de terminación del proceso.  
Socorro, 29 de noviembre de 2023

LUISA FERNANDA SIERRA MORA  
Secretaria

JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL  
Socorro, veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

De conformidad con lo manifestado en el escrito que precede y de acuerdo con lo establecido en el artículo 461 del C.G.P., el Juzgado,

RESUELVE

1.- Declarar la terminación del presente proceso EJECUTIVO DE MENOR CUANTÍA, por pago total de la obligación.

2.- Decretar el levantamiento de las medidas cautelares practicadas en el proceso. Ofíciase.

3.- Informar al proceso con radicado número 2014-00121-00 adelantado en el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DEL SOCORRO a instancias de Marina Ballesteros, que no existe saldo o remanente para dejar a su disposición, en virtud de la medida decretada a su favor. Ofíciase.

4.- Cumplido lo anterior, archívese el expediente haciendo las anotaciones de rigor.

NÓTIFIQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

  
EFRAIN FRANCO GOMEZ