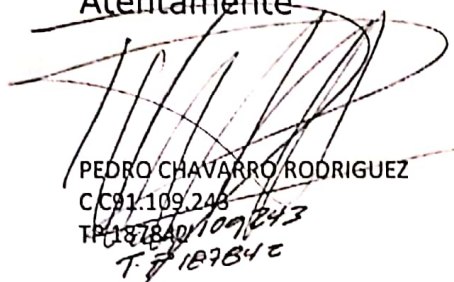


Señor
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL
CHIMA SANTANDER
E S D

**REF PROCESO EJECUTIVO PROPUESTO POR COOMULDEA LTDA
CONTRA YESID MATEO CASTELLANOS BENITEZ, Y OTRO
RADICADO 2021-0002-00**

PEDRO CHAVARRO RODRIGUEZ, identificado PERSONAL Y PROFESIONAL como aparece al pie de mi firma, como Abogado de la entidad ejecutante COOMULDESA LTDA., en aplicación al artículo 444 CGP., con el debido respeto, me permito allegar al despacho avalúo comercial del predio conocido como la Guada hoy san isidro con matricula inmobiliaria 321-7275 que fuera avaluado en la suma total de \$118.308.000.00

Atentamente



PEDRO CHAVARRO RODRIGUEZ

CC 91.109.248

TP 187840/109243

T. # 187840

Anexo avalúo

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL



**SAN ISIDRO
VEREDA SAN DIEGO
MUNICIPIO CHIMA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER - COLOMBIA**

**PROPIETARIO:
YESID MATEO CASTELLANOS BENITEZ.**

**SOLICITANTES:
COOPERATVA COOMULDESA LTDA**

SAN GIL, AGOSTO 18 DE 2021

Página 1

149

DATOS GENERALES DE UN AVALÚO RURAL

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud, el presente informe se refiere al Avalúo Comercial de un predio rural, denominado "San Isidro" ubicado en la vereda San Diego, municipio de Chima, departamento de Santander, república de Colombia.

1.2. OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial de un terreno rural con un área de 10.2 hectáreas, con propósitos de un proceso de remate.

1.3. DEFINICION

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. INFORMACION GENERAL DEL CLIENTE

- 2.1. FECHA DEL AVALUO : Agosto 4 de 2021
- 2.2. PROPIETARIO : **YESID MATEO CASTELLANOS**
- 2.3. CEDULA No. : 13.539.114
- 2.4. DIRECCION : Fca San Isidro - vereda San Diego

Página 2

2.5 MUNICIPIO : Chima
2.6. Departamento : Santander
2.7. SOLICITANTE : **COOPERATIVA COOMULDESA LTDA**
2.8. NIT / CC. No. : 890203251
2.9. OBJETIVO : Proceso Jurídico (Remate)
2.10. AVALUADOR : GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO
2.11. FECHA DEL INFORME : Agosto 18 de 2021

3. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PREDIO

3.1. IDENTIFICACION DEL PREDIO

3.1.1. NOMBRE : San Isidro

3.1.2. VEREDA : Vereda San Diego

3.1.3. MUNICIPIO : Chima

3.1.4. DEPARTAMENTO : Santander

3.1.5. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE : Chima vía Contratación 1,5 km toma vía helechales, avanza por esta vía 5,1 km encuentra camino a la izquierda por el que desciende 400 metros al predio.

3.1.6. POBLACION MÁS CERCANA: Chima 7 kilómetros.

3.2. DESCRIPCION DEL SECTOR: Es una zona de fincas pequeñas, medianas y pocas grandes de actividad principal la ganadería, la parte agrícola con cultivos de café, cítricos, cacao y transitorios. Zona de topografía Inclínada, también pendientes y pendientes fuertes, presencia de material rocoso que dificulta su mecanización, Zona libre de problemas de orden público, su valorización es mínima.

4. IDENTIDAD JURIDICA

- 4.1. TITULO DE ADQUISICION: Escritura No. 092 Fecha: 12/02/2.019
Notaria: Segunda Ciudad: Socorro
- 4.2. MATRICULA INMOBILIARIA: 321-7275
- 4.3. CODIGO CATASTRAL: 6817600000000000300555000000000
- 4.4. Fecha expedición folio del folio de matrícula Inmobiliaria 9 de Julio de 2019
(No se aportó reciente)

5. MEMORIA DESCRIPTIVA

El predio en general presenta un relieve inclinado, unas partes con pendiente suave y otras onduladas, de forma irregular; su mecanización es limitada, por la pendiente en algunos sectores. Este predio se encuentra establecido en café y cacao, también una parte en potreros con pastos mejorados como la Brachiaria y estrella, cultivos en buen estado fitosanitario, se tiene aproximadamente 1 hectárea en rastrojo, El sector cuenta con servicio de energía eléctrica, al igual que el predio, el predio no tiene vía de acceso carretable se hace por camino en un trayecto de 400 metros aproximadamente.

6. VECINDARIO

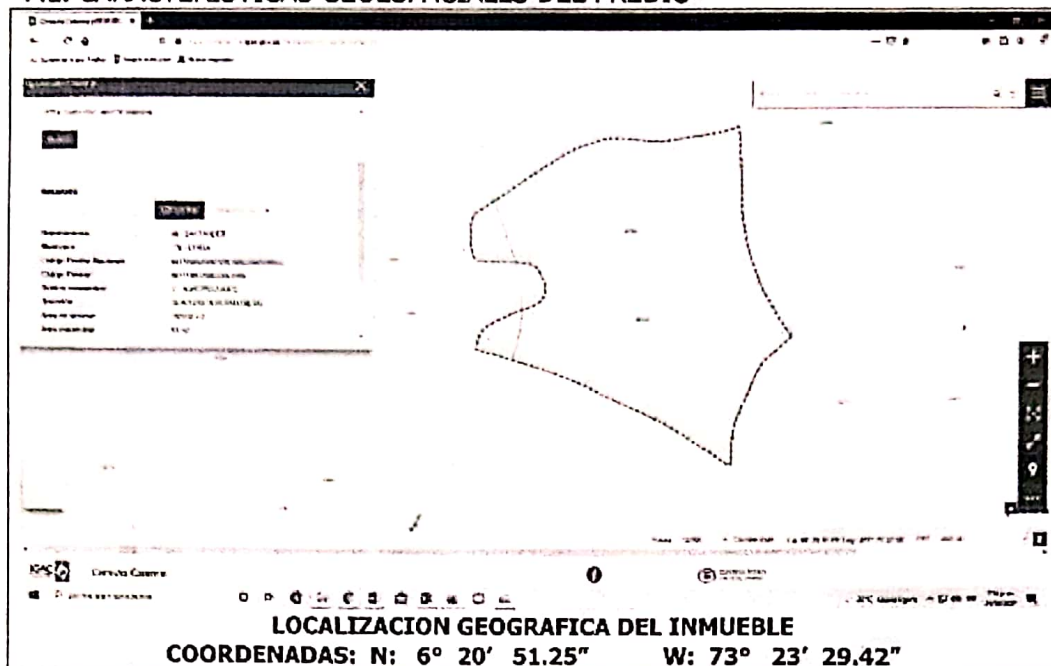
El vecindario más cercano es el casco urbano de Chima, el predio se localiza a 7 kms.

7. DETERMINACION FISICA DEL PREDIO

7.1. LINDEROS: **ORIENTE:** Quebrada Guaduas y cerca de alambre al medio, con propiedades de Miguel Torres. **NORTE:** Zanja y barranco alto al medio, con propiedades de Luis Antonio Acevedo. **OCCIDENTE:** Vallado, cerca de alambre y quebrada la negra al medio con propiedades de Rosa María Mieleles y Francisco Torres, **SUR:** Cerca de alambre al medio con propiedad de Jaime Duran O. Y encierra

147

7.2. CARACTERÍSTICAS GEOESPACIALES DEL PREDIO



7.3. AREA DEL PREDIO: El área del predio es de 10.2 Hectáreas Según Folio matrícula inmobiliaria, escritura y Catastro.

Nota 1: En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse y protocolizarse ante las entidades competentes por parte del propietario.

Nota 2: El evaluador no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo que se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras y/o documentos suministrados.

7.4. TOPOGRAFIA DEL PREDIO: Su topografía en un 60% ondulada, y un 40% inclinada, un 80% mecanizable, toda aprovechable.

8. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

La identificación de este fenómeno físico no está al alcance del valuador a simple vista.

8.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble no presenta problemas aparentes que puedan afectar las condiciones ambientales y de salubridad de la propiedad.

8.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

El predio no registra anotaciones al respecto en el certificado de tradición, en visita efectuada al predio no se encontraron servidumbres aparentes

8.4. SEGURIDAD

El sector no presenta ningún tipo de problema que altere la convivencia pacífica de la comunidad o que atente contra la propiedad privada.

9. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

La vereda el San Diego y cercanas como la el Helechal, Guamal, el centro y otras se destacan por la actividad agropecuaria, especialmente cultivo de café y cacao, también cítricos y plátano, la ganadería en su línea de cría y doble propósito

10. INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA

El sector presenta una aceptable infraestructura en vías aunque en regular estado de conservación, destapadas con poco mantenimiento, se tiene la disponibilidad redes de energía eléctrica, acueducto veredal.

11. POTENCIALIDADES

Su uso está en agricultura, también la ganadería, Es una zona poblada, se facilita la consecución de mano de obra, Su relativa cercanía al pueblo permite una buena valorización, aunque por la falta de vía carretable le resta valor.

12. CONDICIONES AGROCLIMATICAS

12.1. SUELOS: Suelo pH ácido, Su fertilidad es buena de textura Arcillo limosa, buen drenaje natural, profundidad mayor a 1 metro, se tiene buena presencia de recurso hídrico.

7.2. AGUA: Posee agua de 2 quebradas lindantes, de buena calidad y suficiente durante todo el año.

149

7.3. CLIMA: Precipitación media de 2.000 mm año, altura de 1.200 msnm, temperatura de 20° C.

13. CLASIFICACION AGROLOGICA

CLASE AGROLOGICA	HECTÁREAS
III	10.2
TOTAL HAS	10.2

14. CONSTRUCCIONES:

CASA: Casa: Construida en bloque de ladrillo, pintada, piso en concreto, cubierta teja de zinc, consta de 2 cuartos, corredor, cocina y un baño independiente, área de 120 metros cuadrados, edad aproximada 30 años, estado Regular.

ELVA: Construida en columnas de concreto, entrepiso en madera, cubierta con teja de zinc sobre estructura en madera, Area 12 meros cuadrados, edad 10 años, estado regular.

15. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO

SUELOS DE PRODUCCIÓN

CLASE DE SUELO: Rural. **USO PRINCIPAL:** cultivos Silvo agrícolas y Silvo pastoril

USOS COMPATIBLES: Forestal protector- productor, agricultura biológica, investigación, restauración ecológica e infraestructura básica para el uso principal **USO**

CONDICIONADO: Agropecuario tradicional, forestal productor, agroindustria, centros vacacionales, vías y minería **USOS PROHIBIDOS:** Agropecuario Intensivo, industriales y loteo con fines de construcción de viviendas

Fuente EOT de Chima

16. VALORIZACION:

Esta es poca y lenta, aunque ha mejorado en los últimos tiempos por la tranquilidad de la zona, presencia de algunos inversionistas foráneos, pavimentación de parte de la vía Chima Socorro.

17. AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE

17.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL TERRENO.

Para determinar el valor de mercado del terreno, se utilizan la técnica: **"Método de Comparación o de Mercado"**.

Método de Comparación o de Mercado. Se estima el valor comercial del terreno partiendo del estudio de las ofertas, transacciones o valoraciones recientes, de bienes semejantes comparables al del objeto del avalúo. La mencionada Información es clasificada, analizada e Interpretada por el valuador con base en su experiencia y conocimiento del mercado.

Como herramientas estadísticas se utilizan medidas de tendencia central como la media, la mediana o la moda y se calculan Indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación.

Se estableció para la valoración del terreno el Sistema de consulta a través de Investigación directa a profesionales valuadores de acuerdo a lo establecido en el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

17.2. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S)

De acuerdo a la Resolución 620 de 2008 **Artículo 1º. 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.

Metodologías valuatorias establecidas por el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 0620 del 2008 del IGAC, que permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

17. MEMORIA (S) E CÁLCULO (S)

17.1 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

Teniendo en cuenta que no se obtuvieron datos de transacciones recientes, se optó por la consulta a profesionales o personas vinculadas con el sector inmobiliario, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008.

Consulta a valuadores o encuestas. La encuesta hace referencia al propio bien investigado y se constató que los entrevistados lo conocen tanto en sus aspectos negativos como positivos. Se realizó mediante encuesta personal a comerciantes y valuadores particulares, Banco Agrario, Instituto Geográfico Agustín Codazzi residentes en la zona conocedores de las condiciones y características actuales del predio

FUENTE	ORIGEN DE LA MUESTRA	TELEFONO	VALOR /HÁ CLASE III	VALOR/HÁ CLASE IV
Encuesta	Josa Amable Abreo	3143983777	\$ 10.500.000	
Encuesta	Samuel Salazar	3115311902	\$ 9.500.000	
Encuesta	Margarita Arguello	3124963519	\$ 10.000.000	
Encuesta	Eleuterio Bernal	3118353592	\$ 10.000.000	
	PROMEDIO ARITMETICO		\$ 10.000.000	#DIV/0!
	DESVIACION ESTANDAR		408.248	#DIV/0!
	COEFICIENTE DE VARIACION		4,08%	#DIV/0!
	MEDIANA		10.000.000	#NUM!
	MODA		10.000.000	#N/A
	COEFICIENTE DE ASIMETRÍA		-	#DIV/0!
	LIMITE SUPERIOR		\$ 10.408.248	#DIV/0!
	LIMITE INFERIOR		\$ 9.591.752	#DIV/0!

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 4,08%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,5\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; la moda obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien, es decir, en este caso el valor de la hectárea se valora, en **\$10.000.000.00**

A partir de haber definido el valor comercial de la hectárea del bien Inmueble, se determina el valor comercial del inmueble objeto de avalúo.

17.3. TERRENOS

DESCRIPCIÓN	UND	AREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Terreno clase III	Há	10,2	\$ 10.000.000	\$ 102.000.000
SUBTOTAL				\$ 102.000.000

18. CONSTRUCCIONES

Para las construcciones se usa el **METODO DEL COSTO DE REPOSICION**: 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: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = 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 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).

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	30	70	42,15%	4	67,04%	\$ 400.000	\$268.150	\$131.850	\$132.000
ELVA	10	30	42,15%	4,5	80,74%	\$ 200.000	\$161.473	\$38.527	\$39.000

19. CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	UND	AREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Casa	m2	120,00	\$ 132.000	\$ 15.840.000
Elva	m2	12,00	\$ 39.000	\$ 468.000
SUBTOTAL				\$ 16.308.000

RESUMEN VALORES PARCIALES		
Valor terreno (Subtotal 1)		\$ 102.000.000
Valor construcciones y anexos (Subtotal 3)		\$ 16.308.000
	AVALUO TOTAL	\$ 118.308.000
SON: CIENTO DIEZ Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL PESOS ML/CTE		

20. NOTA.

La firma valuadora deja expresa constancia de que realizó directamente la inspección ocular del inmueble. Igualmente que se han tenido en cuenta los parámetros establecidos por Fedelonjas para la valuación. Así mismo que no esta interesado en su comercialización y que los datos y conceptos aquí emitidos obedecen a la realidad de hoy.

21. VIGENCIA DEL AVALUO

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

Cordialmente



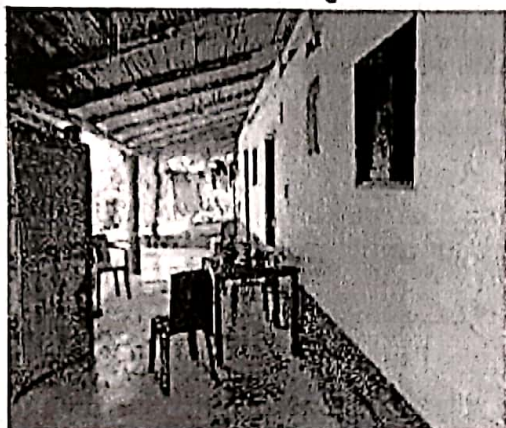
ING. GUILLERMO JIMENEZ SARMIENTO
C.C. 5.767.742 de Suaita
R.A.A. AVAL. 5.767.742

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ACCESO AL CAMINO QUE VA AL AL PREDIO

- CASA



CASA

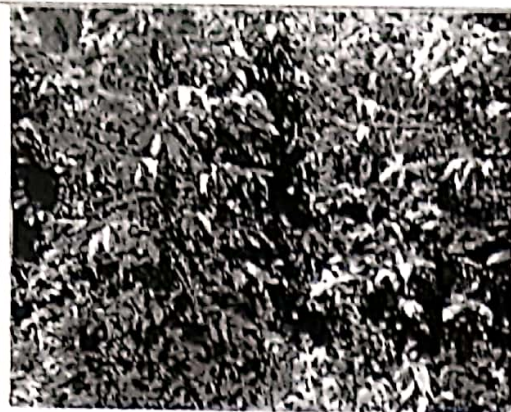


ELVA



- CAFE NUEVO

155



CAFE EN PRODUCCION



AREA DE CACAO



AREA DE POTREROS

Carrera 17 A No. 32 A-09 Casa C 2 San Gil – Telefax: 7245492 – móvil 315 785 0397 E-mail
memojs61@hotmail.com
Santander - Colombia

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 avaluadores 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.
Celular: 3157850397
Correo electrónico: memols61@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 Edilh 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.

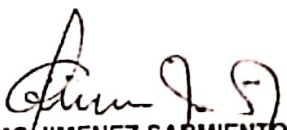
DEMANDADO: Fabio Olarte Neira

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, YESID MATEO CASTELLANOS BENITEZ, demandado y COOMULDESA LTDA 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
 - Encuestas

Atentamente,



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



Código de Validación: 00000000



159

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	Fecha	Regimen	
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terronos 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.	22 Jun 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	22 Jun 2017	Régimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
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.	20 Mar 2020	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	20 Mar 2020	Régimen Académico	



PIN de validación: b68e0afe



https://www.raa.org.co



Titulos 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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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

b68e0afe

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 Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

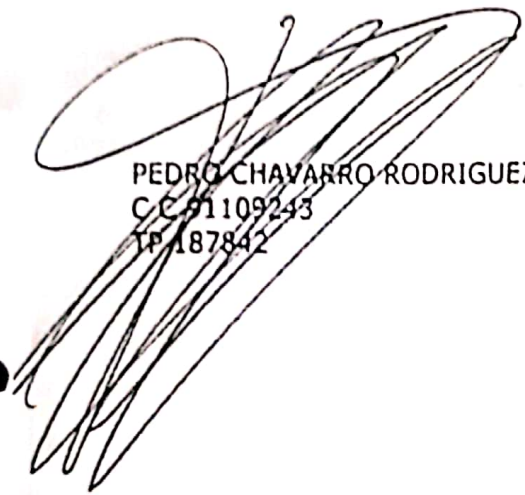
Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
CHIMA SANTANDER
E S D

REF: PROCESO PROPUESTO POR COOMULDESA LTDA CONTRA YESID
MATEO CASTELLANOS Y OTRO RADICADO 2021-00002-00.

PEDRO CHAVARRO RODRIGUEZ, identificado PERSONAL Y PROFESIONAL como aparece al pie de mi firma, como apoderado judicial de la demandante, mediante el presente escrito, me permito allegar al despacho certificación catastral del predio 321-7275.

Lo anterior, de acuerdo a lo solicitado por el despacho en auto que antecede.

Atentamente



PEDRO CHAVARRO RODRIGUEZ
C.C. 91109243
TP 187842



El futuro
es de todos

GOBIERNO
DE COLOMBIA

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1939 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 3383-292990-51773-C
FECHA: 16/9/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: MENDEZ MAYORGA ELVIRA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 37822626 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:00-00-00-00-0003-0055-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-00-0003-0055-000
DIRECCIÓN:GUADUAS VDA SAN DIEGO
MATRÍCULA:321-7275
ÁREA TERRENO:10 Ha 2000.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:83.0 m²

INFORMACION ECONOMICA

AVALUO:\$ 21,841,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	MENDEZ MAYORGA ELVIRA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000037822626
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para NOTARIA, JUZGADO O INTERESADO.

M. Alejandra Ferrelra Hernandez

Maria Alejandra Ferrelra Hernandez
Jefe (E) 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, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansemanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versailles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), 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/goltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

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



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CHIMA SANTANDER

Chima, Santander, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Proceso Ejecutivo de Menor Cuantía con Garantía Hipotecaria
Demandante: COOMULDESA LTDA
Demandados: YESID MATEO CASTELLANOS BENITEZ Y FLORINDO
CASTELLANOS GUTIERREZ
Radicado: 68-176-40-89-001-2021-00002-00

En atención con el escrito que antecede y habiéndose presentado el avalúo catastral según lo preceptuado en el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P. y con ello quedando subsanado el defecto indicado en auto de fecha 02 de septiembre de 2021, corresponde a este Despacho Judicial correr traslado del avalúo comercial presentado por la parte actora.

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Chima - Santander,

RESUELVE:

PRIMERO: Conforme al artículo 444 del C.G.P, córrase traslado, a los interesados, por el término de DIEZ (10) DÍAS, del avalúo comercial presentando por la parte demandante, obrante a folios ciento cuarenta y dos (142) al folio ciento sesenta (160) del cuaderno principal, durante los cuales los interesados podrán presentar sus observaciones.

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE

Firmado Por:

Alfredo Javier Pinedo Campo

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Santander - Chima

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

87432ebff294d7bf758449af8d28ea7b0ce0c6e3e2d549141c1976708c8c225

Documento generado en 21/09/2021 11:10:53 a. m.

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>