

23

DANA YOLANDA AGUILAR DURÁN
ABOGADA

CALLE 35 No. 19-41 OF. 317 TORRE NORTE MOVIL 316 469 9233
CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA
E-mail: gerenciageneral@sojuridica.com
Bucaramanga – Colombia.

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE CHIMA - SANTANDER

Demandante: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.
Apoderado: DANA YOLANDA AGUILAR DURÁN.
Demandado: MISAEL FERRO ZANGUÑA
Proceso: EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL
RAD. 2023-00031-00

REF: Memorial Allegando Avalúos.

DANA YOLANDA AGUILAR DURAN, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.851.333 expedida en Bogotá D.C., abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No.70.473 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bucaramanga, obrando en mi condición de apoderada especial del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, sociedad de economía mixta del orden nacional, de la especie de las anónimas, sometida al régimen de Empresa Industrial y Comercial del Estado, vinculado al Ministerio de Agricultura y Desarrollo rural, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el NIT. No. 800.037.800-8, según poder otorgado por **JULIAN CAMILO GUERRERO REMOLINA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.187.517 expedida en Tunja; apoderada general del Banco Agrario de Colombia S.A. mediante Escritura Pública 199 del 01 de marzo de 2021 otorgado en la Notaria 22 del Circulo de Bogotá, dando cumplimiento a lo establecido en el numeral primero y cuarto del Artículo 444 del Código General del Proceso, por medio del presente escrito me permito allegar al despacho los siguientes documentos:

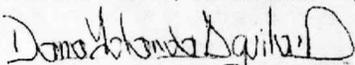
PRIMERO: CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL del predio urbano casa ubicado en la Calle 5 No. 3 -68 (PAR), en el municipio de Chima – Santander, identificado con la Matricula Inmobiliaria 321-22142 de la ORIP de Socorro - Santander, de propiedad del demandado **MISAEL FERRO ZANGUÑA**, donde se avalúa el bien inmueble por un valor total de TREINTA MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$30.794.000.00).

SEGUNDO: AVALUÓ COMERCIAL del predio urbano casa ubicado en la Calle 5 No. 3 -68 en el municipio de Chima – Santander, identificado con la Matricula Inmobiliaria 321-22142 de la ORIP de Socorro - Santander, de propiedad del demandado **MISAEL FERRO ZANGUÑA**, realizado en el mes de enero de 2024 por el Avaluador GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO, donde se avalúa comercialmente el bien inmueble en un valor de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$159.510.900.00)

ANEXO

1. Avalúo catastral Matricula Inmobiliaria 321-22142 (1 Folio)
2. Avalúo Comercial Matricula Inmobiliaria 321-22142 (16 Folios)

Del señor Juez, cordialmente,



DANA YOLANDA AGUILAR DURAN
C.C. No. 51.851.333 de Bogotá D.C.



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 7117-711260-91370-
FECHA: 3 /abril/202

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: MISAEL FERRO ZANGUNA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 5630498 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:68-SANTANDER
MUNICIPIO:176-CHIMA
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0003-0012-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0003-0012-000
DIRECCIÓN:C 5 3 PAR
MATRÍCULA:321-22142
ÁREA TERRENO:0 Ha 353.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:254.0 m ²

INFORMACION ECONÓMICA
AVALUO:\$ 30,794,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	MISAEL FERRO ZANGUNA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	5630498
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tuluá, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocaima, Venecia, Páime, Pandí, Paratebueno, Pasca, Pufí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelajo del Departamento de Sucre. los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipios Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Rio de Oro y Chiriguana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja de departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia -Caquetá, los municipios de Tunja y Chiquinquirá de Departamento de Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.



6. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS			
METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN UTILIZADA			
Justificación de la Metodología: Se tiene información de valores, tanto por ofertas como por conocimiento del mercado inmobiliario	SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO	
	SI	COSTO DE REPOSICIÓN	
		RESIDUAL	
	OTRO	CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS otro_metodologia	
TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR M2
Oferta	Aviso en el sitio	3167916365	\$351.000
Oferta	Aviso en el sitio	3206395451	\$364.000
Oferta	Aviso en el sitio	3158126561	\$393.937
Oferta	Aviso en el sitio	3212461721	\$349.714

Media Aritmética:	$X = x / N$		\$364.663
Desviación estándar:	$S = \text{Raíz Cuadrada } (x - X)^2 / N$		20.555
Coefficiente de variación:	$V = (S/X) \times 100$		5,64

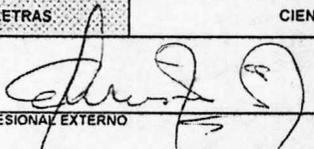
VALOR TERRENO		
Area	Valor por \$ m2	Valor Total
300	\$364.663	\$ 109.398.900

VALOR CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
casa	216	\$232.000	\$50.112.000

POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO		
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Fácil comercialización	De cero (0) a un (1) año.	Esta se da en razon especialmente a la localización cerca al centro de la población, sector residencial, b tranquilidad y buena seguridad, lote esquinero.

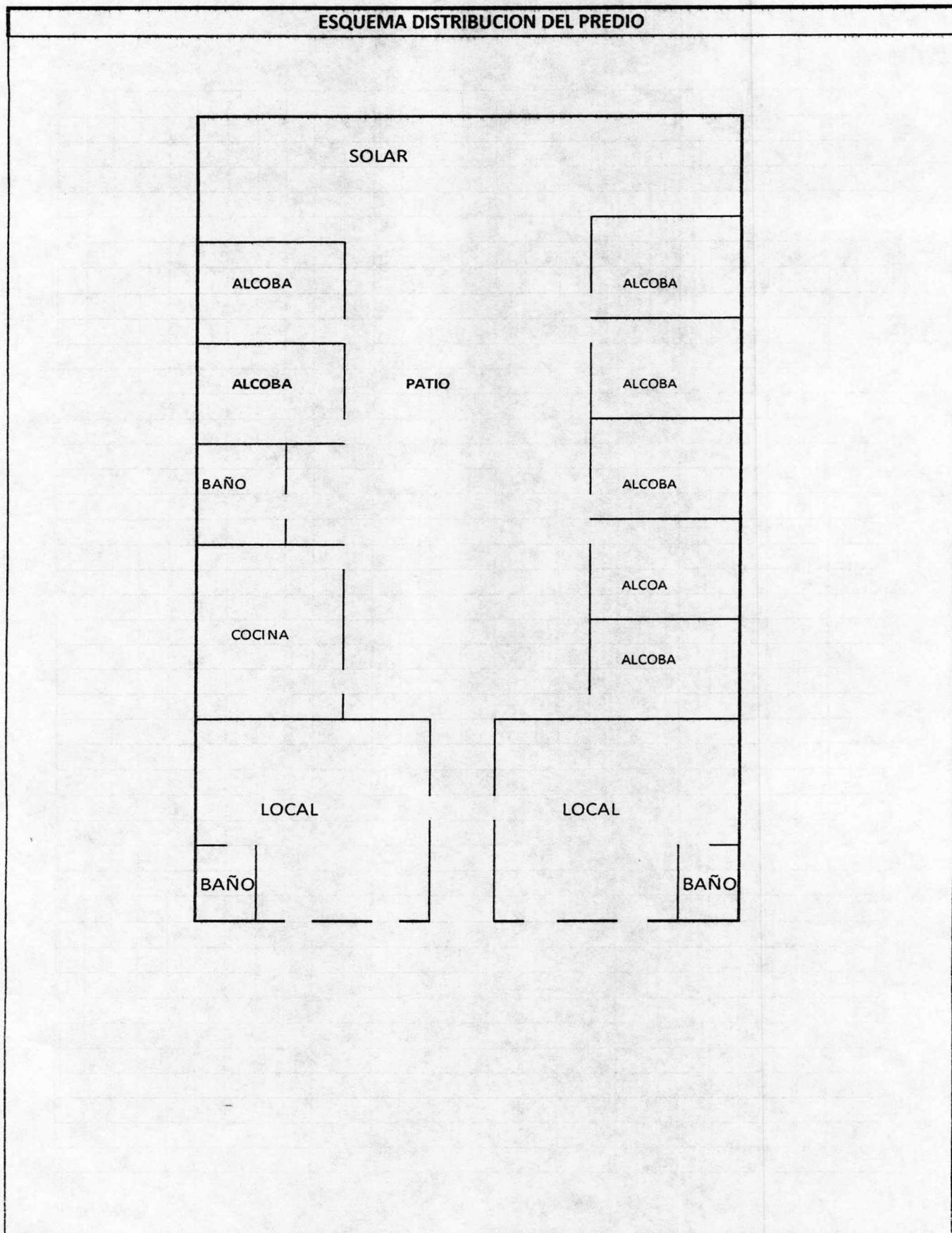
TOTAL AVALUO	\$ 159.510.900
--------------	----------------

VALOR EN LETRAS	CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE
-----------------	---


 FIRMA PROFESIONAL EXTERNO
 NOMBRE DEL AVALUADOR: GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO
 NRO DE IDENTIFICACION: 5.767.742
 NRO RAA: 5767742

OBSERVACIONES ESPECIALES
SE ENCUENTRA DIFERENCIA DE AREA ENTRE CERTIFICADO DE TRADICION, ESCRITURA FRENTE AL IGAC, SE TOMA LA MENOR, LA CUAL FUE CORROBORADA POR MEDICION EN CAMPO EL DIA DE LA VISITA, LA CUAL ES LA ACERTADA, Y ES LA DEL CERTIFICADO D ETRADICION.

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO

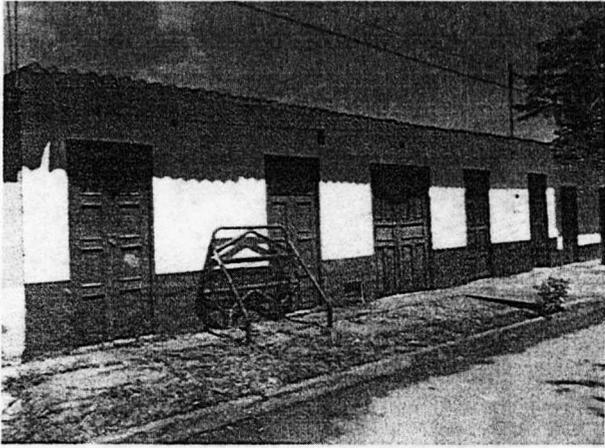


The screenshot displays the IGAC Catastral web interface. At the top, there is a navigation bar with the GOV.CO logo, the text 'COLOMBIA EN MAPAS', and the IGAC logo with the slogan 'Gobierno del Cambio VIDA'. A search bar is present with the text 'Filtrar'. The main area shows a 3D perspective view of a land plot with several buildings. A data panel on the right provides the following information:

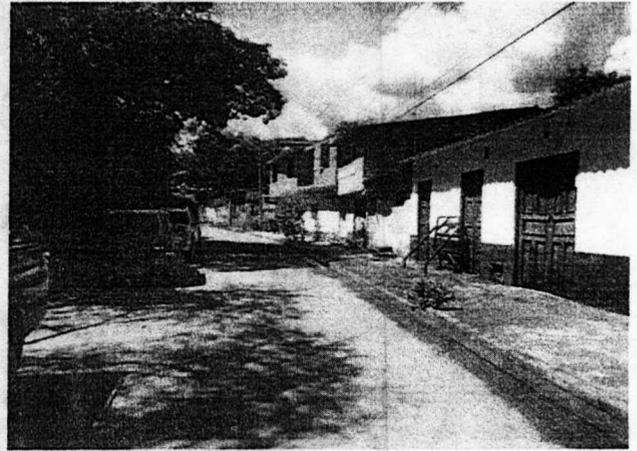
- Consulta Catastral**
- Numero predia: 681767-02-000000302-2000000000
- Numero predia (alter or): 681767-02-000000302-000
- Municipio: Chirica, Santander
- Dirección: C.S. 1948
- Área del terreno: 355 m2
- Área de construcción: 234 m2
- Destino económico: HABITAC. CHA.
- Numero de construcciones: 2
- CONSTRUCCIONES
- CONSTRUCCION E
- CONSTRUCCION R2
- Fecha: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

At the bottom of the interface, there is a 'Consulta de coordenadas y alturas' section with a search icon and a small text box. The footer includes the IGAC logo, the text 'Consulta Catastral', and the contact information: 'Tel: 2750997-610912, E: 4958990-209157 (EPSG:9377)'. The GOBIERNO DE COLOMBIA logo is also visible.

REGISTRO FOTOGRAFICO



INMUEBLE OBJETO DE AVALUO



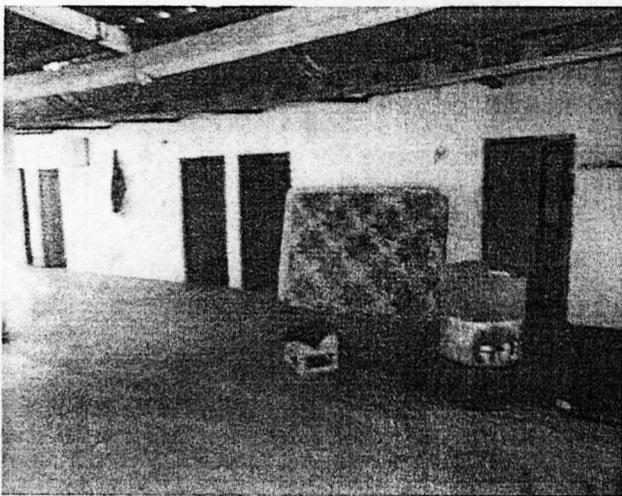
- VISTA DEL SECTOR ORIENTE A OCCIDENTE



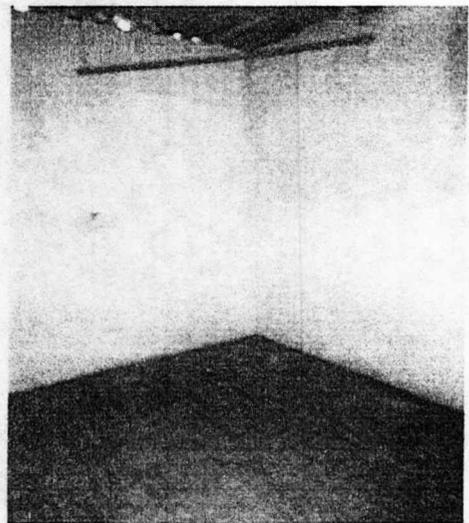
VISTA DEL SECTOR OCCIDENTE A ORIENTE



VISTA INTERNA

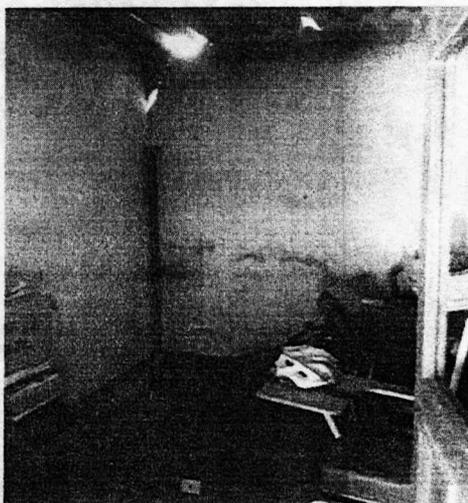
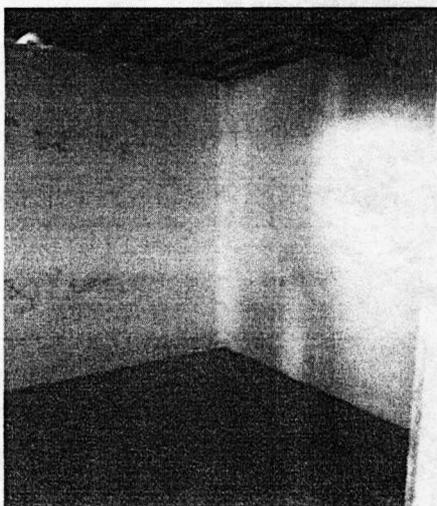


VISTA INTERNA

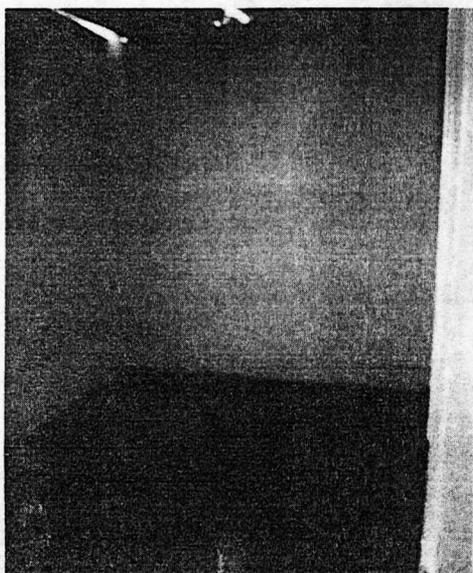


ALCOBA

REGISTRO FOTOGRAFICO



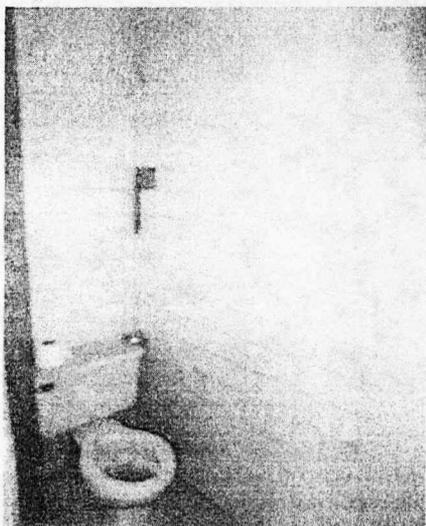
ALCOBAS



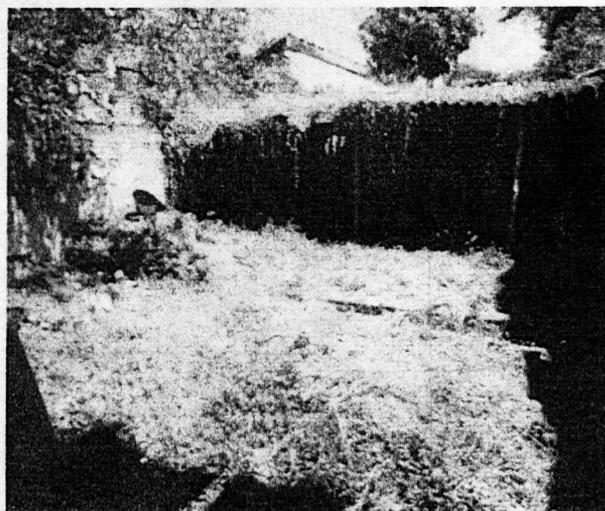
ALCOBA



COCINA



BANO



SOLAR

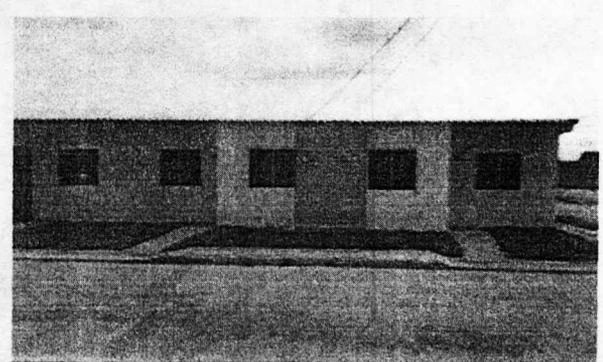
CATALAGO IGAC 2.018 CONSTRUCCIONES URBANAS

AÑO	TIPO CONSTRUCCION	IPC	VR M2		AÑO	TIPO CONSTRUCCION	IPC	VR M2
	CASA							
2018			\$ 550.000		2018			
2019		3,8	\$ 570.900		2019		3,8	\$ 0
2020		1,6	\$ 580.034		2020		1,6	\$ 0
2021		5,62	\$ 612.632		2021		5,62	\$ 0
2022		11,8	\$ 684.923		2022		11,8	\$ 0
2023		9,28	\$ 748.484		2023		9,28	\$ 0

AÑO	TIPO CONSTRUCCION	IPC	VR M2		AÑO	TIPO CONSTRUCCION	IPC	VR M2
	CORRAL					CASA		

CASA

ITEM 1
 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) DE UN PISO, MUROS A LA VISTA, PISO AFINADO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, BAÑO CON ENCHAPE 0,2 X 0,2, FACHADA CON MUROS AFINADOS Y PINTURA, VENTANAS CON MARCO DE ALUMINIO CON VIDRIO PLANO



CUADRO DE REPOSICIÓN

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI

Ítem	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado
Casa	\$ 748.484	70	33,0	47,14%	4,0	0,6895	\$ 232.379	\$ 232.000

Fuente: Catalogo IGAC 2018 construcciones rurales, valores traídos a valor presente con base en el IPC de cada año

1- Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca determinar el valor del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2- Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. De donde: Vu = Vida Útil. Va: Vida actual (Vetustez) %Va: = Porcentaje de vida actual. Ea: = Estado actual de conservación (Tabla de Fitto y Corvinni) %Dep. = Porcentaje de depreciación.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $Vc = \{Ct - D\} + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

**MEMORIA DE CALCULO
INVESTIGACION DE MERCADO**

Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor Construcción	Valor sin construcción	Valor M ² Terreno	Telefono	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	Lote cercano predio avaluado	\$ 30.000.000	\$ -	\$ 30.000.000	\$ 333.333	3167916365	Aviso en el sitio	90,00 M ²	0,90	0,90	1,30	\$ 351.000,00
2	Lote cercano predio avaluado	\$ 28.000.000		\$ 28.000.000	\$ 311.111	3206395451	Informacion directa	90,00 M ²	1,00	0,90	1,30	\$ 364.000,00
3	Salida a Contratacion	\$ 360.000.000	\$ 169.000.000	\$ 191.000.000	\$ 530.556	3158126561	Aviso en el sitio	360,00 M ²	0,75	1,10	0,90	\$ 399.937,50
4	Sector del hospital	\$ 250.000.000	\$ 130.000.000	\$ 120.000.000	\$ 285.714	3212461721	Aviso en el sitio	420,00 M ²	0,85	1,20	1,20	\$ 349.714,29
5								M ²				\$ -
6								M ²				\$ -

NOTA: Estos inmuebles se localizan a media cuadra del inmueble objeto de avalúo

Promedio	\$ 364.662,95
Desv. Standar	\$ 22.018,49
Coef. De Variación	6,04%

VALOR ADOPTADO POR M² \$ 365.000,00

AREA DEL PREDIO 300,00 M²

FOTO ITEM 1	FOTO	FOTO ITEM 3	FOTO ITEM 4
	<p>JOSE ALBINO COMISIONISTA</p> <p>LOTE CERCA AL PREDIO AVALUADO TELEFONO 3206395451</p>		
LOTE CERCA AL PREDIO AVALUADO		CASA LOTE 360 m2, CONSTRUIDO 260 m2 cemento, cubierta teja de barro, muros en tapia pisada, pañelados y cemento, cubierta teja de barro, muros en tapia pisada, pañelados y pintados	CASA LOTE DE 420 m2, CONSTRUIDO 220 m2 cubierta teja de barro, muros en tapia pisada, pañelados, pintados, cubierta teja de barro, nuevo, pisos tableta, baldosin y cerámica

**NOTAS
FACTOR UBICACION**

Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, servicios públicos, la topografía y su vecindario inmediato

FACTOR OFERTA

Se hizo un análisis de la situación del mercado (tanto oferta como demanda) de este tipo de inmuebles en los diferentes sectores de la población, además del conocimiento propio del mercado, es decir realizando un análisis a criterio del avaluador, para obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.

FACTOR TAMAÑO

"No existen formulas matematicas para aplicar el factor Tamaño. Unicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS Oscar A. Borrero)

NOTA - El valor de las construcciones para descontar del valor del inmueble en oferta, y de acuerdo al tipo de construcción y demas características se calcula un valor de \$650.000 metro cuadrado

Señor
JUEZ _____
E. S. D.

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

GUILLERMO JIEMENEZ SARMEINTO, hombre, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.767.742 expedida en Suaita, Ingeniero Agrónomo de profesión, identificado con el registro abierto evaluadores AVAL. 5767742, expedida por el ANA, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento. No participo persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
Dirección: Carrera 3 No. 9 -08 Apto 403 Edificio Villa Aurora, del Municipio de San Gil, Departamento de Santander.
Número de teléfono:
Celular: 3157850397
Correo electrónico: memois61@hotmail.com
3. Me permito manifestar que mi profesión es Ingeniero Agrónomo. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA, diploma pre-grado.
4. Me permito manifestar que en los últimos 10 años no he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO:
 DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
 DEMANDADO: Ramón González Cuadros
 MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de proceso ejecutivo.

JUZGADO:
 DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
 DEMANDADO: Santos María Corredor Gallo
 MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:
 DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
 DEMANDADO: Oscar Luis Teherán
 MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:
 DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
 DEMANDADO: Luz Edith Lozada Dallos
 MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO: Ricaurte González Ortiz
MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO: Jorge Eliecer Forero
MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO: Marco Tulio Manosalva
MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO: Oswaldo Silva Entralgo
MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:
DEMANDANTE: BANCO COOPERATIVO COOPCENTRAL
DEMANDADO: Fernando Rodríguez Millán
MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO:
DEMANDANTE: BANCO COOPERATIVO COOPCENTRAL.
DEMANDADO: Fabio Olarte Neira
MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de mercado, que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.

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

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

Atentamente,

GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO
C.C. No. 5.767.742 del Suiza
RAA AVAL. 5767742 expedida por el ANA



PIN de Validación: bf6e0b88



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



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 26 No. 14 - 37 CA. 200
Bogotá D.C. - Colombia
Línea gratuita de atención 1 800 4 44 44
E-mail: ANA@raa.org.co
A Nivel Nacional: (57) 300 4 44 44

265

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) GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5767742, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-5767742.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO 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 22 Jun 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 18 Mar 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 22 Jun 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 18 Mar 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 20 Mar 2020	Regimen Régimen Académico		
-------------------------------------	------------------------------	--	--



PIN de Validación: bf6e0b68



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
20 Mar 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
20 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0061, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de validación: bf6e0b68



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



Autoregulator Nacional de Avaluadores
Calle 19 No. 7A - 1000000
Bogotá, D. C. - Colombia
Teléfono: 315 785 0397
E-mail: raa@raa.org.co

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0046, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2017, 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 7A NO. 4-19 ALTAMIRA
Teléfono: 3157850397
Correo Electrónico: memojis61@hotmail.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

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) GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 5767742

El(la) señor(a) GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO 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 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

bf6e0b68

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

23

DANA YOLANDA AGUILAR DURÁN
ABOGADA

CALLE 35 No. 19-41 OF. 317 TORRE NORTE MOVIL 316 469 9233
CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA
E-mail: gerenciageneral@sojuridica.com
Bucaramanga - Colombia.

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE CHIMA- SANTANDER
E. S. D.

Proceso: EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
Demandante: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.
Apoderado: DANA YOLANDA AGUILAR DURÁN.
Demandado: MISAEL FERRO ZANGUÑA
Radicado: 2023-00031-00

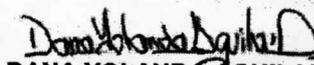
REF: MEMORIAL ALLEGANDO DOCUMENTACION REQUERIDA

DANA YOLANDA AGUILAR DURÁN, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.851.333 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 70.473 del Consejo Superior de la Judicatura, respetuosamente me dirijo al Señor Juez, actuando en mi condición de **APODERADA DEMANDANTE**, con el objeto de:

ALLEGAR y **APORTAR** la información solicitada mediante proveído del once (11) de abril de 2024, notificado en estado el dieciséis (16) de abril de 2024, en el cual por intermedio de esta apoderada se requirió al perito evaluador GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO. La documentación requerida, la cual se allegará anexa con el presente memorial, se relaciona de la siguiente manera:

1. Diploma de pregrado del perito evaluador. No. Folios: 1.
2. Diploma de técnico en avalúos del perito evaluador. No. Folios: 1.
3. Tarjeta profesional del perito evaluador. No. Folios: 1.
4. Certificado expedido por el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de fecha 2 de abril de 2024. No. Folios: 4.
5. Escritura Pública No. 405 del 25 de abril de 2011. No. Folios: 6.
6. Certificado de Tradición del bien inmueble identificado con F.M.I No. 321-22142 de fecha 9 de enero de 2024 No. Folios: 5.
7. Certificado expedido por el secretario de Planeación y Obras Públicas de Chima-Santander. No. Folios: 1.
8. Certificado de idoneidad correspondiente al avalúo del bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 321-22142 No. Folios: 3.
9. Tabla "Fito y Corvini". No. Folios: 2.
10. Estudio de mercado. No. Folios: 1.

Cordialmente,


DANA YOLANDA AGUILAR DURAN
C.C. No. 51.851.333 de Bogotá D.C.
T.P No. 70.473 C.S. de la Judicatura.

DAGM

Página 1

Cordialmente,

274

Dana Yolanda Aguilar Duran
Gerente General



Sojurídica A&C Ltda.
Calle 35 No. 19-41 Oficina 317 Torre Norte – Edificio la Triada
Celular: 316 4699233
Bucaramanga – Colombia

275

DANA YOLANDA AGUILAR DURÁN

ABOGADA

CALLE 35 No. 19-41 OF. 317 TORRE NORTE MOVIL 316 469 9233
CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA
E-mail: gerenciageneral@sojuridica.com
Bucaramanga – Colombia.

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE CHIMA– SANTANDER
E. S. D.

Proceso: EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
Demandante: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.
Apoderado: DANA YOLANDA AGUILAR DURÁN.
Demandado: MISAEL FERRO ZANGUÑA
Radicado: 2023-00031-00

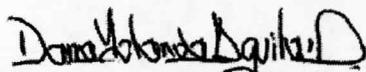
REF: MEMORIAL ALLEGANDO DOCUMENTACION REQUERIDA

DANA YOLANDA AGUILAR DURÁN, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.851.333 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 70.473 del Consejo Superior de la Judicatura, respetuosamente me dirijo al Señor Juez, actuando en mi condición de **APODERADA DEMANDANTE**, con el objeto de:

ALLEGAR y **APORTAR** la información solicitada mediante proveído del once (11) de abril de 2024, notificado en estado el dieciséis (16) de abril de 2024, en el cual por intermedio de esta apoderada se requirió al perito evaluador GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO. La documentación requerida, la cual se allegará anexa con el presente memorial, se relaciona de la siguiente manera:

1. Diploma de pregrado del perito evaluador. No. Folios: 1.
2. Diploma de técnico en avalúos del perito evaluador. No. Folios: 1.
3. Tarjeta profesional del perito evaluador. No. Folios: 1.
4. Certificado expedido por el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de fecha 2 de abril de 2024. No. Folios: 4.
5. Escritura Pública No. 405 del 25 de abril de 2011. No. Folios: 6.
6. Certificado de Tradición del bien inmueble identificado con F.M.I No. 321-22142 de fecha 9 de enero de 2024 No. Folios: 5.
7. Certificado expedido por el secretario de Planeación y Obras Públicas de Chima-Santander. No. Folios: 1.
8. Certificado de idoneidad correspondiente al avalúo del bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 321-22142 No. Folios: 3.
9. Tabla "Fito y Corvini". No. Folios: 2.
10. Estudio de mercado. No. Folios: 1.

Cordialmente,



DANA YOLANDA AGUILAR DURAN
C.C. No. 51.851.333 de Bogotá D.C.
T.P No. 70.473 C.S. de la Judicatura.

DAGM



La República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional
y en su nombre

La Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia

Confiere el título de

INGENIERO AGRONOMO

A

Guillermo Jiménez Sarmiento

C.C No 5.767.742 expedida en Suaita

Quien cumplió satisfactoriamente los requisitos académicos exigidos.
En testimonio de ello otorga el presente

DIPLOMA

En la ciudad de Tunja, a Junio 30 de 1988

ATENCION DE AUTENTICACION
Suscrito NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO
DE SAN GIL, hace constar que la presente
copia fotostática corresponde exactamente al
original que he tenido en mi poder el día
20 MAR 1991
San Gil, *[Firma]*
MIGUEL SALOMON

[Firma]
El Rector de la Universidad

[Firma]
El Decano de la Facultad

[Firma]
El Gobernador del Departamento

[Firma]
El Secretario General de la Universidad

[Firma]
El Secretario de la Facultad

[Firma]
El Secretario de Educación

Universidad:
Libro de registro No. *[Firma]*
Folio No. 180
Diploma No. 00044



Secretaría de Educación
Anotado al folio 110
del Libro de Registro No. 74
Tunja, 25 de julio de 1988



Acta Individual de Grado
CORPORACIÓN EDUCATIVA
TÉCNICA Y EMPRESARIAL
KAIZEN

LIC. DE FUNCIONAMIENTO: NO. 0020

AGOSTO DE 2003 - SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DE VILLAVICENCIO

Comprobada la situación legal y Académica de cada uno de los estudiantes que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes al nivel de educación Técnica y Empresarial se procedió a otorgar el título de:

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

Al graduando cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relacionan a continuación:

JIMÉNEZ SARMIENTO GUILLERMO
C.C. 5.767.742 DE SUAITA (SANTANDER)

En la ciudad de Villavicencio (Meta) al día catorce (14) del mes de Diciembre de 2019, se reunieron con el fin de formalizar la graduación de los estudiantes del programa técnico, los suscritos Rector y Secretario de la CORPORACIÓN EDUCATIVA TÉCNICA Y EMPRESARIAL KAIZEN, institución aprobada hasta nueva visita en el nivel de educación Técnica y Empresarial para otorgar el título de TÉCNICO POR COMPETENCIA LABORAL EN AUXILIAR DE AVALÚOS Y LIQUIDACIÓN, según resolución No. 3135 de Septiembre de 2019, cumpliendo una intensidad horaria de 1.265 horas.

Es fiel copia tomada del acta original General No.2, del día catorce (14) del mes de Diciembre de 2019, que consta de 40 estudiantes comienza con el nombre de AGUILAR AYALA ANDELFO y termina con el nombre de VEGA DELGADO OCTAVIO ALFONSO.

Dado en Villavicencio (Meta) a los catorce (14) días del mes de Diciembre de 2019.

Rector (a)
Zulay T. Suza T.
C.C. 40.342.302 de Villavicencio

Secretario (a)
Anderson Salcedo Valle
C. C. No. 1.083.466.653 de Ciénaga

No se requiere registro según Decreto No. 0921 del 6 de Mayo de 1994.
Expedido por el Ministerio de Educación Nacional y 2150 del 5 de Diciembre de 1995
de la Presidencia de la República

Diploma No. 17

República de Colombia

MINISTERIO DE AGRICULTURA

TARJETA PROFESIONAL N° 10.268

NOMBRE Guillermo Jimenez Samiento

C. C. No. 5'767.742 DE Suaita.

Ingeniero Agrónomo Pedag. Y Tecn. Cbia.

PROFESION UNIVERSIDAD

[Signature]

MINISTRO DE AGRICULTURA



Esta tarjeta faculta al titular para el ejercicio de la profesión, de conformidad con la Ley 20 de 1971, los Decretos 2141 de 1981 y la Resolución 517 de 1980.

0534. 31 - Agosto - 88.

RESOLUCION No. FECHA DE EXPEDICION

279



PIN de Validación: bb700af5



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



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) GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5767742, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-5767742.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO 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
22 Jun 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
18 Mar 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
22 Jun 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
18 Mar 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
20 Mar 2020

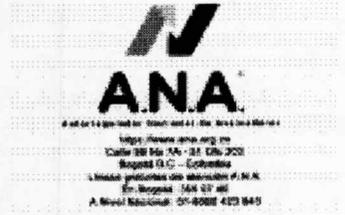
Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb700af5



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



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
20 Mar 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
20 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0061, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

281



PIN de Validación: bb700af5



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0046, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2017, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER
 Dirección: CARRERA 7A NO. 4-19 ALTAMIRA
 Teléfono: 3157850397
 Correo Electrónico: memojs61@hotmail.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

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) GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 5767742

El(la) señor(a) GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO 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 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
bb700af5

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

282



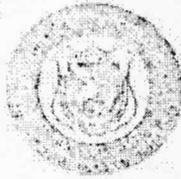
PIN de Validación: bb700af5



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



283



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:
CUATROCIENTOS CINCO

-----No. 405 -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y
REGISTRO.....

NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DEL

SOCORRO.....

***** F ORMULARIO DE REGISTRO *****

***** Decreto Ley 2150/1995 Art. 94*****

NUMERO: CUATROCIENTOS CINCO (405).....

FECHA: ABRIL 25 DEL 2011.....

OBJETO: CASA DE HABITACION, ubicada en la Calle 5
número 3- 68, del Municipio de Chima, Departamento de
Santander.....

MATRICULA INMOBILIARIA: 321-22142.....

CEDULA CATASTRAL: 010000030012000.....

***** NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO *****

CÓDIGO	CLASE	CUANTIA
(0125)	COMPRAVENTA	\$20.410.000.00

***** PERSONAS QUE INTERVIENEN *****

VENEDORES	IDENTIFICACION
GERMAN BENITEZ	5.630.037 CHIMA
PASTORA HEREDIA VELASQUEZ	28.110.823 CHIMA
COMPRADOR	IDENTIFICACION
MISAEEL FERRO ZANGUÑA	5.630.498 CHIMA

////////////////////////////////////
En la ciudad del Socorro, Departamento de Santander, República de
Colombia, a los Veinticinco (25) días, del mes de Abril, del año Dos Mil
Once (2011), ante mí **DRA. ESPERANZA GOMEZ CORDOVEZ**,
Notaria Primera del círculo del Socorro, comparecieron: **GERMAN
BENITEZ**, varón mayor de edad, domiciliado y residente en el
Socorro, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente,
identificado con cédula de ciudadanía número 5.630.037 expedida en

Chima, y **PASTORA HEREDIA VELASQUEZ**, mujer mayor de edad, domiciliada y residente en el Socorro, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con cédula de ciudadanía número 28.110.823 expedida en Chima, y expuso:-----

*** ESTIPULACIONES ***

PRIMERO.- OBJETO. -----

Que por la presente escritura pública da a título de venta real y efectiva a favor de **MISAEEL FERRO ZANGUÑA**, y le transfiere el derecho de dominio, propiedad y posesión junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que el exponente vendedor tiene y le corresponden sobre:-----

CASA DE HABITACION, ubicada en la Calle 5 número 3-68, del Municipio de Chima, Departamento de Santander, que mide de frente doce (12) metros por veinticinco (25) metros de fondo y determinada por los siguientes linderos generales así: -----

POR UN COSTADO: Con Hipolito Camacho, cerca de alambre al medio.-----

OTRO COSTADO: Con la carretera que conduce a Chima a Socorro, cerca de alambre al medio.-----

OTRO COSTADO: Con la misma vendedora, cerca de alambre al medio.-----

ULTIMO COSTADO: Con de Jose Pablo Amado, cerca de alambre al medio y encierra.-----

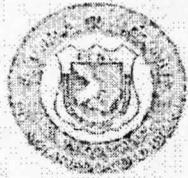
PARAGRAFO PRIMERO: Este predio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número **321-22142** de la oficina de registro de instrumentos públicos del Socorro y cédula catastral **010000030012000**.-----

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante la anterior cabida y linderos la presente compraventa se hace como cuerpo cierto.-----

***** **PRECIO** *****

SEGUNDO.- Que el precio de esta venta es por la suma de **VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.410.000.00)** que la **PARTE VENDEDORA** declara

7 700095 529990



285

CONTINUACION

ESCRITURA 405 D^a 2011

.....No. 2.....

recibido de manos de la PARTE COMPRADORA en dinero de contado y efectivo a entera y completa satisfacción.

***** **TRADICION** *****

T E R C E R O.- Declara la parte VENDEDORA que el bien que vende fue adquirido así:-----

Por compraventa a EFRAIN VEGA CADENA, tal y como consta en la escritura pública número 174 de fecha Marzo 02 de 2005, otorgada en la Notaria Primera del Circulo del Socorro. -----

Registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos del Socorro, al folio de matrícula inmobiliaria número 321-22142-----

***** **SANEAMIENTO** *****

C U A R T O. - Manifiestan los vendedores que el predio que dan en venta no lo han vendido ni enajenado antes a ninguna otra persona por acto anterior al presente, se halla libre de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, condiciones resolutorias, limitaciones del dominio, hipotecas, ni se halla arrendado por escritura pública y que de acuerdo con la ley se obliga al saneamiento de esta venta y a responder por cualquier gravamen o acción real que contra lo que vende resulte y que desde la fecha hace entrega y pone en posesión al comprador como dueño legítimo de lo que por la presente escritura le vende.-----

***** **ACEPTACION** *****

Presente el comprador, **MISAELE FERRO ZANGUÑA**, varón mayor de edad, domiciliado y residente en Chima, de tránsito por el Socorro, de estado civil casado con sociedad vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.630.498 expedida en Chima, quien actúa en nombre propio y expuso:-----

Que acepta la presente escritura, la venta que en ella se le hace y que tiene recibido el inmueble cuyo valor ha pagado a los vendedores a entera y completa satisfacción.



***** LEY 258 DE 1996 *****

QUINTO. VENEDORES: Indagada la parte vendedora sobre las formalidades de la ley 258 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003, al respecto manifestaron: Ser casados entre sí, con sociedad conyugal vigente y el bien que por la presente escritura pública transfieren no se encuentra sometido al Régimen de Vivienda Familiar por no estar destinado a dicho fin .-----

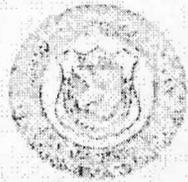
COMPRADOR: Indagada la parte compradora sobre las formalidades de la ley 258 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003 al respecto manifestó: Ser casado con sociedad conyugal y el bien que por la presente escritura adquiere es su deseo no someterlo al Régimen de Vivienda Familiar para constancia firma su esposa **MARIA LUISA**

FIGUEROA V-LASQUO-2 identificada con cédula de ciudadanía número **28.110.864** expedida en Chima, Departamento de Santander.-----

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:-----

1. Han verificado cuidadosamente sus nombres, apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado..-
2. Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. ---
3. Conocen la ley y saben que el Notario responde solo de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento -----
4. Se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaria para el otorgamiento de esta escritura-----
5. La parte **COMPRADORA** verificó que la parte vendedora, es realmente la titular del derecho de dominio y posesión real y material del inmueble que se transfiere, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte vendedora y documentación pertinente tales como copias de

escritura en
 7. A los otorgantes
 escritura por
 perentorio c
 otorgamiento
 intereses mo
LO ESCRITO
 Derechos No
 I.V.A.: \$ 16.16
 Retención: \$
 Recauda Sup
 2009.-----
 Fondo Especial
 Papel utilizado
 Se protocoliza
 tesorero munic
 de **BENITEZ G**
PREDIO No.
DIRECCION: ()
AVALUO:
AREA TERRENO
A. CONSTRUIDO



CONTINUACION ESCRITURA 405 D^a 2011

.....No. 3.....

escritura y certificado de tradición y libertad, y demás indagaciones conducentes para ello. -

6. Sólo solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente

escritura en la forma y en los casos previstos por la ley.

7. A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE MAQUINA VALE.

Derechos Notariales: \$ 75.852= Resolución 10301 de 2009

I.V.A.: \$ 16.168= Ley 6 de 1992

Retención: \$ 204.100= Ley 55 de 1985.

Recaudo Supernotariado y Registro : \$3.570 Resolución 10301 de 2009.

Fondo Especial del Notariado: \$3.570 Resolución 10301 de 2009. --

Papel utilizado : 7700115933622-7700095529990-7700081005293- - - -

Se protocoliza PAZ Y SALVO número 000745, expedido por el tesorero municipal de Chima, el día 11 de Febrero de 2011, a nombre de BENITEZ GERMAN Y OTRA, válido hasta Diciembre 31 de 2011. --

PREDIO No. 010000030012000.

DIRECCION: C 5 3 PAR

AVALUO: \$ 20.406.000.00.

AREA TERRENO: 0.0353 Ha.

A. CONSTRUIDA: 254 M2.

- - - - -
- - - - -
- - - - -

LOS VENDEDORES:

German Benitez
GERMAN BENITEZ
Calle 5-N 8 A 33
310 7968971

Pastora Heredia V
PASTORA HEREDIA VELASQUEZ
Calle 5-N 8 A 33
310 7968971

EL COMPRADOR:

Misael Ferro Zanguna
MISAEEL FERRO ZANGUNA
Calle 3-3-68
3143876351

Maria Elisa Figueroa Velasquez
MARIA ELISA FIGUEROA VELASQUEZ.
Cónyuge

NOTARIA PRIMERA:

[Signature]
DRA. ESPERANZA GONZALEZ TORRES
REPUBLICA DE ESTADOS UNIDOS
ESPERANZA GONZALEZ TORRES

Primera
Venta CASA 13 Finca
INTERESADO
23 Mayo 2011

[Signature]

209



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

Certificado generado con el Pin No: 240109989887427988

Nro Matrícula: 321-22142

Pagina 1 TURNO: 2024-405

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 03:14:54 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 321 - SOCORRO DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: CHIMA VEREDA: CHIMA

FECHA APERTURA: 21-04-1989 RADICACIÓN: 1006 CON: ESCRITURA DE: 30-03-1989

CODIGO CATASTRAL: 68176010000000030012000000000 COD CATASTRAL ANT: 68176010000030012000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

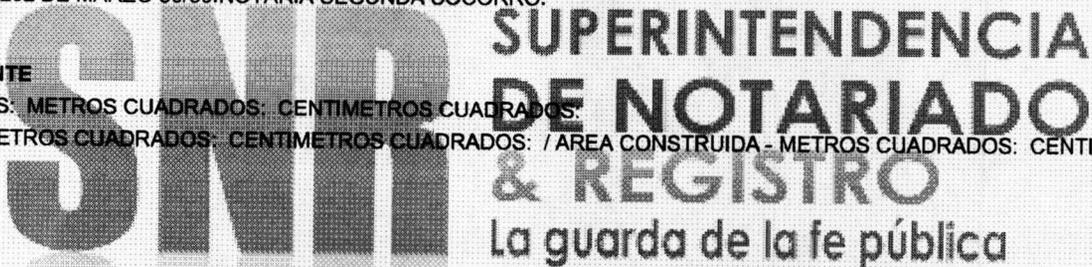
UN LOTE DE TERRENO QUE MIDE DE FRENTE (12) METROS POR (25)METROS DE FONDO, Y CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 202 DE MARZO 30/89. NOTARIA SEGUNDA SOCORRO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %



COMPLEMENTACION:

MARIA BENILDA CAMACHO GARZON, LO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A: CARLOS JULIO TORRES, POR ESCRITURA 431 DE AGOSTO 13/79. NOTARIA 2 SOCORRO. REGISTRADA EN LA ANOTACION 06 DE SEPTIEMBRE 3/79. RADICACION 1596. MATRICULA 321-0022.142. CARLOS JULIO TORRES QUINTERO, LO ADQUIRIO POR COMPRA A: JOSE DEL CARMEN MUÑOZ PEDRAZA, POR ESCRITURA 467 DE OCTUBRE 2/72. NOTARIA 2. SOCORRO. REGISTRADA EN OCTUBRE 7/72. LIBRO 1. TOMO 2. IMPAR. FOLIO 184/85. PARTIDA 1063. JOSE DEL CARMEN MUÑOZ, LO ADQUIRIO POR COMPRA A: ALEJANDRINA QUIROGA VDA DE FERRO, POR ESCRITURA 1232 DE MARZO 27/72. NOTARIA 2. BUCARAMANGA. REGISTRADA EN ABRIL 4/72. LIBRO 1. TOMO 1. FOLIO 398/99. PAR. PARTIDA 332. ALEJANDRINA QUIROGA VDA DE FERRO, LO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A: CARLINA GOMEZ CAMACHO, POR ESCRITURA 209 DE DICIEMBRE 6/45 NOTARIA UNICA DE ACOTA. REGISTRADA EN MARZO 1/46, LIBRO 1. TOMO 2. IMPAR. FOLIO 33. PARTIDA 361.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 5 3-68 LOTE. CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

321 - 1953

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-04-1989 Radicación: 1006

Doc: ESCRITURA 202 del 30-03-1989 NOTARIA 2 de SOCORRO

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CAMACHO GARZON MARIA BENILDA

CC# 28109892

A: RODRIGUEZ LOPEZ JOSE MIGUEL

CC# 5630035 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240109989887427988

Nro Matrícula: 321-22142

Pagina 2 TURNO: 2024-405

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 03:14:54 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-10-1990 Radicación: 2777

Doc: ESCRITURA 593 del 26-09-1990 NOTARIA 1 de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: RODRIGUEZ LOPEZ JOSE MIGUEL

CC# 5630035 X

A: AJA CREDITO AGRARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-11-2001 Radicación: 2001-3366

Doc: ESCRITURA 1076 del 14-11-2001 NOTARIA PRIMERA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 101 MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ LOPEZ JOSE MIGUEL

CC# 5630035

A: VEGA CADENA EFRAIN

CC# 2083408 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-09-2004 Radicación: 2004-2825

Doc: ESCRITURA 759 del 07-09-2004 NOTARIA 1 de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

ESCRITURA 593 DE 26-09-1990

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

A: RODRIGUEZ LOPEZ JOSE MIGUEL

CC# 5630035

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-03-2005 Radicación: 2005-683

Doc: ESCRITURA 174 del 02-03-2005 NOTARIA 1 de SOCORRO

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VEGA CADENA EFRAIN

CC# 2083408

A: BENITEZ GERMAN

CC# 5630037 X

A: HEREDIA VELASQUEZ PASTORA

CC# 28110823 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-06-2005 Radicación: 2005-1697

Doc: ESCRITURA 457 del 31-05-2005 NOTARIA PRIMERA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: BENITEZ GERMAN

CC# 5630037 X

201



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

Certificado generado con el Pin No: 240109989887427988

Nro Matrícula: 321-22142

Pagina 3 TURNO: 2024-405

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 03:14:54 PM

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

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

DE: HEREDIA VELASQUEZ PASTORA

CC# 28110823 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-03-2011 Radicación: 2011-1079

Doc: ESCRITURA 254 del 22-03-2011 NOTARIA 1 de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES .HIPOTECA ESC. 457 DEL 31-05-2005

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

A: BENITEZ GERMAN

CC# 5630037 X

A: HEREDIA VELASQUEZ PASTORA

CC# 28110823 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-05-2011 Radicación: 2011-1566

Doc: ESCRITURA 405 del 25-04-2011 NOTARIA 1 de SOCORRO

VALOR ACTO: \$20,410,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BENITEZ GERMAN

CC# 5630037

DE: HEREDIA VELASQUEZ PASTORA

CC# 28110823

A: FERRO ZANGUA MISAEL

CC# 5630498 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-02-2015 Radicación: 2015-786

Doc: OFICIO 050 del 18-02-2015 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL de CHIMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICADO 2015-00011-00

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

DE: COOMULDESA LTDA

A: FERRO ZANGUA MISAEL

CC# 5630498 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-08-2015 Radicación: 2015-3250

Doc: OFICIO 174 del 15-07-2015 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL de CHIMA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO. OFICIO 050

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

DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO PARA EL DESARROLLO SOLIDARIO DE COLOMBIA "COOMULDESA LTDA"

NIT# 8902032251

A: FERRO ZANGUA MISAEL

CC# 5630498 X

209

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 240109989887427988

Nro Matrícula: 321-22142

Pagina 5 TURNO: 2024-405

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 03:14:54 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-405

FECHA: 09-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**MARTHA PATRICIA ACELAS BELTRAN
REGISTRADORA SECCIONAL**



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

2014

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE SANTANDER MUNICIPIO DE CHIMA	 2016-2019 <i>Juntos es posible</i>
Codigo: F-GD-14	CERTIFICACIONES	
	Versión: 0	Fecha: 03/01/2011
		Página 1 de 1

**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y OBRAS PUBLICAS
DEL MUNICIPIO
CHIMA - SANTANDER**

CERTIFICA
QUE:

Que el predio Urbano identificado con folio de Matricula N°. 321 - 22142, de propiedad del señor **MISAEAL FERRO ZANGUÑA** identificado con cedula de ciudadanía N°. 5.630.498 expedida en Chima - Santander, tienen asignadas las siguientes nomenclaturas:

CUADRO DE NOMENCLATURAS:

- Calle 5 N°. 3 - 68

Para constancia se firma en el Municipio de Chima - Santander a los tres (03) días del mes de Noviembre del año dos mil dieciséis (2016).

Ing. LUIS CARLOS VILLANAR GARZÓN
 Secretario de Despacho
 Secretaria de Planeación y Obras Publicas
 Chima - Santander

SECRETARIO DE PLANEACION
MUNICIPAL CHIMA

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE CHIMA – SANTANDER
E. S. D.

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

GUILLERMO JIEMENEZ SARMEINTO, hombre, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.767.742 expedida en Suaita, Ingeniero Agrónomo de profesión, identificado con el registro abierto evaluadores AVAL. 5767742, expedida por el ANA, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento. No participo persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
Dirección: Carrera 17 A No. 32 A -09 Casa C2 Urbanización Paseo real, del Municipio de San Gil, Departamento de Santander.
Número de teléfono: 7245492
Celular: 3157850397
Correo electrónico: memojs61@hotmail.com
3. Me permito manifestar que mi profesión es Ingeniero Agrónomo. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA, diploma pre-grado.
4. Me permito manifestar que en los últimos 10 años no he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO: Promiscuo municipal del Socorro Rad. 2012-00496
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO: Luz Edith Lozada Dallos
MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO: Promiscuo Municipal de Chima Rad. 2016-00007-00
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO: Ricaurte González Ortiz
MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO: Promiscuo Municipal de Chima Rad. 2016-00039-00
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO: Jorge Eliecer Forero
MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO: Primero del circuito del Socorro Rad. 2016-00124-00
 DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
 DEMANDADO: Marco Tulio Manosalva C.C. 5085132
 MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO: Primero promiscuo municipal de Suaita Rad. 2013-00051-00
 DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
 DEMANDADO: Ernesto Gaona cepeda
 MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO: Promiscuo municipal de Simacota Rad. 2018-00035-00
 DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
 DEMANDADO: Rodolfo Báez Álvarez
 MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO: Promiscuo municipal de Guadalupe Rad. 2017-00077-00
 DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
 DEMANDADO: José Geber Neira Real
 MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO: Primero promiscuo municipal de Oiba Rad. 2015-00214-00
 DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
 DEMANDADO: Carlos Julio García Colmenares
 MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de mercado, que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.

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

- Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado:
- Certificado de tradición
- Escritura pública
- Estudio de mercado

Atentamente,

GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO
C.C. No. 5.767.742 de Suaita
RAA AVAL. 5767742 expedida por el ANA

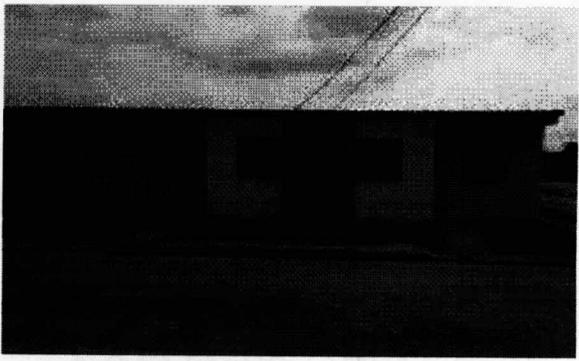
CATALAGO IGAC 2.018 CONSTRUCCIONES URBANAS

AÑO	TIPO CONSTRUCCION	IPC	VR M2		AÑO	TIPO CONSTRUCCION	IPC	VR M2
	CASA							
2018			\$ 550.000		2018			
2019		3,8	\$ 570.900		2019		3,8	\$ 0
2020		1,6	\$ 580.034		2020		1,6	\$ 0
2021		5,62	\$ 612.632		2021		5,62	\$ 0
2022		11,8	\$ 684.923		2022		11,8	\$ 0
2023		9,28	\$ 748.484		2023		9,28	\$ 0

AÑO	TIPO CONSTRUCCION	IPC	VR M2		AÑO	TIPO CONSTRUCCION	IPC	VR M2
	CORRAL					CASA		

CASA

ITEM 1
 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) DE UN PISO, MUROS A LA VISTA, PISO AFINADO, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, BAÑO CON ENCHAPE 0,2 X 0,2, FACHADA CON MUROS AFINADOS Y PINTURA, VENTANAS CON MARCO DE ALUMINIO CON VIDRIO PLANO



CUADRO DE REPOSICIÓN

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI

Ítem	Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado
Casa	\$ 748.484	70	33,0	47,14%	4,0	0,6895	\$ 232.379	\$ 232.000

Fuente: Catalogo IGAC 2018 construcciones rurales, valores traídos a valor presente con base en el IPC de cada año

1- Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca determinar el valor del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2- Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. De donde: Vu = Vida Util. Va: Vida actual (Vetustez) %Va: = Porcentaje de vida actual. Ea: = Estado actual de conservación (Tabla de Fitto y Corvini) %Dep. = Porcentaje de depreciación.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $Vc = (Ct - D) + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

**MEMORIA DE CALCULO
INVESTIGACION DE MERCADO**

Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor Construcción	Valor sin construcción	Valor M² Terreno	Telefono	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	Lote cercano predio avaluado	\$ 30.000.000	\$ -	\$ 30.000.000	\$ 333.333	3167916365	Aviso en el sitio	90,00 M²	0,90	0,90	1,30	\$ 351.000,00
2	Lote cercano predio avaluado	\$ 28.000.000		\$ 28.000.000	\$ 311.111	3206395451	Informacion directa	90,00 M²	1,00	0,90	1,30	\$ 364.000,00
3	Salida a Contratacion	\$ 360.000.000	\$ 169.000.000	\$ 191.000.000	\$ 530.556	3158126561	Aviso en el sitio	360,00 M²	0,75	1,10	0,90	\$ 393.937,50
4	Sector del hospital	\$ 250.000.000	\$ 130.000.000	\$ 120.000.000	\$ 285.714	3212461721	Aviso en el sitio	420,00 M²	0,85	1,20	1,20	\$ 349.714,29
5								M²				\$ -
6								M²				\$ -

NOTA: Estos inmuebles se localizan a media cuadra del inmueble objeto de avalúo

Promedio	\$ 364.662,95
Desv. Standar	\$ 22.018,49
Coef. De Variación	6,04%

VALOR ADOPTADO POR M² \$ 365.000,00

ÁREA DEL PREDIO 300,00 M2

FOTO ITEM 1	FOTO	FOTO ITEM 3	FOTO ITEM 4
	<p>JOSE ALBINO COMISIONISTA LOTE CERCA AL PREDIO AVALUADO TELEFONO 3206395451</p>		
LOTE CERCA AL PREDIO AVALUADO		CASA LOTE 360 m2, CONSTRUIDO 260 m2 cemento, cubierta teja de barro, muros en tapia pisada, pañetados y pintados, cubierta teja de barro, muros en tapia pisada, pañetados y pintados	CASA LOTE DE 420 m2, CONSTRUIDO 220 m2 cubierta teja de barro, muros en tapia pisada, pañetados, pintados, cubierta teja de barro, nuevo, pisos tableta, baldosin y cerámica

**NOTAS
FACTOR UBICACIÓN**

Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, servicios públicos, la topografía y su vecindario inmediato

FACTOR OFERTA

Se hizo un análisis de la situación del mercado (tanto oferta como demanda) de este tipo de inmuebles en los diferentes sectores de la población, además del conocimiento propio del mercado, es decir realizando un análisis a criterio del avaluador, para obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.

FACTOR TAMAÑO

"No existen formulas matematicas para aplicar el factor Tamaño. Unicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTÍAS Oscar A. Borrero)

NOTA : El valor de las construcciones para descontar del valor del inmueble en oferta, y de acuerdo al tipo de construcción y demas características se calcula un valor de \$650.000 metro cuadrado

1/100