

Señor
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL
CHIMA -SANTANDER
E. S. D.

REF: Asunto: Presentación de avalúo y Solicitud Remate Predio,
Proceso: Ejecutivo singular.
Demandante: Jorge Luis Rivero Téllez.
Demandado: Mercedes Zanguña de Almeida y Víctor Manuel Almeida Rodríguez.
Radicado: 2018-00036-00

Respetado Doctor:

JORGE LUIS RIVERO TELLEZ actuando en calidad de demandante en el proceso de la referencia, en la oportunidad legal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 448 y SS del C. G. P, a efectos de que sea pagado el dinero correspondiente a la obligación insoluta objeto de la demanda; de manera respetuosa me permito allegar el respectivo **AVALÚO COMERCIAL** del predio rural denominado "LA FORTUNA" de propiedad de la ejecutada, ubicado en la vereda santo domingo, sector "La Laguna" del municipio de chima Santander, registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos del socorro Sder, a folio de matrícula inmobiliaria No.161- 45502, predio ya debidamente embargado y secuestrado.

En consecuencia, de manera muy respetuosa, me permito solicitarle su señoría, se sirva decretar el **REMATE** de este predio, embargado en virtud de este proceso.

Del señor juez, Atentamente,



JORGE LUIS RIVERO TELLEZ
C.C.N° 5.630.438 Expedida en Chima Sder
T.P. N° 181409 del C. S. de la J.



URL de consulta: aba10a12



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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción 26 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 26 Oct 2021	Regimen Régimen Académico
--------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 08 Nov 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción 08 Nov 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: aba10a12



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



Plan de Valoración: aba16n12

https://www.raa.gub.uy

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



El presente Valimiento es: 10a10a12

El presente Valimiento es: 10a10a12

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 09 de Mayo de 2018 hasta el 08 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOCORRO, SANTANDER
Dirección: CALLE 14 # 2 - 63
Teléfono: 3214082639
Correo Electrónico: germanquinteror@gmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91498563.

El(la) señor(a) GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



Pin de validación: aba10a12



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

aba10a12

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO RURAL

“LA FORTUNA”

VEREDA LA LAGUNA

CHIMA

03 DE AGOSTO DE 2.022

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BASICA.

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

2. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

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

3. GENERALIDADES DEL PREDIO.

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

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO.

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

5. CONSTRUCCIONES.

6. CULTIVOS.

7. BASES Y CALCULO DEL AVALUO.

7.1 CONSIDERACIONES ESPECIALES AL PREDIO.

7.2 ANALISIS ESTADÍSTICOS DE VALORES.

8. VALORES.

9. ANEXOS.

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO

AVALUO COMERCIAL

1. - INFORMACIÓN BASICA

1.1	NOMBRE DEL PREDIO	:	Predio Rural La Fortuna.
1.2	EXTENSIÓN	:	6 Hectáreas.
1.3	VEREDA	:	La Laguna
1.4	MUNICIPIO	:	Chima
1.5	DEPARTAMENTO	:	Santander.
1.6	CODIGO CATASTRAL	:	68176000000000130134000000000
1.7	MATRICULA INMOBILIARIA	:	321-45502
1.8	FECHA DE ASIGNACION	:	08 de julio de 2022
1.10	FECHA DE VISITA	:	11 de julio de 2022
1.11	ENTREGA DE INFORME	:	03 de julio de 2022
1.12	VIGENCIA DEL AVALUO	:	

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

2. - INFORMACIÓN DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO

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

2.2 NIVEL SOCIO ECONOMICO

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

2.3 COMERCIALIZACION

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

2.4 VIA DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS

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

2.5 SERVICIOS COMUNALES

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

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS

La zona cuenta con servicio de electrificación rural y acueducto.

2.7 SITUACION DE ORDEN PUBLICO

Se considera normal.

2.8 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

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

2.9 NORMATIVIDAD DEL SECTOR

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

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

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

3.2 AREA

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

3.3 TITULACION

3.4 UBICACIÓN

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

3.5 FORMA DE LLEGAR

Este predio dista a tan solo 5 kms aproximadamente del casco urbano del municipio de Chima.

3.6 CERCANIA A CENTROS URBANOS

A Chima : 5 Kms.

3.7 CARACTERISTICAS CLIMÁTICAS

Altura : 1116 m.s.n.m.

Temperatura : 24°C

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

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

4. - CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

4.1 SUELOS, RELIEVE Y PENDIENTES

Relieve : Inclinado en sentido oriente occidente.

Pendiente : Inclinado hasta el 15%.

Erosión : No presenta.

Inundabilidad : No presenta.

Pedregosidad : Alta.

Drenaje : Bueno.

Nivel Freático : Profundo.

Nivel de fertilidad : Bueno.

Clase Agrologica : III.

4.2 RECURSO HÍDRICO

El predio cuenta con una quebrada colindante.

4.3 VIAS INTERNAS

No tiene.

4.4 FRENTE SOBRE VIAS Y CERRAMIENTOS

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

4.5 REDES DE SERVICIOS

Acueducto veredal y energía eléctrica

5. - CONSTRUCCIONES

No tiene.

6. - CULTIVOS

Se encuentra establecido en pastos brachiaria y estrella africana para la explotación de ganado bovino, algunas áreas en bosques de protección.

7. - BASES Y CALCULO DEL AVALUO

7.1 CONSIDERACIONES ESPECIALES AL PREDIO

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

7.2 ANALISIS ESTADISTICO DE VALORES

VALOR DEL TERRENO:

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

Aplicación del método:

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE VALORES

ESTUDIO DE MERCADO PREDIO RURAL LA FORTUNA

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR. HA DE TERRENO	OBSERVACIONES
1	FINCA SAN VICTORINO	FINCA	8,00		\$ 250.000.000	\$ 240.000.000	SAMUEL SALAZAR	\$ -	\$30.000.000	PREDIO SOBRE LA VIA CABRERA SAN GIL, CUENTA CON PASTOS CARIMAGUA Y BRACHIARIA
2	FINCA LOS CACAOS	FINCA	7,00		\$ 270.000.000	\$ 243.000.000	FELIPE SALAZAR	\$ -	\$34.714.286	PREDIO SOBRE LA VIA CABRERA SAN GIL, CUENTA CON PASTOS CARIMAGUA Y BRACHIARIA
3	CHIMA	FINCA	5,00		\$ 180.000.000	\$ 152.000.000	ROBINSON OTERO	\$ -	\$30.400.000	PREDIO SOBRE LA VIA SOCORRO CABRERA, CON FRENTE SOBRE EL RIO, CON 2 CASAS, ESTABLO, CORRALES
4	VEREDA SANTO DOMINGO	FINCA	5,00		\$ 180.000.000	\$ 185.800.000	GERARDO PINZON MARIN	\$ -	\$33.120.000	PREDIO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CABRERA, ESTABLECIDO EN PASTOS PARA ACTMIDAD GANADERA

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
		# DIV/01		FALSO		\$ -	\$ -
		# DIV/01		FALSO		\$ -	\$ -
		# DIV/01		FALSO		\$ -	\$ -
		0%		0,00%		\$ -	\$ -
		# DIV/01		FALSO		\$ -	\$ -
		# DIV/01		FALSO		\$ -	\$ -
						VALOR ADOPTADO	\$ -

LIQUIDACIÓN	
AREA DEL LOTE	6 \$30.000.000 \$180.000.000
AREA CONSTRUIDA	0 \$ - \$0
VALOR TOTAL	\$180.000.000

PROMEDIO	\$32.058.571	
DESV. ESTAND.	\$2.248.557	
COEF. VARIAC.	7,01%	
LIM. SUP.	\$34.307.128	28.500.000
LIM. INF.	\$29.810.015	1.500.000
VALOR ADOPTADO	\$30.000.000	171.000.000

Las ofertas corresponden a casas de similares especificaciones pertenecientes al mismo sector

121

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el Coeficiente de Variación es de 7.01%, por lo tanto se encuentra en el rango inferior al $r < 7,50\%$ y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

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

VALOR HECTAREA DE TERRENO

$\$30.000.000 \times 5\% = \$ 1.500.000$

$\$30.000.000 - \$1.500.000$

TOMESE UN VALOR DE: \$28.500.000 / ha.

8. - VALORES

TERRENO	6	\$ 28.500.000	\$
VALOR COMERCIAL			\$ 171.000.000

TÓMESE UN VALOR COMERCIAL DE: CIENTO SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$171.000.000), A LOS 03 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE 2.022.

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

Nota 2: Advierto de manera respetuosa que el predio La Fortuna, Según Certificado de Libertad tiene una superficie de 6 has, mi experiencia en campo me da la oportunidad de dudar su medición, ya que posiblemente tiene menos hectáreas de la que se está reportando.

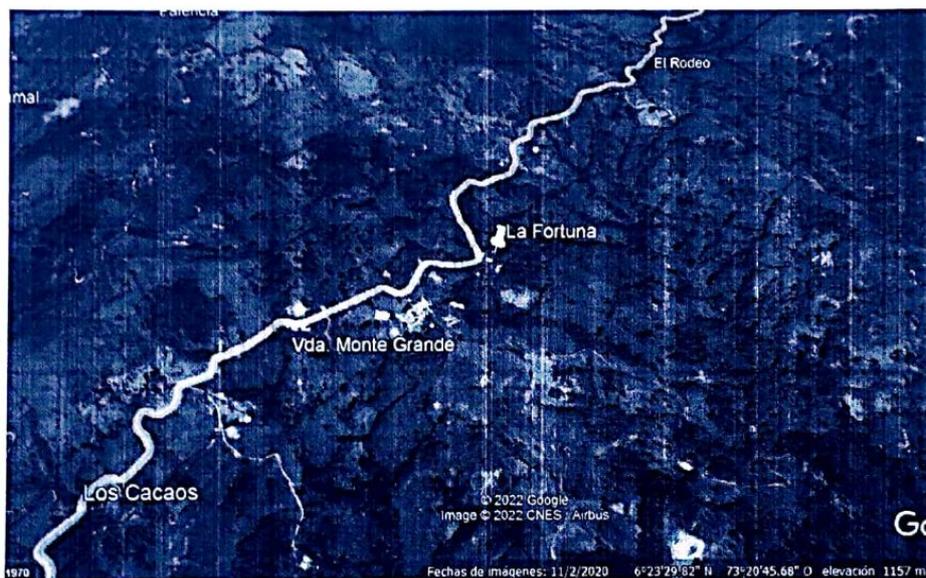
9. - ANEXOS

- Fotocopia de certificado del Registro Abierto de Avaluadores.

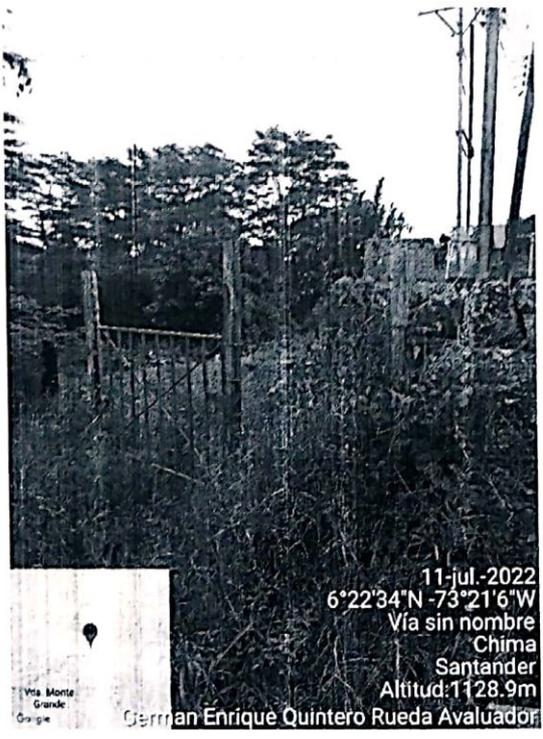

GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA
 Perito Avaluador.
 R.A.A.: AVAL -91498563
 Administrador de Empresas Agropecuarias.

ANEXO FOTOGRAFICOS

UBICACIÓN DEL PREDIO GOOGLE MAPS



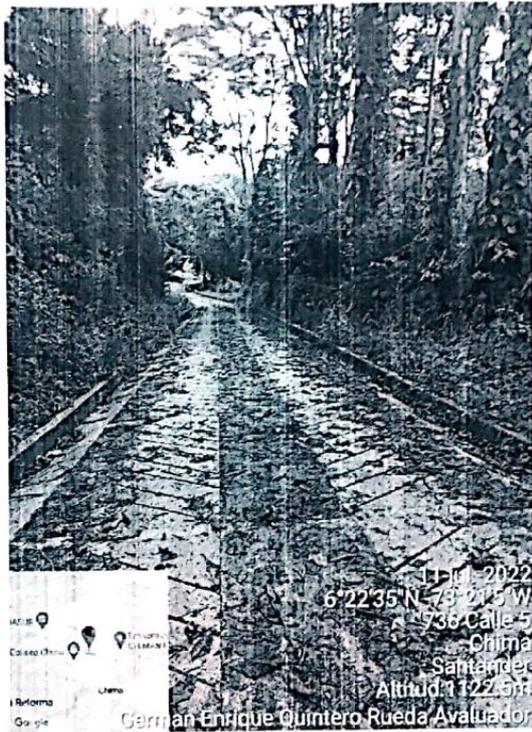
PUERTA DE ENTRADA AL LOTE LA FORTUNA



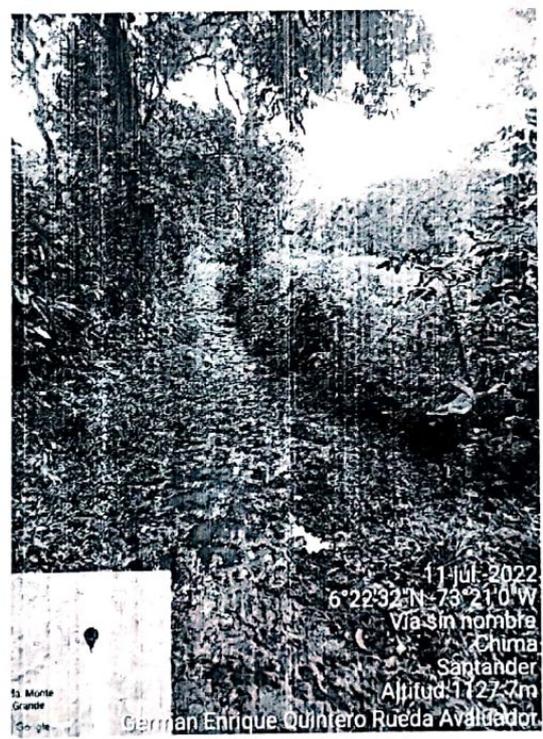
LINDERO CON EL PREDIO LA LAGUNA ALMEYDA



LINDERO CON VIA VEREDAL EN OPTIMO ESTADO



LINDERO CON CAMINO DE HERRADURA- LA LAGUNA ALMEYDA



POTREROS CON ARVENSES



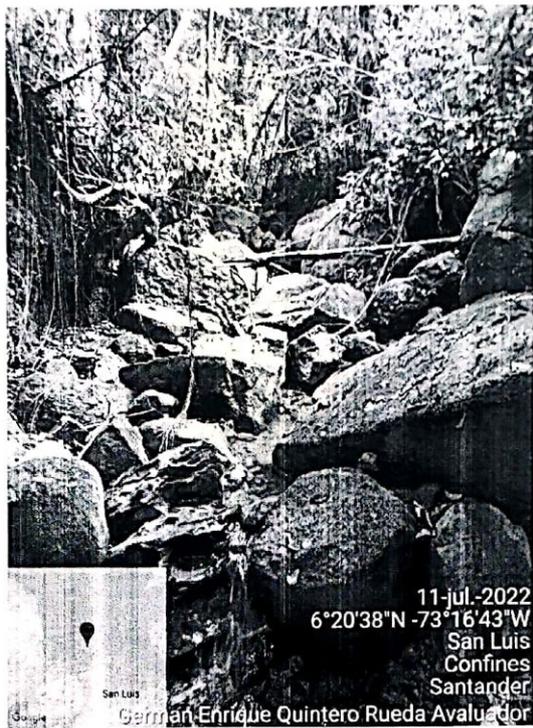
BROCHE COLINDANTE, ACCESO AL BOSQUE O ZONA DE PROTECCION



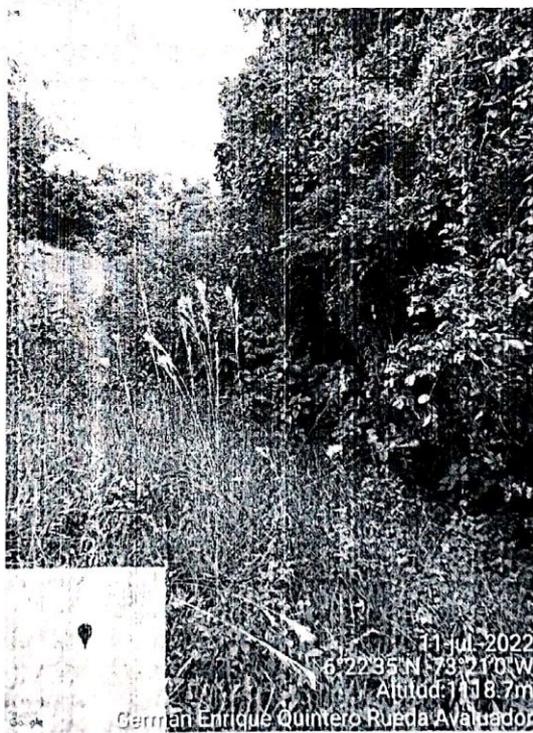
MEDIANA EN CERCA DE PIEDRA Y ALAMBRE. BOSQUE PROTECTOR



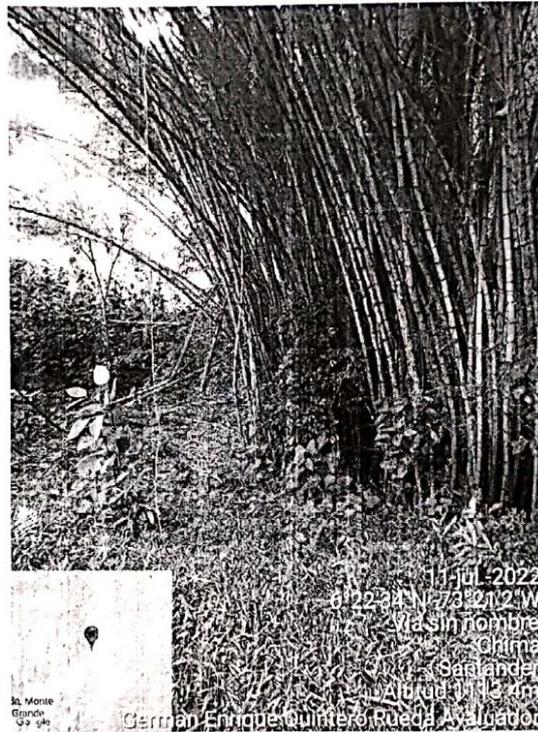
QUEBRADA COLINDANTE



POTREROS Y AREA DE PROTECCION DEL PREDIO LA FORTUNA



CULTIVO DE BAMBU DENTRO DEL PREDIO LA FORTUNA



FUNDAMENTO JURIDICO

LEY 1564 DE 2012 (CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO)

Artículo 26. *Determinación de la cuantía.* La cuantía se determinará así:

Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación.

En los procesos de deslinde y amojonamiento, por el avalúo catastral del inmueble en poder del demandante.

En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de éstos.

En los procesos divisorios que versen sobre bienes inmuebles por el valor del avalúo catastral y cuando versen sobre bienes muebles por el valor de los bienes objeto de la partición o venta.

En los procesos de sucesión, por el valor de los bienes relictos, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.

En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquéllos en los últimos doce (12) meses. En los demás

procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.

En los procesos de servidumbres, por el avalúo catastral del predio sirviente.

TÍTULO V

AUXILIARES DE LA JUSTICIA

Artículo 47. Naturaleza de los cargos. Los cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación. Para cada oficio se requerirá idoneidad y experiencia en la respectiva materia y, cuando fuere el caso, garantía de su responsabilidad y cumplimiento. Se exigirá al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar, cuando fuere el caso.

Capítulo VI

PRUEBA PERICIAL

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

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

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

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

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

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

La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

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

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

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

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

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

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

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

Manifiesto bajo juramento, que se entiende prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
Ítems artículo 226 de la ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso)

INFORMACIÓN PERSONAL

NOMBRE Y APELLIDO: German Enrique Quintero Rueda

FECHA DE NACIMIENTO: 02 de Marzo de 1976

LUGAR DE NACIMIENTO: Socorro, Santander

CEDULA DE CIUDADANIA: 91.498.563 de Bucaramanga

DIRECCIÓN: Carrera 14 N° 21-31

CELULAR: 321 40 82 639

CORREO ELECTRONICO: germanquinteror@gmail.com

FORMACIÓN ACADÉMICA

BACHILLER TECNICO
ESPECIALIDAD DE EBANISTERIA
Instituto Técnico Industrial Socorro
Socorro -1994

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

EN LA ESPECIALIDAD URBANO Y RURAL

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

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

EXPERIENCIA LABORAL
PROTABACO S.A.
Técnico Agrícola
Duración: 16-09-2002 al 28-02-2003

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

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

SENA (Instructor)
Experto en cultivo de hortalizas bajo cubierta y manejo fitosanitario
Duración : 850 horas año 2009 y 2010

AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A
Avaluador Urbano y Rural, Banco BBVA, FONDO NACIONAL DEL AHORRO
Socorro, San Gil, Barbosa, Vélez Santander, Cúcuta, Pamplona, Chinácota
Duración: Abril 17 de 2015- Vigente
Coordinador : German Neusa
Celular : 3138122086

INMOBILIARIA RV
AVALUADOR BIENES INMUEBLES URBANOS
DURACIÓN : Abril de 2020-Vigente
Realización de avalúos para el Banco Caja Social-Sucursal San Gil, Santander
Coordinador : Gloria Esperanza Suárez
Celular : 3133945617

Estudios actuales : Derecho, I semestre Universidad Libre de Colombia.

Publicaciones : No aplica.

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

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

Declaración de Metodología Diferente en procesos: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto

de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versaron sobre las mismas materias.

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

Anexos: en el presente informe, se relacionan y adjuntan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Procesos en los que he sido designado:

No	MUNICIPIO	JUZGADO	TIPO DE PROCESO	EJECUTADO	RADICADO
1	SAN GIL	LABORAL DEL CIRCUITO	EJECUTIVO LABORAL	HEREDEROS INDETERMINADOS TELESFORO PIERUCCINI	2013-00097-00
2	SAN GIL	JUZGADO PROMISUCO DE FAMILIA	SUCESIÓN INTESTADA	EFRAIN SANMIGUEL	2015-00192-00
3	VELEZ	SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO	VERBAL REINVIDICATORIO	FREDY FONTECHA GONZALEZ	2017-0022
4	CONTRATACION	PROMISCUO MUNICIPAL	EJECUTIVO	ANTONIO CAMACHO LEON	2017-00002-00
5	CONTRATACION	PROMISCUO MUNICIPAL	EJECUTIVO	ANTONIO CAMACHO LEON	2017-00002-04

Artículo 235. Imparcialidad del perito. El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

Las partes se abstendrán de aportar dictámenes rendidos por personas en quienes concurra alguna de las causales de recusación establecidas para los jueces. La misma regla deberá observar el juez cuando deba designar perito.

El juez apreciará el cumplimiento de ese deber de acuerdo con las reglas de la sana crítica, pudiendo incluso negarle efectos al dictamen cuando existan circunstancias que afecten gravemente su credibilidad.

En la audiencia las partes y el juez podrán interrogar al perito sobre las circunstancias o razones que puedan comprometer su imparcialidad.

Parágrafo. No se entenderá que el perito designado por la parte tiene interés directo o indirecto en el proceso por el solo hecho de recibir una retribución proporcional por la elaboración del dictamen. Sin embargo, se prohíbe pactar cualquier remuneración que penda del resultado del litigio.

REQUERIMIENTOS, PROCEDIMIENTOS Y METODOLOGIA UTILIZADA

Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico:

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

Ley 1673 de 2013

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

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

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

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

Artículo 6°

Etapas para elaboración de los avalúos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 7º

Identificación física del predio.

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

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

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

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

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

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

BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

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

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de Libertad con folio de matrícula inmobiliaria No 321-45502 del predio rural La Fortuna, con fecha de impresión del 12 de febrero de 2018.

OBJETO:

El objetivo de este avalúo es determinar el valor comercial más probable del predio rural La Fortuna, ubicado en la vereda La Laguna del municipio de Chima, Santander.

RAD: 2028-00036-00

Jorge Luis Rivero Tellez <Vox-luris@hotmail.com>

Jue 04/08/2022 16:37

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - Chima
<j01prmpalchimabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Mercedes Zanguña de Almeida <mercyzan@yahoo.es>

📎 3 archivos adjuntos (5 MB)

SOLICITUD REMATE MADRE-VICTOR (1).pdf; AVAL-Agosto-20220801.pdf; AVALUO PREDIO RURAL LA FORTUNA (1).pdf;

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

CHIMA -SANTANDER

E. S. D.

REF: Asunto: Presentación de avalúo y Solicitud Remate Predio.

Proceso: Ejecutivo singular.

Demandante: Jorge Luis Rivero Téllez.

Demandado: Mercedes Zanguña de Almeida y Víctor Manuel Almeida Rodríguez.

Radicado: 2018-00036-00

Respetado Doctor:

JORGE LUIS RIVERO TELLEZ actuando en calidad de demandante en el proceso de la referencia, de manera respetuosa me permito allegar el respectivo **AVALÚO COMERCIAL** del predio rural denominado "LA FORTUNA" de propiedad de la ejecutada, ubicado en la vereda santo domingo, sector "La Laguna" del municipio de chima Santander, registrado a folio de matrícula inmobiliaria No.161- 45502, predio ya debidamente embargado y secuestrado. y consecuentemente solicitud de REMATE de este predio. (3 archivos)

Del señor Juez, atentamente,

JORGE LUIS RIVERO TÉLLEZ

T.P. N°181409 del C.S. de la J.

Cel. 313 2169914