

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO RURAL

“LA FORTUNA”

VEREDA LA LAGUNA

CHIMA

22 de enero del 2024

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

- 1.1 NOMBRE DEL PREDIO.
- 1.2 EXTENSIÓN.
- 1.3 VEREDA.
- 1.4 MUNICIPIO.
- 1.5 DEPARTAMENTO.
- 1.6 CODIGO CATASTRAL.
- 1.7 MATRICULA INMOBILIARIA.
- 1.8 FECHA DE ASIGNACION, VISITA Y ENTREGA DEL INFORME

2. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

- 2.1 DESARROLLO.
- 2.2 NIVEL SOCIO ECONOMICO.
- 2.3 COMERCIALIZACIÓN.
- 2.4 VIA DE ACCESO Y CARACTERISTICAS.
- 2.5 SERVICIOS COMUNALES.
- 2.6 SERVICIOS PÚBLICOS.
- 2.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO.
- 2.8 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN.
- 2.9 NORMATIVIDAD DEL SECTOR.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO.

- 3.1 LINDEROS.
- 3.2 ÁREA.
- 3.3 TITULACIÓN.
- 3.4 UBICACIÓN.
- 3.5 FORMA DE LLEGAR.
- 3.6 CERCANÍA A CENTROS URBANOS.
- 3.7 CARACTERISTICAS CLIMATICAS.
- 3.8 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN.

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO.

- 4.1 SUELOS, RELIEVE Y PENDIENTES.
- 4.2 RECURSO HIDRICO.
- 4.3 VIAS INTERNAS.
- 4.4 FRENTE SOBRE VIAS Y CERRAMIENTOS.
- 4.5 REDES DE SERVICIOS.

5. CONSTRUCCIONES.

6. CULTIVOS.

7. BASES Y CALCULO DEL AVALUO.

7.1 CONSIDERACIONES ESPECIALES AL PREDIO.

7.2 ANALISIS ESTADÍSTICOS DE VALORES.

8. VALORES.

9. ANEXOS.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO

"INTEGRO" VALORES Y TASACIONES DE SANTANDER

AVALUO COMERCIAL

1. - INFORMACIÓN BÁSICA

1.1	NOMBRE DEL PREDIO	:	Predio Rural La Fortuna.
1.2	EXTENSIÓN	:	6 Hectáreas.
1.3	VEREDA	:	La Laguna
1.4	MUNICIPIO	:	Chima
1.5	DEPARTAMENTO	:	Santander.
1.6	CODIGO CATASTRAL	:	681760000000000130134000000000
1.7	MATRICULA INMOBILIARIA	:	321-45502
1.8	FECHA DE ASIGNACION	:	08 de julio de 2022
1.10	FECHA DE VISITA	:	20 de enero del 2024
1.11	ENTREGA DE INFORME	:	22 de enero del 2024
1.12	VIGENCIA DEL AVALUO	:	

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y credito Publico y Ministerio de Desarrollo Economico, el presente avaluo comercial, tiene una vigencia de un año (1), contando desde la fecha de expedicion, siempre y cuando las condiciones fisicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, asi como tampoco inmobiliario comparable.

2. - INFORMACIÓN DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO

Zona dedicada explotación ganadera principalmente de bovinos, cultivos de tardío rendimiento como lo es cacao y cítricos, algunos cultivos de ciclo corto como lo es el maíz, yuca. Se observan pocos loteos debido a propiedades de grandes extensiones, existen predios de reserva forestal, ricas fuentes hídricas disponibles.

2.2 NIVEL SOCIO ECONOMICO

Zona caracterizada por la presencia de predios para actividad ganadera tipo doble propósito y producción de cacao.

2.3 COMERCIALIZACION

La comercialización de los predios en esta zona se caracteriza por una Oferta y Demanda Balanceada.

2.4 VIA DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS

El acceso se hace por medio de vía veredal en buen estado, se encuentra con recebo y obras de arte que mitigan su deterioro.

2.5 SERVICIOS COMUNALES

Dado a estar ubicado en las goteras del municipio se beneficia de todos los servicios que allí se encuentran disponibles. Cuentan con escuela veredal.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS

La zona cuenta con servicio de electrificación rural y acueducto.

2.7 SITUACION DE ORDEN PUBLICO

Se considera normal.

2.8 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

El sector tiene una normal perspectiva de valorización por la tranquilidad y orden público existente.

2.9 NORMATIVIDAD DEL SECTOR

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) la zona donde se encuentra el predio objeto del presente es netamente agropecuaria.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS: Como reza en la escritura pública 477 del 11 de junio de 2013 de la notaría 1 del círculo de Socorro.

3.2 AREA

El predio objeto de este avalúo es rural y denominado LA Fortuna, tiene un área de terreno de 6 hectáreas tomado del certificado del Igac.

3.3 TITULACION

3.4 UBICACIÓN

El predio objeto de este avalúo es rural y denominado La Fortuna, está ubicado en la Vereda La Laguna del municipio de Chima, Santander, como aparece en la Escritura Publica No 477 del 11 de junio de 2013 otorgada por la Notaria 1 de Socorro y en el Certificado de Tradición y Libertad No. 321-45502

3.5 FORMA DE LLEGAR

Este predio dista a 5 kilómetros aproximadamente del casco urbano del municipio de Chima.

3.6 CERCANIA A CENTROS URBANOS

A Chima : 5 Kilómetros.

3.7 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

Altura : 1116 m.s.n.m.

Temperatura : 24°C

Meses de invierno : Marzo, Abril, Mayo, Septiembre, Octubre y Noviembre

Meses de Verano : Diciembre, Enero, Febrero, Junio, Julio y Agosto.

4. - CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

4.1 SUELOS, RELIEVE Y PENDIENTES

Relieve : Inclinado en sentido oriente occidente.

Pendiente : Inclinado hasta el 10%.

Erosión : No presenta.

Inundabilidad : No presenta.

Pedregosidad : Alta.

Drenaje : Bueno.

Nivel Freático : Profundo.

Nivel de fertilidad : Bueno.

Clase Agrologica : III.

4.2 RECURSO HÍDRICO

El predio cuenta con una quebrada colindante.

4.3 VIAS INTERNAS

No tiene.

4.4 FRENTE SOBRE VIAS Y CERRAMIENTOS

Cuenta con frente sobre la vía departamental, y por un costado, cuenta con vía en concreto en óptimas condiciones.

4.5 REDES DE SERVICIOS

No cuenta con servicios públicos instalados, pero existe en la zona su disponibilidad dadas las necesidades del predio.

5. - CONSTRUCCIONES

No tiene.

6. - CULTIVOS

Se encuentra establecido en pastos brachiaria y estrella africana con matones y rastros, sirven sin embargo para la explotación de ganado bovino, algunas áreas en bosques de protección.

7. - BASES Y CALCULO DEL AVALUO

7.1 CONSIDERACIONES ESPECIALES AL PREDIO

- El área y topografía del terreno.
- La cercanía del predio respecto al municipio de Chima.
- Vías de acceso y de Comunicación.
- Mecanización.
- Pedregosidad.
- Disponibilidad de agua para riego.
- Composición de la finca.

7.2 ANALISIS ESTADISTICO DE VALORES

VALOR DEL TERRENO:

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 la determinación del valor comercial del terreno objeto de estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

Artículo 1. **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 objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Aplicación del método:

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE VALORES

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUC.	VALOR TOTAL TERRENO	AREA CONST. M2	TERRENO		VALOR UNITARIO TERRENO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICAC.	VALOR TERRENO HOMOG.
									AREA	UN.				
1	FINCA SABANETA	CARLOS ARENAS 3163303473	\$ 1.800.000.000	10,00%	\$ 1.620.000.000		\$ 1.620.000.000	140,00	52,00	Ha	\$ 31.153.846,15	1,00	1,00	\$ 31.153.846
2	CHIMA, SECTOR LA LAGUNA	GERARDO PINZON MARIN 3114663121	\$ 350.000.000	10%	\$ 315.000.000	\$ -	\$ 315.000.000		10,00	Ha	\$ 31.500.000,00	1,00	1,00	\$ 31.500.000
3	CHIMA, SECTOR LA LAGUNA	GERARDO PINZON MARIN 3114663121	\$ 120.000.000	10%	\$ 108.000.000		\$ 108.000.000		3,00	Ha	\$ 36.000.000,00	1,00	0,90	\$ 32.400.000
4	CHIMA, SECTOR LA LAGUNA	ALBERTO CAMARGO ALMEIDA 3154376050	\$ 300.000.000	5%	\$ 285.000.000		\$ 285.000.000		10,00	Ha	\$ 28.500.000,00	1,00	1,00	\$ 28.500.000
5	CHIMA, SECTOR LA LAGUNA	VALENTIN CASTILLO CEL 3203941661	\$ 120.000.000	7%	\$ 111.600.000	\$ 42.000.000	\$ 69.600.000	42,00	2,00	Ha	\$ 34.800.000,00	1,00	1,00	\$ 34.800.000

PROMEDIO Ha	\$ 31.670.769
DESVIACION	2.273.434
COEFICIENTE DE VARIACION	7,18%
NÚMERO DE DATOS	5
RAIZ	2,236
t(N)	1,746
LIMITE SUPERIOR	\$ 33.445.946
LIMITE INFERIOR	\$ 29.895.592

VALOR ADOPTADO TERRENO **\$ 33.000.000**

\$ 1.650.000 \$ 31.350.000 \$ 188.100.000

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el Coeficiente de Variación es de 7.18%, por tanto se encuentra en el rango inferior al $r < 7,50\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Por criterios de margen de error en el tamaño de la muestra y en la veracidad de la información por parte de los encuestados para el método de comparación o de mercado y por morfología o conformación del lote, el no tener una vía o servidumbre de tránsito activa que permita el cómodo acceso vehicular se toma el valor del terreno por debajo del dato arrojado en la muestra estadística un 5%, obteniendo el siguiente resultado:

VALOR HECTAREA DE TERRENO

$$\$33.000.000 \times - 5\% = \$ 1.650.000$$

$$\$33.000.000 - \$1.650.000$$

TOMESE UN VALOR DE: \$31.350.000 / ha.

8. – VALORES

TERRENO	6	\$ 31.350.000	\$ 188.100.000
VALOR COMERCIAL			\$ 188.100.000

TÓMESE UN VALOR COMERCIAL DE: CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES CIEN MIL M/CTE. (\$188.100.000), A LOS 22 DIAS DE ENERO DEL 2.024.

Nota 1: El certificado de Libertad expresa que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la vereda La Laguna, pero en la realidad se halla en la Vereda Santo Domingo.

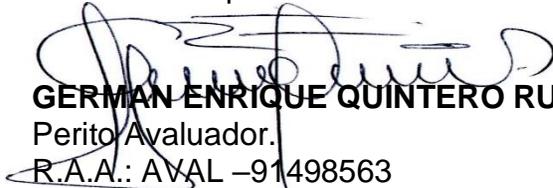
Nota 2: Advierto de manera respetuosa que el predio La Fortuna, Según Certificado de Libertad tiene una superficie de 6 has, mi experiencia en campo me da la oportunidad de dudar su medición, ya que posiblemente tiene menos hectáreas o área de la que expresa el certificado de libertad la cual es susceptible a corroborar con medición topográfica certificada.

Nota 3: Se realizó una nueva inspección al inmueble el día 20 de enero del 2024 con el fin de tomar registro fotográfico y evidenciar su estado actual, la cual no ha cambiado sus condiciones frente a la primer inspección efectuada.

Nota 4: La expedición de la certificación del Registro Abierto de Avaluadores expresa que éste tiene una vigencia de 30 días calendario a partir del 01 de febrero del 2024, una vez el juzgado lo requiera lo podrá obtener validando el PIN de validación o su código QR tal como aparece en la emisión presentada.

9. - ANEXOS

- Fotocopia de certificado del Registro Abierto de Avaluadores.


GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA

Perito Avaluador.

R.A.A.: AVAL -91498563

Administrador de Empresas Agropecuarias.



PIN de Validación: aa010a76



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) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91498563, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91498563.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA 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
26 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
26 Oct 2021

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
08 Nov 2021

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
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa010a76



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
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

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
08 Nov 2021

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
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa010a76



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
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

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.



PIN de Validación: aa010a76



Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

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 09 de Mayo de 2018 hasta el 08 de Mayo 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: SOCORRO, SANTANDER

Dirección: CALLE 14 # 2 - 63

Teléfono: 3214082639

Correo Electrónico: germanquinteror@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91498563. El(la) señor(a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: aa010a76



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



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

aa010a76

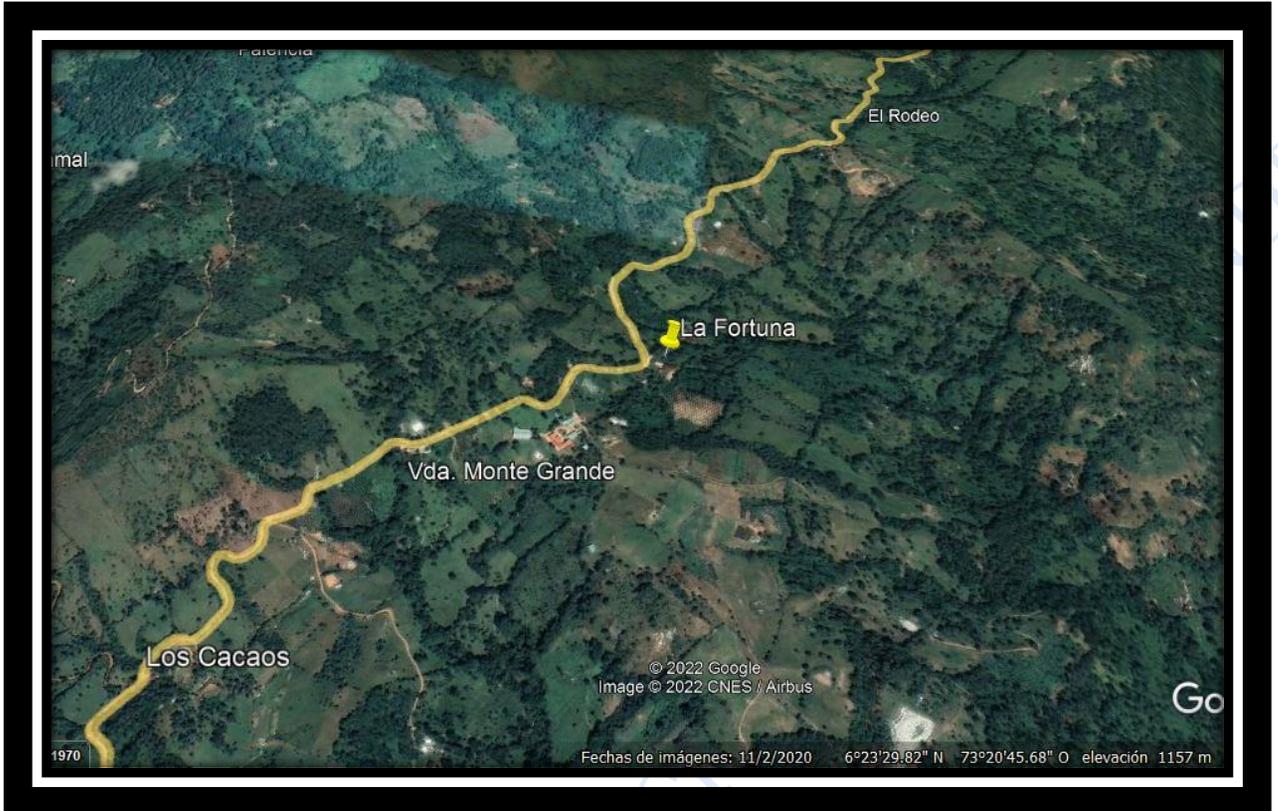
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

10. ANEXO FOTOGRAFICOS

UBICACIÓN DEL PREDIO GOOGLE MAPS

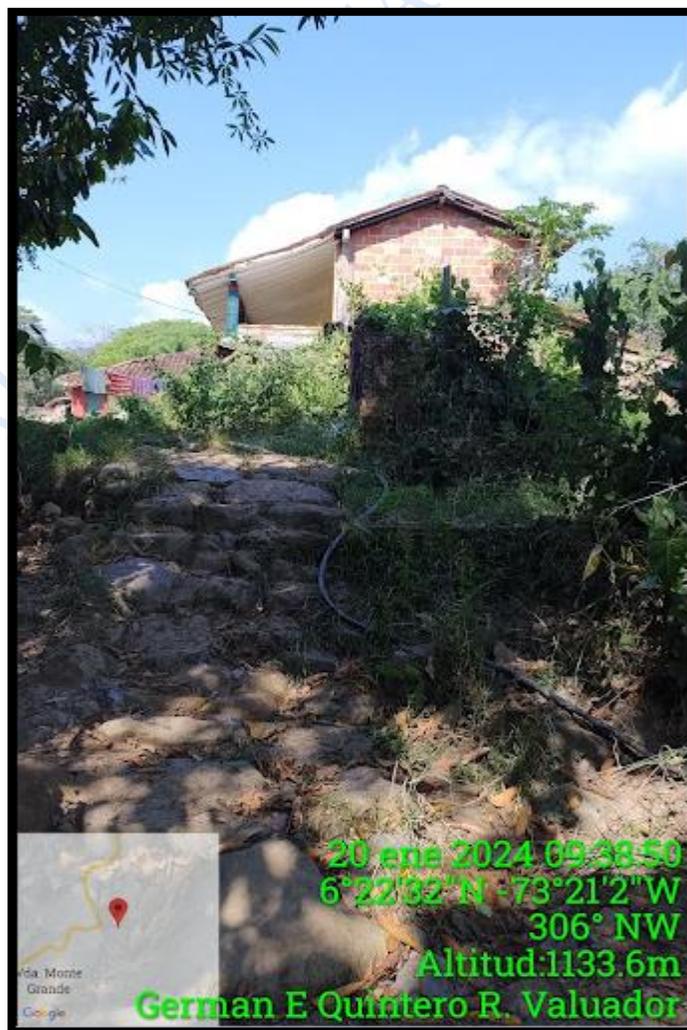


"INTEGRO" VALORES Y TASAC

PUERTA DE ENTRADA AL LOTE LA FORTUNA



LINDERO POR CALLEJUELA, LINDERO CALLEJUELA CON LA FINCA LA LAGUNA ALEIDA



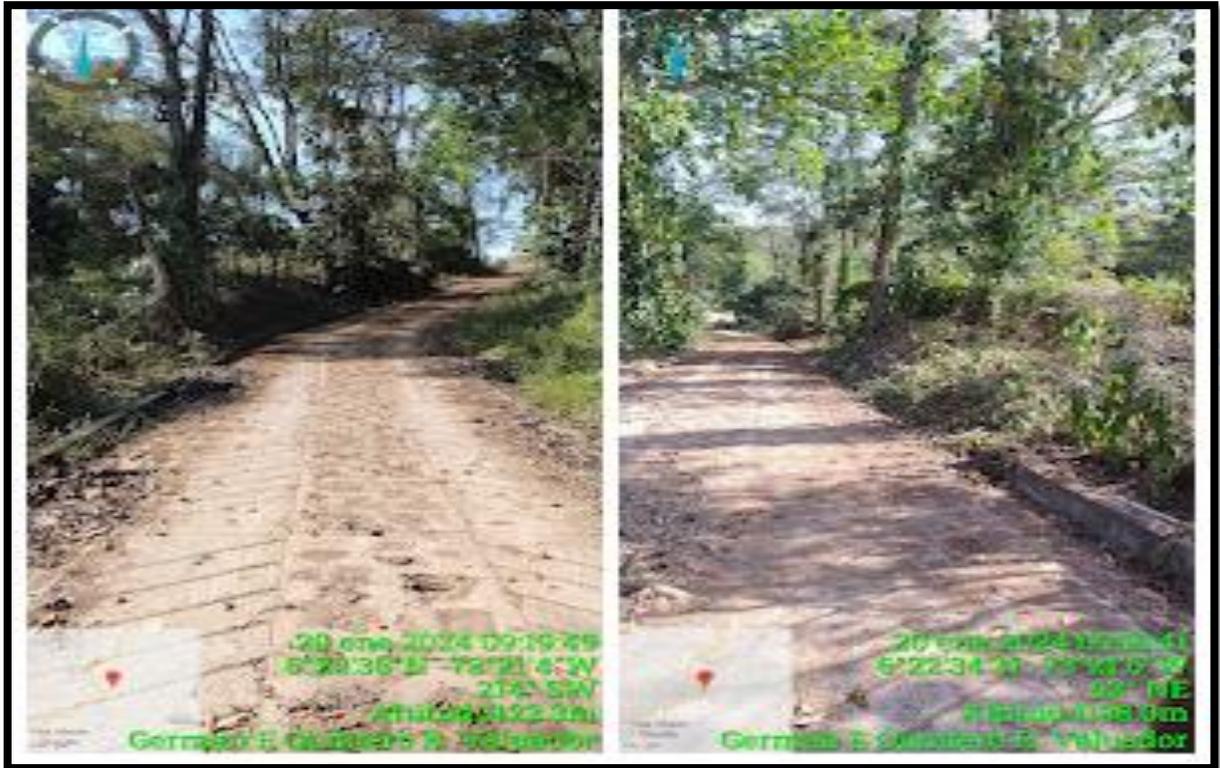
CALLEJUELA EN AMBOS SENTIDOS, LINDERO DEL PREDIO LA FORTUNA



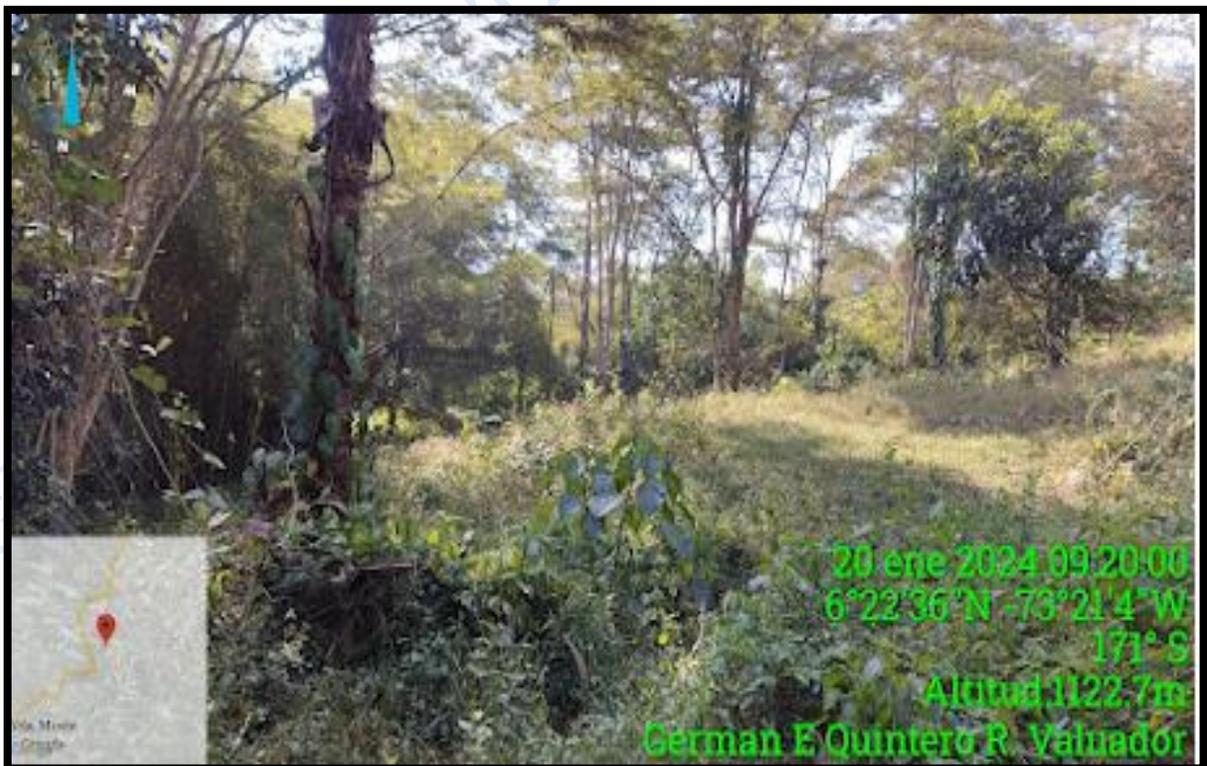
POTRERO EN BRACHIARIA



LINDERO EN PLACA HUELLA SOBRE RAMAL TERCIARIO, COLINDANTE CON EL PREDIO LA FORTUNA



POTRERO CON PRESENCIA DE ARVENSES Y MATONES EL PARTE SUR DEL PREDIO LA FORTUNA



PRESENCIA DE ARBUSTOS DENTRO DEL PREDIO



POTRERO ZONA OCCIDENTE DEL PREDIO LA FORTUNA



POTREROS, ALGUNOS ARBOLES DE CACAO EN ABANDONO



QUEBRADA COLINDANTE



FUNDAMENTO JURIDICO

LEY 1564 DE 2012 (CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO)

PRUEBA PERICIAL

Artículo 226. Procedencia. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal sólo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito

INFORMACIÓN PERSONAL

NOMBRE Y APELLIDO:	German Enrique Quintero Rueda
CEDULA:	91.498.563 expedida en Bucaramanga
RAA:	91498563
FECHA DE NACIMIENTO:	02 de Marzo de 1976
LUGAR DE NACIMIENTO:	Socorro, Santander
CEDULA DE CIUDADANIA:	91.498.563 de Bucaramanga
DIRECCIÓN:	Carrera 14 No. 21-31
CIUDAD:	Socorro - Santander
CELULAR:	321 40 82 639
CORREO ELECTRONICO:	germanquinteror@gmail.com

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

FORMACIÓN ACADÉMICA

BACHILLER TECNICO

ESPECIALIDAD DE EBANISTERIA
Instituto Técnico Industrial Socorro
Socorro –1994

TECNICO PROFESIONAL EN ADMINISTRACIÓN
EMPRESAS AGROPECUARIAS
SENA- Centro Atención Sector Agropecuario C.A.S.A.
Socorro- 2000

EN LA ESPECIALIDAD URBANO Y RURAL

Lonja inmobiliaria de Santander
Resolución 00248 de 05/01/2015
Consejo de Registro Nacional de Avaluadores Profesionales de Colombia RNA PC
Registro R.A.A. AVAL 91498563
Bucaramanga, 12 de diciembre de 2014

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALUOS

CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS DE LA LONJA DE PROPIEDAD
RAIZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA-LONJA DE
AUTOREGULADORES
CERTIFICACION RAA EN TODAS LAS CATEGORIAS DE AVALUOS
Bogotá 07 de octubre de 2021.

EXPERIENCIA LABORAL

PROTABACO S.A.

Técnico Agrícola
Duración: 16-09-2002 al 28-02-2003

UNIONAGRO S.A.

Vendedor Técnico Arysta Life Sciences (Coljap)
Duración : 25 ene 2005 al 15 de mayo de 2006.

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

Asesor de Proyectos para Créditos FINAGRO
Duración : 15-May-2000 a 01-Ago-2016

SENA (Instructor)

Experto en cultivo de hortalizas bajo cubierta y manejo fitosanitario
Duración : 850 horas año 2009 y 2010.

AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A

Avaluador Urbano y Rural, Banco BBVA, FONDO NACIONAL DEL AHORRO
Socorro, San Gil, Barbosa, Vélez Santander, Cúcuta, Pamplona, Chinácota

Duración : Abril 17 de 2015- Vigente

Coordinador : German Neusa

Celular 3138122086

INMOBILIARIA RV

AVALUADOR BIENES INMUEBLES URBANOS

DURACIÓN : Abril de 2020-Vigente

Realización de avalúos para el Banco Caja Social-Sucursal San Gil, Santander

Coordinador : Gloria Esperanza Suárez

Celular 3133945617

Estudios actuales : No.

Publicaciones : No.

Procesos en los que he sido designado:

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

No	MUNICIPIO	JUZGADO	TIPO DE PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	RADICADO	TIPO DE DICTAMEN
1	SAN GIL	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DE FAMILIA	SUCESION DOBLE INTESTADA	SANTIAGO Y LUISA VASQUEZ BAEZ	EDUARDO VASQUEZ ORDOÑEZ Y OLINDA BAEZ DE VASQUEZ	2014-0009	AVALUO COMERCIAL
2	CONTRATACION	PROMISCOU MUNICIPAL	EJECUTIVO	ANTONIO CAMACHO LEON	HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIA ELIZABETH RONCACIO CORREDOR	2017-00002	AVALUO COMERCIAL
3	VELEZ	SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO	VERBAL REINVIDICATORIO	CARLOS DUQUEIRO	FREDY FONTECHA GONZALEZ	2017-0022	AVALUO COMERCIAL
4	SOCORRO	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO SOCORRO	DISOLUCION Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD DE HECHO	NAYIBE NARANJO MOLINA	ANGELA CALA DE QUIROGA Y OTROS	2019-00165	AVALUO COMERCIAL
5	SOCORRO	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES	LIQUIDACION DE SOCIEDAD DE HECHO	GERARDO ANTONIO CRESPO	CARLOS ANTONIO CASTRO HURTADO	2020-00050	AVALUO COMERCIAL DE SEMOVIENTES
6	CHIMA	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CHIMA	SUCESION INTESTADA	LIDA ARIAS QUIROGA	HEREDEROS INDETERMINADOS DE ISAAC ARIAS VELANDIA	2021-00017	AVALUO COMERCIAL
7	SAN GIL	PRIMERO PROMISCOU DE FAMILIA	LESION ENORME	EDUARDO BAUTISTA	MARISEL ROPERO PEDRAZA	2021-111	AVALUO COMERCIAL
8	PALMAS DEL SOCORRO	JUZGADO PROMISCOU	VERBAL DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO	CARLOS CUSTODIO MARTÍNEZ MALDONADO	NANCY SOLANO TAPIA Y DOLLY SOLANO TAPIA	2022-00015	AVALUO COMERCIAL
9	SOCORRO	JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA	SUCESION INTESTADA	CARLOS ARTURO, IRMA, LILIA y HUGO VILLARREAL VANEGAS y de JORGE VILLARREAL AGUELLO y ROSA VILLARREAL PINZON		2017-0140-00	AVALUO COMERCIAL DE SEMOVIENTES
10	SAN GIL	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU DE FAMILIA	SUCESION INTESTADA	YOHANI SILVA DIAZ, JAIRO SILVA DIAZ, CESAR RICADO SILVA DIAZ, LUCIA DIAZ DE SILVA.	TITO SILVA DIAZ	2021-00042-00	AVALUO DE CULTIVOS DE CAFÉ

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

Procesos con la misma Parte o Apoderado: No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Incursión en causales de Exclusión: No me encuentro inmerso en las causales de exclusión de la Lista de Auxiliares de La Justicia (Artículo 50 de la ley 1564 de 2012, Código General del Proceso).

No Me Encuentro Incurso En Las Causales Contenidas En El Artículo 5°

No tener ninguna inhabilidad ni carezco de incapacidad física o mental.

No he sido excluido de la lista de auxiliares de la justicia ni recibida sanción o multa de ninguna naturaleza.

No soy empleado oficial.

No se me ha cancelado mi matricula profesional

De igual forma expreso bajo juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional libre de todo interés

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaración de Metodología Diferente en procesos: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versaron sobre las mismas materias.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaración de metodología diferente en el ejercicio de la profesión: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Me permito manifestar que dichos documentos se encuentran inmersos en el numeral 7.2 del dictamen principal el cual se adjunta a la presente documentación.

REQUERIMIENTOS, PROCEDIMIENTOS Y METODOLOGIA UTILIZADA

Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico:

ARTÍCULO 1º-Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales.

Ley 1673 de 2013

Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

Artículo 2º. Ámbito de Aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.

RESOLUCION NÚMERO 620 DE 2008 (23 de septiembre de 2008)

CONSIDERANDO: Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

Artículo 6º

Etapas para elaboración de los avalúos.

Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto número 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.

Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto número 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.

En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

Artículo 7º

Identificación física del predio.

Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.

Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.

Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.

Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.

En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente informe, se analizaron previamente los documentos suministrados por el solicitante, de los cuales se tomó parte de la información contenida en el presente informe y se contempló con la información obtenida mediante experticia y visita de campo, se considera entonces que las declaraciones de hecho presentadas y justificadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales, además se tuvo el marco jurídico expuesto anteriormente.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificados de Libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 321-45502 del predio rural La Fortuna.

OBJETO:

El objetivo de este informe es realizar el avalúo comercial del predio rural La Fortuna con matrícula inmobiliaria anteriormente mencionado, con valor razonable y dando cumplimiento a la normatividad.

3. DEBERÁN ANEXARSE LOS DOCUMENTOS IDÓNEOS QUE LO HABILITAN PARA SU EJERCICIO, LOS TÍTULOS ACADÉMICOS Y LOS DOCUMENTOS QUE CERTIFIQUEN LA RESPECTIVA EXPERIENCIA PROFESIONAL, TÉCNICA O ARTÍSTICA.

ANEXOS HOJA DE VIDA



REPUBLICA DE COLOMBIA
EL SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA

CONFIERE A

GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA

C.C. 91.498.563 de Bucaramanga

El Título de

TECNICO PROFESIONAL EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS AGROPECUARIAS


FIRMA AUTORIZADA
DIRECTOR REGIONAL


REGISTRO Y CERTIFICACION

ATENCION SECTOR AGROPECUARIO
CENTRO DE FORMACION

Socorro, diciembre de 2000
CIUDAD Y FECHA DE TERMINACION

01-0193 Mayo 31 de 2001
No. DE REGISTRO Y FECHA DE EXPEDICION

15-123 / 10-96



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
PROFESIONALES DE COLOMBIA

República  Colombia
DEPARTAMENTO DE SANTANDER



CORPORACIÓN
**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
Y EL CONSEJO REGIONAL DEL REGISTRO NACIONAL
DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA.**

TENIENDO EN CUENTA QUE :

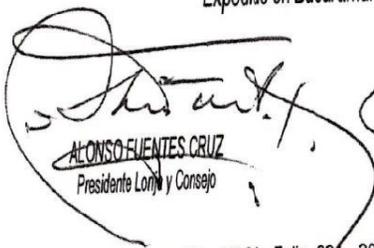
GERMAN ENRRIQUE QUINTERO RUEDA
C.C. 91.498.563 DE BUCARAMANGA

Cursó todos los módulos de estudios técnicos Especializados teórico prácticos sobre Avalúos Urbanos y Rurales, con una duración de 130 horas, conforme a lo establecido en los Decretos 2150-95; 1420-97 y 422 de 2000 y demás exigencias de ley, le concede el presente diploma como:

**AVALUADOR EN LA ESPECIALIDAD
URBANO Y RURAL**

Como parte esencial para el lleno de los requisitos para obtener la matrícula del Registro Nacional de Avaluadores Profesionales de Colombia conforme a la ley.

Expedido en Bucaramanga, Colombia a los 12 días del mes de Diciembre de 2014


ALONSO FUENTES CRUZ
Presidente Lonja y Consejo


JUAN CARLOS ACEVEDO M.
Secretario General Consejo


PEDRO RAFAEL MEJÍA ZAPATA.
Vice-Presidente Técnico

Registro Libro N° 01 - Folio 291 - 2014 No es valido como matrícula si no para requisitos del RNA-PC



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
Resolución 02045 del 08 de agosto de 2018



NIT: 900.233.725-6
El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
De la Lanza de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

otorga el presente Certificado de Aptitud Ocupacional a:

QUINTERO RUEDA GERMAN ENRIQUE

C.C. 91.498.563

En:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS

Con una intensidad de 1400 horas teórico-prácticas

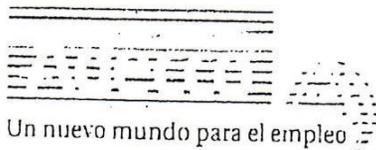
En constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C. República de Colombia,
a los 07 días del mes de Octubre de 2021

Miryam Adriana Cubillos Cadena
Directora Académica CAEI

Viviana Estefany Pardo Rubiano
Secretario

Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal

Escaneado con CamScanner



CERTIFICAMOS

Que el Señor (a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA identificado (a) con Cédula de Ciudadanía No. 91.498.563, de Bucaramanga, Laboró por intermedio nuestro en Misión para la Empresa PROTABACO S.A en el cargo de TÉCNICO AGRICOLA, desde el día 13 de Enero del 2003, hasta el día 28 de Febrero del 2003.

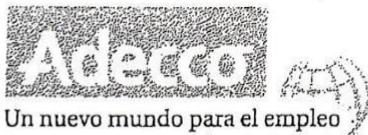
Se expide en Bucaramanga (Santander) a solicitud del interesado a los dieciséis (16) días del mes de Mayo (05) del Año Dos Mil Tres (2003)

Cordialmente,

ADECCO COLOMBIA S.A.
NIT. 860.050.996
Yaqueline

YAQUELINE CARDENAS GARCÍA

Jefe-Administrativa



CERTIFICAMOS

Que el Señor (a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA identificado (a) con Cédula de Ciudadanía No. 91.498.563, de Bucaramanga, Laboró por intermedio nuestro en Misión para la Empresa PROTABACO S.A en el cargo de TÉCNICO AGRICOLA, desde el día 16 de Septiembre del 2002, hasta el día 29 de Diciembre del 2002.

Se expide en Bucaramanga (Santander) a solicitud del interesado a los dieciséis (16) días del mes de Mayo (05) del Año Dos Mil Tres (2003)

Cordialmente,

ADECCO COLOMBIA S.A.

MIT. 860.050.906-1

yaqueline
YAQUELINE CARDENAS GARCIA
Jefe Administrativa

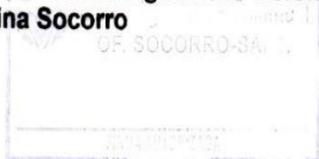
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

CERTIFICA QUE

GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.498.563 de Bucaramanga, laboró en nuestra entidad desde el día 15 de Mayo de 2012 hasta el 01 de Agosto de 2016 en el cargo de Planificado Rural de Créditos FINAGRO atención y manejo del sistema VALUATORIO para créditos rurales y urbanos, ejecutando orientación en los programas de financiación y constitución de garantías para los clientes de nuestra oficina.

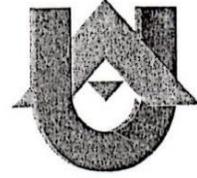
Se expide a solicitud del interesado en el Socorro Santander a los Dieciocho (18) días del mes de agosto de 2016.


ALEXANDER GALVIS CORREA
Director Banco Agrario de Colombia
Oficina Socorro



Creemos en el Campo y le Servimos

UNIONAGRO S.A.
804.009.588-6



CERTIFICACION

Certificamos que el señor GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA, con cédula No. 91,498,563 de Bmanga, trabajò en nuestra Empresa desde el 25 de Enero de 2.005, al 15 de mayo de 2.006, se desempeñò en el cargo de VENDEDOR. Se distinguiò por su seriedad, responsabilidad y excelente manejo de sus funciones.

Su retiro de la Empresa fue voluntario.

Bucaramanga, Febrero 15 de 2.010

LUCILA GOMEZ RIOS
Jefe de personal

UNIONAGRO S.A.



RIT. 804.009.588-6

Bucaramanga
Cr 18 No. 31-82
Tel: 6305035
Fax: 6705729

Barrancabermeja
Cl 50 No. 3-01
Tel: 6203295
Fax: 6203295

San Martín
Cl Principal No. 14-21
Tel: 5548300
Fax: 5548300

Pelaya
Cr 8 No. 8-88
Tel: 5290496
Fax: 5290496

Curumani
Cl 8 No. 15-80
Tel: 5750103
Fax: 5750103

Bucaramanga
Cr 18 No. 28-06
Tel: 6303992
Fax: 6305899

San Alberto
Cr 2 No. 2-30
Tel: 5645023
Fax: 5645110

Aguachica
Cl 5 No. 24a-28
Tel: 5655940
Fax: 5631157

Palitas
Cr 6 No. 8-58
Tel: 5287022
Fax: 5287022

Bosconia
Cl 18 No. 17a-38
Tel: 5779019
Fax: 5779019

www.unionagro.com.co

CF-029 VER.1.0
10-10-11

CERTIFICADO LABORAL



Medellin, 12 de Diciembre de 2017

AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA – VALORAR S.A.

CERTIFICA QUE:

El señor **GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA** identificado con cédula de ciudadanía No. **91.498.563**, labora en nuestra compañía desempeñándose como **Perito Avaluador**, desde el **17 abril 2015 hasta la fecha**, con contrato de obra labor, realizando 296 avalúos en los siguientes municipios: **socorro, san gil, velez, barbosa, moniquira, guapota, bucaramanga, paramo, simacota, galan, boyaca, salazar, chiquinquirá, los patios, cucuta, san jose de paré, oiba, gambita, bochalema, villa del rosario, florian, pamplona, toledo, contratacion, el zulia, chinacota, guavata, barichara, palmas del socorro, curiti, bolivar, puente nacional, abrego, togui, arboledas, lebrija, guadalupe, santana, guepsa.**

Cordialmente,



MATEO VALLEJO FRANCO
GESTION HUMANA

Medellin
Tel: 57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía Oficina 605

Bogotá
Tel: 57(1) 307 8184
Calle 106 # 53 - 59
Edificio Cosmopolitan Oficina 303

Línea Nacional 018000510727

www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group



