

Señor
Juez Segundo Civil del Circuito
Tunja

Ref: Reorganización de pasivos No. 2018- 183
Solicitante : Jairo Cárdenas Gil

En mi condición de apoderada del Banco Agrario de Colombia S.A., acreedor dentro del presente proceso, atendiendo al traslado del informe del liquidador que se ordenó en auto de fecha 18 de marzo de 2021 y virtud al traslado surtido con oficio y anexos enviado al correo electrónico el 6 de abril del presente año, por el término de cinco días, me permito manifestar lo siguiente y presentar objeción como se indica a continuación.

En cuanto al informe del señor liquidador no hay lugar a pronunciamiento.

No obstante lo anterior y en virtud de los documentos adjuntos y razón del traslado y la norma citada, me permito manifestar que en nuestro criterio el señor liquidador ha omitido actualizar los créditos reconocidos y graduados, conforme lo ordena el art. 53 de la ley 1116.

Ahora. En lo que tiene que ver con en inventario y avalúos, de manera respetuosa nos permitimos manifestar al Despacho, que OBJETAMOS EL INVENTARIOS Y AVALUO, presentados por el señor liquidador, por las siguientes razones:

En cuanto al INVENTARIO, la objeción se fundamenta en el hecho de que en los activos se incluyó tres inmuebles:, “El Arrayán” con matrícula 070-13251, “La Primavera” con matrícula 070-110277 y “Mi Ranchito” con matrícula 070-192209, los cuales son de propiedad de los señores Jairo Cárdenas Gil y Luz Marina Rodríguez Pulido y este proceso de reorganización solo hace parte el señor Jairo Cárdenas Gil, razón por la cual, razón por la cual sólo se puede incluir en el inventario los bienes del señor Cárdenas Gil.

En cuanto a los AVALUOS, la objeción está dirigida al valor que se le ha dado a los inmueble, el la medida en que si bien es cierto el señor perito refiere que realiza un avalúo comercial, el mismo como corresponde con el valor real de dichos inmuebles a fecha 10 de febrero de 2021, fecha en que se realizó la visita a los bienes objeto del inventario ubicados en la vereda de Salamanca del municipio de Samacá.

1. “El Arrayán” con matrícula 070-13251. Avaluado en \$ 62.112.000.

Es preciso indicar que este inmueble fue objeto de avalúo por parte del Banco Agrario, avalúo que hace parte del proceso ejecutivo con acción mixta tramitado en el Juzgado 4° Civil del Circuito de Tunja, radicado con el número 2015- 233, promovido por el Banco Agrario en contra de Jairo Cárdenas Gil y Luz Marina Rodríguez Pulido, donde se precisó que el inmueble “El Arrayán”, para el día 12

de agosto de 2018, esto es, dos años y medio antes del actual avalúo, tenía un valor comercial de \$105.079.000, lo cual no puede ser de recibo el nuevo avalúo, pues bajo ningún supuesto, con la descripción de los 2 avalúos, puede concluirse que luego del tiempo transcurrido, a este bien se le de un valor comercial disminuido en \$ 42.967.000,00, que constituye la diferencia entre el avalúo presentado al proceso ejecutivo y el avalúo objetado. Fácilmente se advierte según los documentos, que el inmueble se localiza en un municipio de mucha valorización, adicionalmente, según la diligencia de secuestro practicada dentro del proceso referido, tiene 2 reservorios, una construcción en adobe, servicios de energía y acueducto veredal, aunque se localiza en la zona rural, se encuentra bien ubicado y con transporte público intermunicipal con óptimo acceso, son terrenos productivos, aptas para la producción agrícola y ganadera. Como si lo anterior no fuera suficiente, en el avalúo que presenta el señor liquidador, no informa ningún aspecto que justifique la pérdida de valor del inmueble “El Arrayan.”

2. “Mi Ranchito” Avaluado en \$ 65.210.400

Es preciso indicar que este inmueble fue objeto de avalúo por parte del Banco Agrario, avalúo que hace parte del proceso ejecutivo con acción mixta tramitado en el Juzgado 4° Civil del Circuito de Tunja, radicado con el número 2015- 233, promovido por el Banco Agrario en contra de Jairo Cárdenas Gil y Luz Marina Rodríguez Pulido, donde se precisó que el inmueble “Mi Ranchito”, para el día 12 de agosto de 2018, esto es, dos años y medio antes del actual avalúo, se avalúo comercialmente en \$ 84.520.000, lo cual no puede ser de recibo que dos años y medio después el inmueble valga \$19.309.600 menos, habida cuenta, que el bien se encuentra en un municipio con mucha valorización. Según la diligencia de secuestro practicada dentro del proceso ejecutivo referido, llevada a cabo el 10 de julio de 2018, el bien se encuentra cercado, cuenta con buenas vías de acceso, a 6 kilómetros del casco urbano, según el avalúo aportado por el Banco Agrario al proceso ejecutivo, cuenta con servicios de agua y luz, tiene una construcción en ladrillo y bloque y teja de asbesto y plástica destinada a vivienda. Ahora en el avalúo reciente, no indica factor alguno de desvalorización, que justifique que 2 años y medio después el inmueble comercialmente vale \$ 19.309.600 menos y por el contrario afirma que en la actualidad el predio cuenta con los servicios públicos de energía, en cuanto a la disponibilidad de agua de acueducto veredal y agua suficiente de la quebrada que mantiene un buen caudal.

3. Inmueble “La Primavera” avaluado en \$50.105.800

Es preciso indicar que este inmueble fue objeto de avalúo por parte del Banco Agrario, el cual hace parte del proceso ejecutivo con acción mixta tramitado en el Juzgado 4° Civil del Circuito de Tunja, radicado con el número 2015- 233, promovido por el Banco Agrario en contra de Jairo Cárdenas Gil y Luz Marina Rodríguez Pulido, donde se precisó que el inmueble “La Primavera”, para el día 12

de agosto de 2018, esto es, dos años y medio antes del actual avalúo, tenía un valor comercial de \$61.644.000. Este inmueble hoy no puede tener un valor comercial interior, habida cuenta, que el inmueble se localiza en un municipio de mucha valorización, el cual según la diligencia de secuestro practicada dentro del proceso referido, cuenta con dos construcciones, con servicios de luz y acueducto veredal, en uno de los costados se encuentra bordeado por árboles de eucalipto, con postes de madera clavados que delimitan el inmueble. Al igual que los inmuebles ya referidos se encuentra bien ubicado, a una distancia de 6.5 kilómetros del casco urbano, según el experticio del Banco. Sumado a la anterior, en los fundamentos del avalúo que se objeta, se indica que el predio de mayor extensión presenta frente sobre la vía que conduce al casco urbano de la vereda Salamanca y la vía que conduce al municipio de Samacá, adicionalmente, como fundamento del avalúo se advierte, que la franja no presenta afectaciones, que cuenta con una quebrada que atraviesa el predio, llamada “Porquería”.

Finamente y como una razón adicional de esta objeción, llama la atención de que en el avalúo de los inmuebles del Banco Agrario, en el capítulo de perspectivas de valorización, se señala que los inmuebles han sufrido valorización por factores extrínsecos como la demanda de tierra para la explotación agropecuaria, que la demanda de tierra en este sector supera la oferta. A su vez, dos años y medio después, en el avalúo que es objeto de objeción se informa, en cuanto al predio “El Arrayan” se dice que no presenta afectaciones, que el predio “La Primavera” no presenta afectaciones y cuenta con una quebrada que atraviesa el predio y del predio “Mi Ranchito”, refiere que la franja no presenta afectaciones y en el avalúo de cada uno de los tres inmuebles se señala en el avalúo, en el capítulo de valoración el sector: “Las perspectivas de valorización son referentes a las actividades pecuarias y mineras de la región, con buenos paisajes”, razones valederas para considerar que los valores dados a cada uno de los inmuebles no reflejan el valor comercial de estos bienes.

Por las anteriores razones considero que la objeción presentada está llamada a prosperar.

PRUEBAS

Para probar la objeción formulada, solicito, en su momento, se decrete y tenga como pruebas las siguientes :

1. Certificación de la RAA, mediante la cual se acredita que el señor RAUL CASTELLANOS LOZANO, se encuentra inscrito en el Registro abierto de evaluadores de inmuebles urbanos e inmuebles rurales, como lo exige la ley. También se aporta copia del carnet del evaluador; se anexa igualmente escrito del señor evaluador, cumpliendo las exigencias del art. 226 del C. G.P. y finalmente se acompaña, documento suscrito también por el señor perito, mediante el cual acredita las habidides y destreza en su oficio.

2. Los avalúos los 3 inmuebles sobre los cuales recae el avalúo, el cual cumple con las exigencias previstas en la ley, elaborados, según visita realizada a los bienes el 12 de agosto de 2018.

3. Se decreta la práctica del avalúo comercial a los derechos que tiene el señor Jairo Cárdenas Gil en los inmuebles “El Arrayán”, “Mi ranchito” y “La Primavera”, para cuyo fin solicitamos se nombre un perito de la lista de auxiliares de la Justicia.

Atentamente,



OLGA AMPARO BERNAL ARIZA
C.C. 40.020.417 de Tunja
T.P. 112.560 del C.S.J.

Digitizado
11/6/2018

AD

Anexo 23 A

INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS RURALES

1. INFORMACION BASICA

NOMBRE OFICINA : SAMACA BOYACA		REGIONAL: ORIENTE	
NOMBRE CLIENTE: JAIRO CARDENAS GIL		NUMERO DE IDENTIFICACION: 74.357.519	
NOMBRE DEL PREDIO: MI RANCHITO		SENTENCIA	
FECHA DE LA SENTENCIA 18/10/2011	JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	CIUDAD : TUNJA	
REGISTROCATASTRAL 156460000060741000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 070-192209		
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: RURAL	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: DOS	
VEREDA : SALAMANCA SECTOR LOS TUNOS	MUNICIPIO: SAMACA	DEPARTAMENTO: BOYACA	
NOMBRE(S) DE LOS PROPIETARIOS: JAIRO CARDENAS GIL LUZ MARINA RODRIGUEZ PULIDO		NUMEROS DE IDENTIFICACIONES: 74.357.519 24.017.788	
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: VEREDA SALAMANCA MUNICIPIO SAMACA BOYACA		TELEFONO DEL CLIENTE: NO SE CONOCIO	
ZONA UBICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR: Comprende los municipios de: Comprende los municipios de: Siachoque, Soracá, Boyacá, Motavita, Nuevo Colón, Toca, Pesca, Iza, Cuitiva, Tota, Aquitania, Tunja, Combita, Chivatá, San Pedro de Iguaque, Sora, Cucaita, Samacá y Ocaita. Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 7 a 10 hectáreas.		LATITUD: N 05° 27' 41.5" LONGITUD: W 073° 31' 20.2"	
FECHA VISITA: 04/08/2018		FECHA INFORME: 12/08/2018	

Banco Agrario de Colombia S.A
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito
CR-FT-244
Actualizado: 13 de Febrero de 2012.

Avalúo



M000400400469065900299

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONOMICO: En el sector el Desarrollo económico está basado en la explotación de cultivos como la papa, arveja entre otros y la explotación de ganado de leche.	
2.2 NIVEL SOCIOECONOMICO: En la región se desarrolla la actividad Agropecuario con cultivos de corto plazo y la explotación de ganado de leche, siendo uno de los mayores renglones de la economía de la región.	
2.3 COMERCIALIZACION: La comercialización de los productos se adelanta en el Municipio de Samaca o en la ciudad de Tunja.	
2.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS: (Como llegar al predio). Desde de Samaca vía a la vereda Tunos pasando el sitio el retén siempre girando a la Derecha y en el sector Los Tunos se toma carretera a la derecha y de este cruce a unos 50 metros margen derecha se encuentra el predio. Existe una distancia aproximada de 6 Kilómetros y un tiempo desde el casco urbano de Samaca 25 minutos.	
2.5 SERVICIOS COMUNALES: En la zona no existen cooperativas para comercializar los productos cada campesino efectúa la venta de sus productos en el Municipio de Samaca.	
2.6 SERVICIOS PÚBLICOS: La finca tiene acueducto concepción acueducto Regional de regadío , acueducto veredal.	
2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: El inmueble ha sufrido valorización por factores extrínsecos como la demanda de tierra para la explotación Agropecuaria. La demanda de tierra en este sector supera la oferta.	
2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO: Agropecuario tradicional.	FUENTE: Acuerdo 025 del 31 de Agosto/2009.
2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO: La comercialización del inmueble puede ser buena, tanto por su ubicación y buen estado de administración.	

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – levantamiento Topográfico) .
ORIENTE: Linda con predio catastrado No. 1564600000060230000
OCCIDENTE: Linda con el predio catastrado bajo el número 1564600000060225000
NORTE : Linda con los predios catastrados con los números 1564600000060251000- 1564600000060250000.
SUR : Linda con los predios catastrados con los números 1564600000060225000-01564600000060706000 carretera veredal al medio.

3.2. ÁREA

AREA TOTAL (MTS): 3.101 Mts ²	FUENTE: Según Geoportal del IGAC.
--	-----------------------------------

3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud (msnm): 2.935	Temperatura °C: 12	Precipitación año (mm): 1.800
Clima: Frio Moderado	Distribución de lluvias (meses): Mayo Junio- Octubre y Noviembre. Con algunas variaciones por fenómenos naturales.	

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCION

Centros de Mercadeo: Samaca	Medios de Transporte: Vehículo o motocicleta	Distancia Km : 6 Kilómetros
		Tiempo Recorrido: 25 minutos
Poblaciones más Cercanas: Samaca	Medios de Transporte: Vehículo y a pie	Distancia Km.: 6 Kilómetros
		Tiempo Recorrido: 25 minutos.

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	MTS	LIMITANTES
CLASE III	Semiplano	SUAVE	3.101 Mts ²	No se apreció limitante.

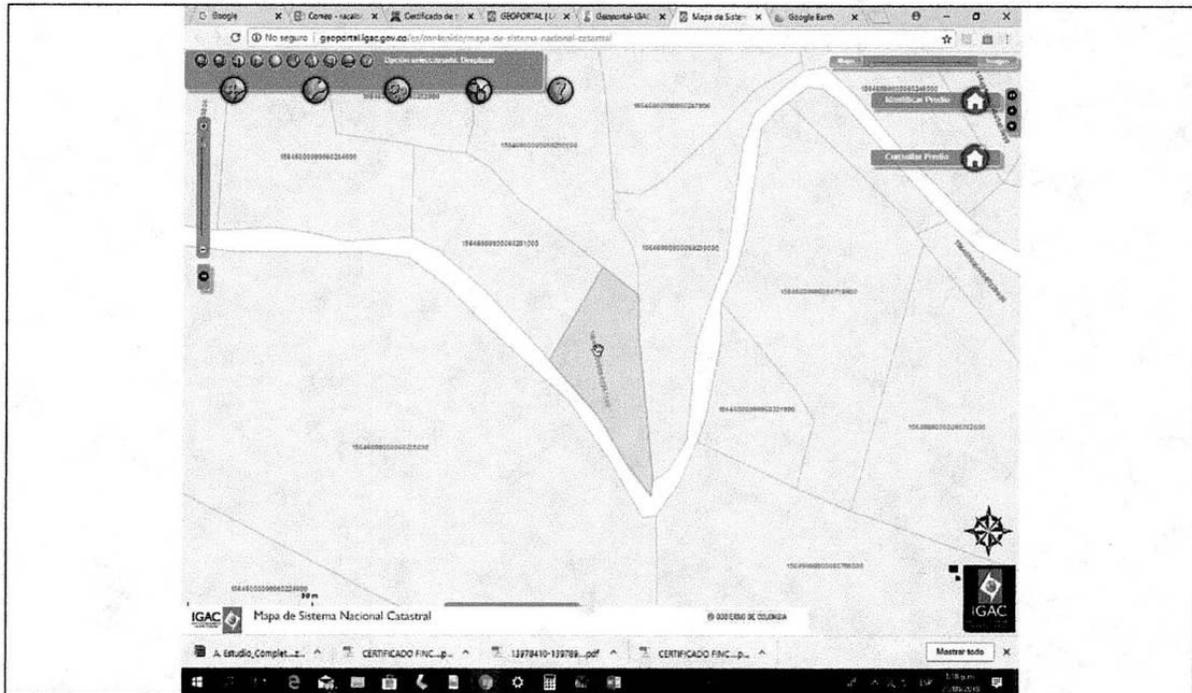
4.2 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
ARTIFICIALES: Acueducto Regional Acueducto Veredal	Buena	Permanente	Las normales en el verano.

4.3 VIAS (Internas)

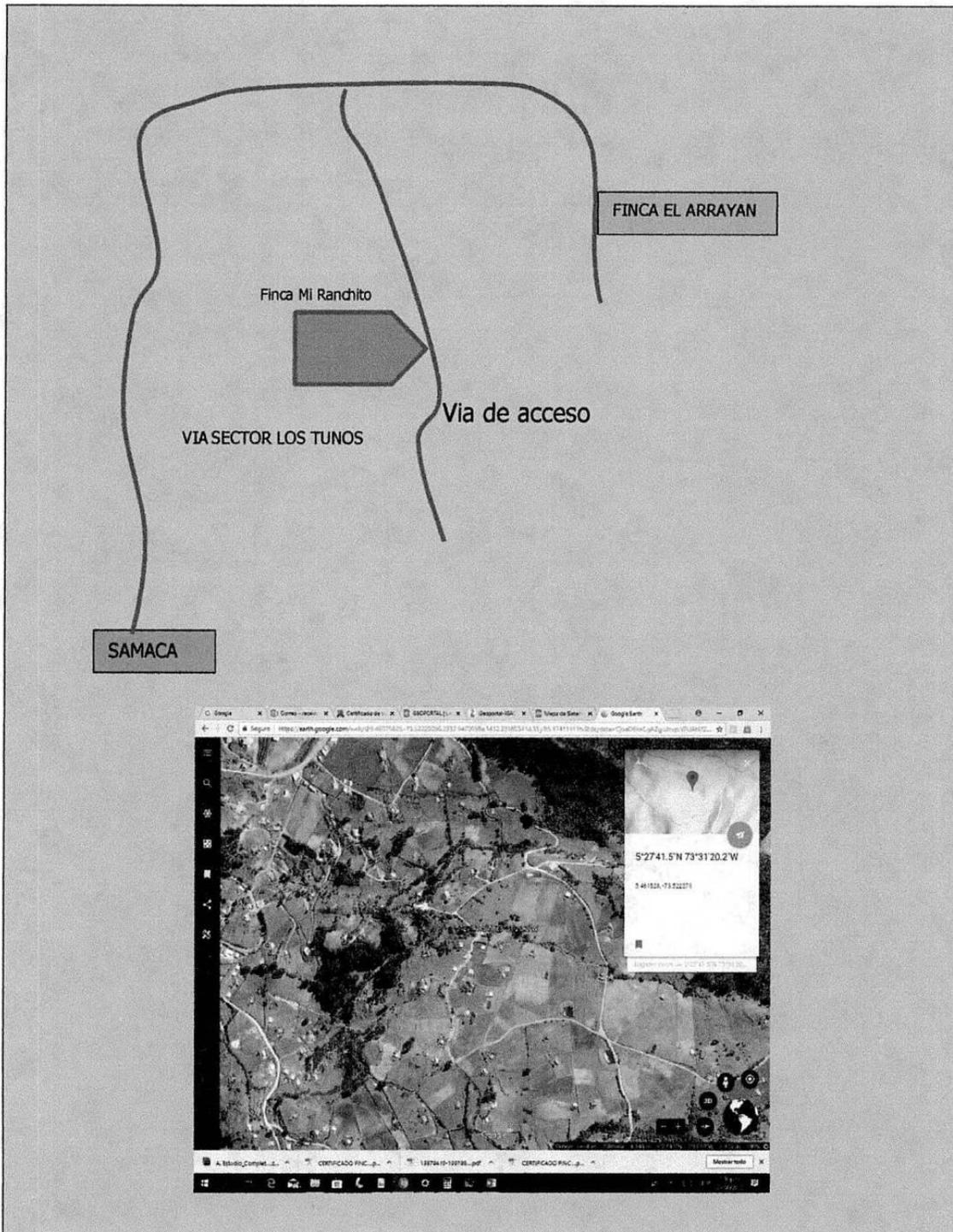
CLASE	OBSERVACIONES
Tiene una pequeña vía interna.	

4.4 FORMA GEOMETRICA DEL PREDIO: MI RANCHITO



Banco Agrario de Colombia S.A
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito
CR-FT-244
Actualizado: 13 de Febrero de 2012.

4.5 PLANO DE LOCALIZACION



6. MEJORAS

6.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor Total
Subtotal					-0-

6.2 JAGÜEYES

Descripción, Capacidad y Fuentes Hídricas	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
Subtotal				-0-

6.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo, Estado Fitosanitario y Edad	Área has	Valor por Ha	\$ Cultivo
Semipermanente				
Transitorios				
Pastos	Kikuyo B. Estado	3.011 Mts ²		
Otros:	Construcciones	90 Mts ²		
		3.101 Mts²	Subtotal	-0-

SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3)

-0-

6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

DESCRIPCION METODOLOGIA UTILIZADA

Artículo 3°. Resolución 620 del 23 de septiembre/2008. - 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. 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 evaluar la vida remanente del bien.

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,

Destinación	Materiales	Edad	Servicios	Estado y conservación	Unidad	\$ Por Unidad	\$ Total
Residencial	Bloque y Ladrillo	15	Luz y Agua	Regular	90	\$ 250.000.00	\$ 22.500.000.00
Otros							
SUBTOTAL 3							\$ 22.500.000.00

RELACION CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

VIVIENDA: Existe una construcción de una vivienda con paredes en bloque y Ladrillo, cubierta en teja de Eternit. Consta de cuatro (4) alcobas, piso en tableta y cemento. Pasillo. Cocina y un servicio sanitario.

6.5. MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS

TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	REFERENCIA	NUMERO DE SERIE	ESTADO DE CONSERVACION	EDAD	\$ Total
SUBTOTAL							4

RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor Terreno (Subtotal 1)

\$ 62.020.000.00

Valor Construcciones y Anexos (Subtotal 3)

\$ 22.500.000.00

**VALOR TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIONES
(Subtotal 1 +Subtotal 3)**

\$ 84.520.000.00

Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos (Subtotal 2)

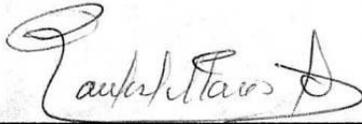
-0-**VALOR TOTAL AVALUO
(Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)**

\$ 84.520.000.00

Valor Maquinaria y Equipos (subtotal 4)

-0-**Son: OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE.**

Observaciones: Para la realización de la visita el usuario colaboró pero no dejó tomar demasiadas fotos sobre todo internamente a las construcciones existentes en los predios. Dijo estar acogido al proceso de Reorganización ley 1116 de 2006.

**FIRMA PROFESIONAL EXTERNO**

NOMBRE DEL AVALUADOR: RAUL CASTELLANOS LOZANO

NUMERO DE IDENTIFICACION: 10.162.590

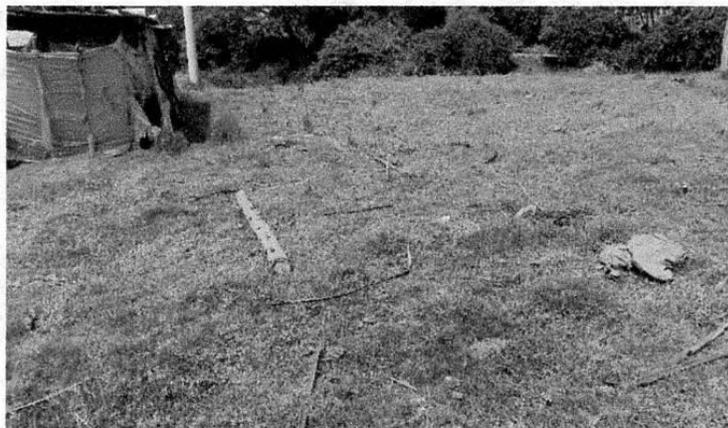
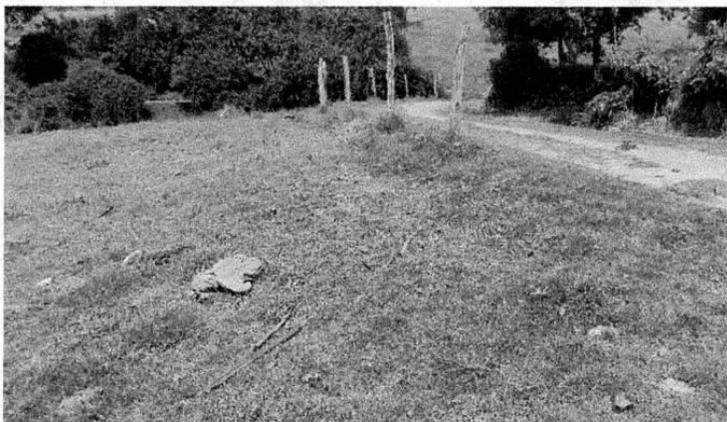
RNA 4008

RAA AVAL - 10162590

Banco Agrario de Colombia S.A
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito
CR-FT-244
Actualizado: 13 de Febrero de 2012.

7. ANEXOS

REGISTRO FOTOGRAFICO FINCAMI RANCHITO VEREDA SALAMANCA MUNICIPIO SAMACA BOYACA



REGISTRO FOTOGRAFICO FINCAMI RANCHITO VEREDA SALAMANCA MUNICIPIO SAMACA BOYACA



REGISTRO FOTOGRAFICO FINCAMI RANCHITO VEREDA SALAMANCA MUNICIPIO SAMACA BOYACA



Anexo 23 A
INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS RURALES

1. INFORMACION BASICA

NOMBRE OFICINA : SAMACA BOYACA		REGIONAL: ORIENTE	
NOMBRE CLIENTE: JAIRO CARDENAS GIL		NUMERO DE IDENTIFICACION: 74.357.519	
NOMBRE DEL PREDIO: EL ARRAYAN		SENTENCIA	
FECHA DE LA SENTENCIA 10/09/2009	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO	CIUDAD : TUNJA	
REGISTROCATASTRAL : 000000060197000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 070-13251		
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: RURAL	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: DOS	
VEREDA : SALAMANCA SECTOR LOS TUNOS	MUNICIPIO: SAMACA	DEPARTAMENTO: BOYACA	
NOMBRE(S) DE LOS PROPIETARIOS: JAIRO CARDENAS GIL LUZ MARINA RODRIGUEZ PULIDO		NUMEROS DE IDENTIFICACIONES: 74.357.519 24.017.788	
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: VEREDA SALAMANCA MUNICIPIO SAMACA BOYACA		TELEFONO DEL CLIENTE: NO SE CONOCIO	
ZONA UBICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR: Comprende los municipios de: Comprende los municipios de: Siachoque, Soracá, Boyacá, Motavita, Nuevo Colón, Toca, Pesca, Iza, Cuitiva, Tota, Aquitania, Tunja, Combita, Chivatá, San Pedro de Iguaque, Sora, Cucaita, Samacá y Ocaita. Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 7 a 10 hectáreas.		LATITUD: N 05° 27' 36.21'' LONGITUD: W 073° 31' 26.70''	
FECHA VISITA: 04/08/2018		FECHA INFORME: 12/08/2018	

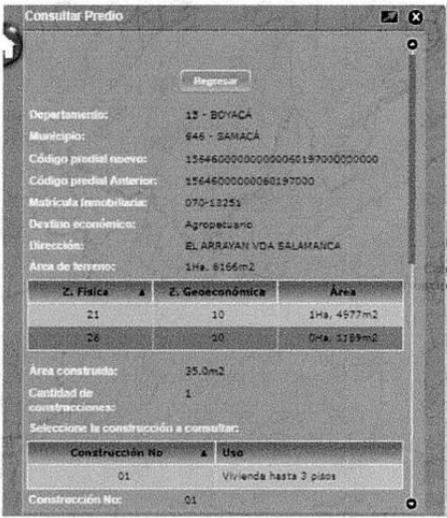
2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONOMICO: En el sector el Desarrollo económico está basado en la explotación de cultivos como la papa, arveja entre otros y la explotación de ganado de leche.	
2.2 NIVEL SOCIOECONOMICO: En la región se desarrolla la actividad Agropecuario con cultivos de corto plazo y la explotación de ganado de leche, siendo uno de los mayores renglones de la economía de la región.	
2.3 COMERCIALIZACION: La comercialización de los productos se adelanta en el Municipio de Samaca o en la ciudad de Tunja.	
2.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS: (Como llegar al predio). Desde de Samaca vía a la vereda Tunos pasando el sitio el retén siempre girando a la Derecha y en el sector Los Tunos se toma carretera a la derecha y de este cruce a unos 50 metros margen derecha se encuentra el predio. Existe una distancia aproximada de 7 Kilómetros y un tiempo desde el casco urbano de Samaca 25 minutos aproximadamente.	
2.5 SERVICIOS COMUNALES: En la zona no existen cooperativas para comercializar los productos cada campesino efectúa la venta de sus productos en el Municipio de Samaca.	
2.6 SERVICIOS PÚBLICOS: La finca tiene acueducto de una servidumbre por gravedad y de reservorios (3).	
2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: El inmueble ha sufrido valorización por factores extrínsecos como la demanda de tierra para la explotación Agropecuaria. La demanda de tierra en este sector supera la oferta.	
2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO: Agropecuario tradicional.	FUENTE: Acuerdo 025 del 31 de Agosto/2009.
2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO: La comercialización del inmueble puede ser buena, tanto por su ubicación y buen estado de administración.	

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – levantamiento Topográfico) .	
ORIENTE: Linda con los predios catastrados bajo los números 1564600000060224000- 1564600000060609000-1564600000060223000.	
OCCIDENTE: Linda con el predio catastrado con el número 1564600000060198000.	
NORTE: Linda con los predios catastrado bajo los números 1564600000060722000- 1564600000060721000-01564600000060194000.	
SUR : Linda con el predio catastrado con el Número 1564600000060458000.	

3.2. ÁREA

<p>AREA TOTAL (MTS): 1 Hectárea + 6.166 Mts²</p> 	<p>FUENTE: Según Geoportal del IGAC.</p>
--	---

3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud (msnm): 2.935	Temperatura °C: 12	Precipitación año (mm): 1.800
Clima: Frío Moderado	Distribución de lluvias (meses): Mayo Junio- Octubre y Noviembre. Con algunas variaciones por fenómenos naturales.	

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCION

Centros de Mercadeo: Samaca	Medios de Transporte: Vehículo o motocicleta	Distancia Km : 7 Kilómetros
		Tiempo Recorrido: 25 minutos
Poblaciones más Cercanas: Samaca	Medios de Transporte: Vehículo o motocicleta.	Distancia Km.: 7 Kilómetros
		Tiempo Recorrido: 25 minutos.

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	MTS	LIMITANTES
CLASE III	Semiplano	SUAVE	1 Hectárea 6.166 Mts ²	No se apreció limitante.

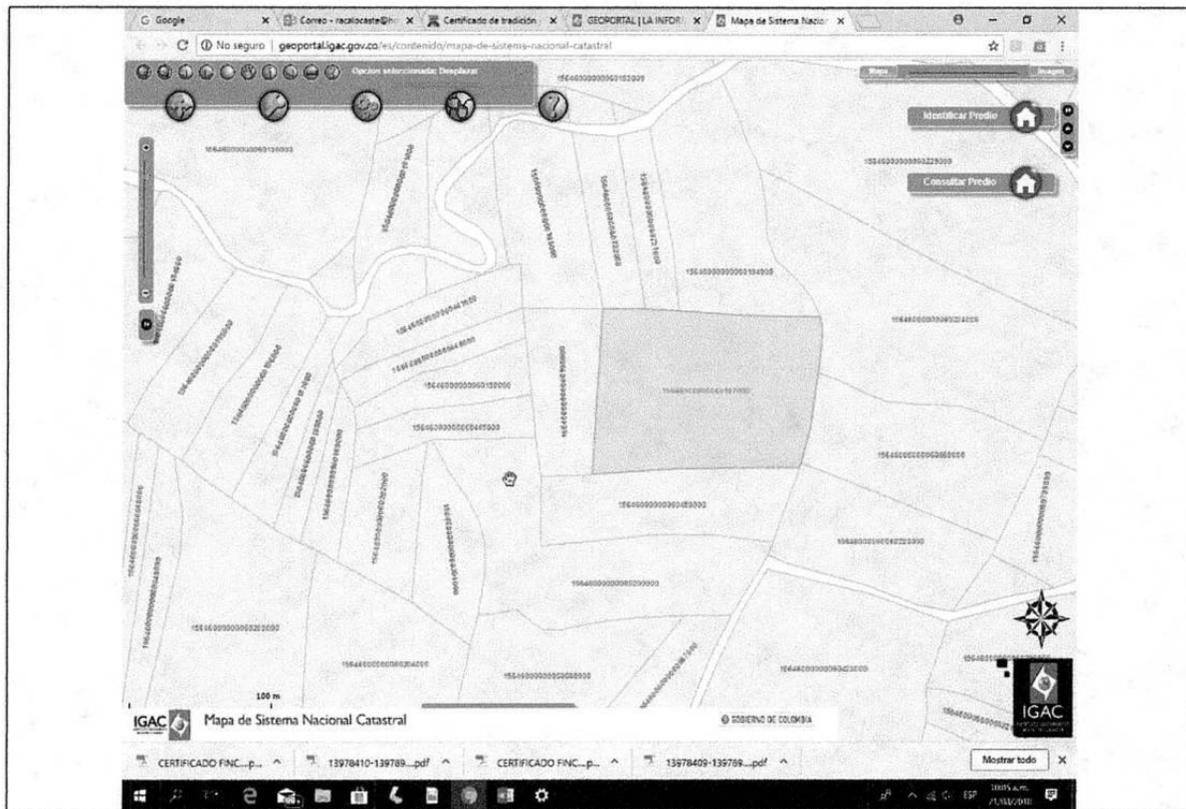
4.2 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES: Servidumbre de otro predio	Buena	Permanente	Las normales en el verano.
ARTIFICIALES: Reservorios (3)	Buena	Semipermanente	Las normales en el verano.

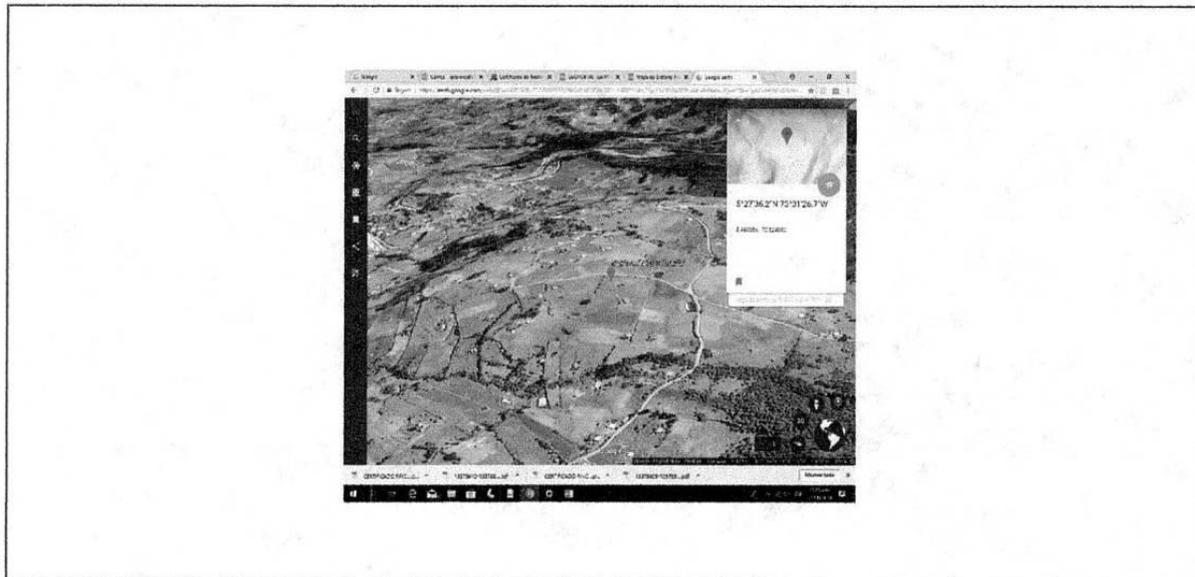
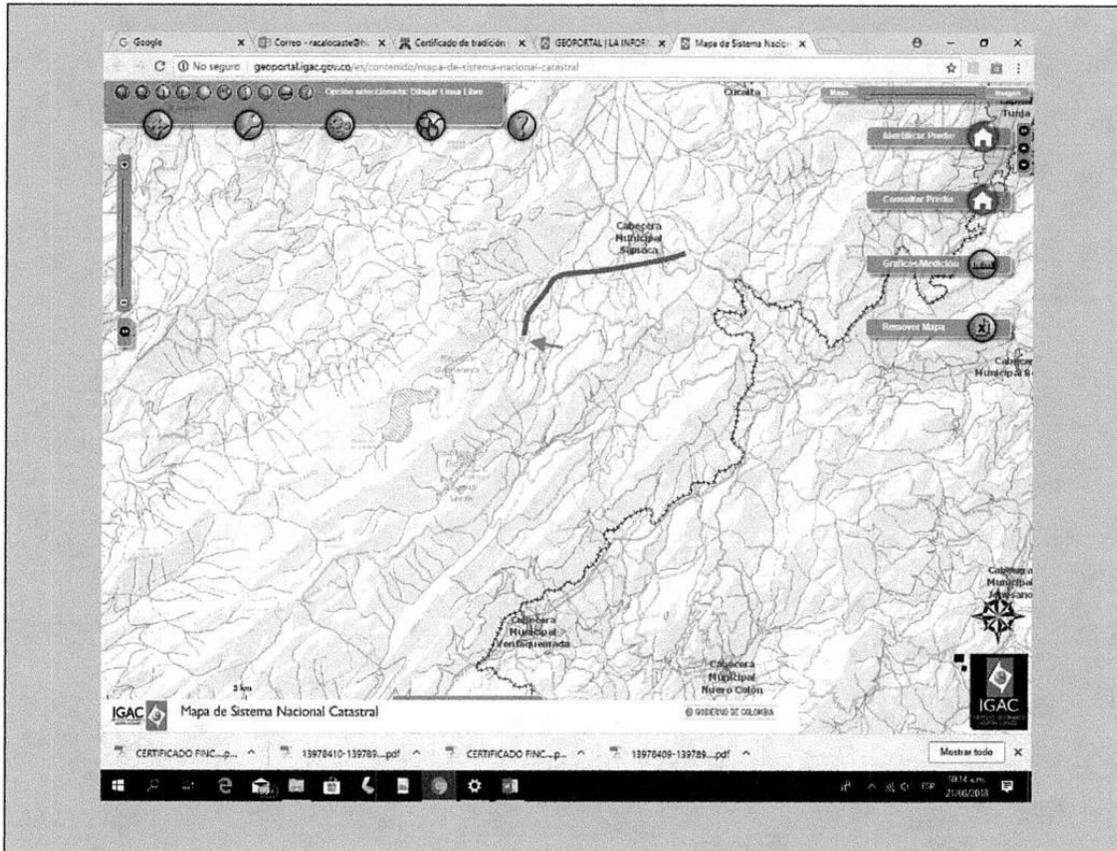
4.3 VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
Tiene una pequeña vía interna.	

4.4 FORMA GEOMETRICA DEL PREDIO:



4.5 PLANO DE LOCALIZACION



4.6. EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION

El predio actualmente se encuentra cultivado en arveja.

4.7. FRENTE SOBRE LAS VIAS

Tiene frente sobre la vía de acceso veredal.

4.8. IRRIGACION O POSIBILIDADES

Tiene riego de los reservorios.

4.9. ADMINISTRACION DE LA FINCA

Es administrado por los propietarios y trabajadores esporádicos.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA: JOSE BENIGNO SAAVEDRA NIÑO Teléfono 3105747083 - CARLOS ORLANDO CASTIBLANCO VEGA Teléfono 3118431941 – JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ (Avaluador) Teléfono 3013556752-

5.2. INDIRECTA: Bajo la gravedad del juramento ante la escasa oferta de inmuebles con similitud de condiciones al predio motivo de estudio valuatorio me veo en la necesidad de recurrir a encuestas directas de residentes en el sector y evaluadores concedores del mercado inmobiliario en la región.

5.3 CUADRO ESTADISTICO

Nombre del encuestado o fuente directa		Valor por mts2 propuesto por el encuestado por clase agrológica			
NOMBRE	TELEFONOS	Clase (III)	Clase ()	Clase ()	Clase ()
JOSE BENIGNO SAAVEDRA NIÑO	3105747083	60.000.000			
CARLOS ORLANDO CASTIBLANCO	3118431941	65.000.000			
JOSE FERNANDO ACOSTA V.	3103556752	70.000.000			
Media Arimética:	$X = x / N$	65.000.000			
Desviación estandar:	$S = \sqrt{\sum(x-X)^2/N}$	4.082.483			
Coefficiente de variación:	$V = (S/X) \times 100$	6,28%			
CLASE AGROLOGICA		65.000.000			

5.4. VALOR INTRINSECO DEL TERRENO

Clase Agrológica	Área (HAS)	Fuente	Valor \$ HAS	Valor \$ por clase agrológica
CLASE III	1 Hectárea 6.166 Mts2	Catastro	\$ 65.000.000.00	\$ 105.079.000.00
SUBTOTAL 1				\$ 105.079.000.00

6. MEJORAS

6.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor Total
Subtotal					-0-

6.2. JAGÜEYES

Descripción, Capacidad y Fuentes Hídricas	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
Subtotal				-0-

NOTA: Tiene tres (3) reservorios para riego de los cultivos.

6.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo, Estado Fitosanitario y Edad	Área has	Valor por Área \$	\$ Cultivo
Semipermanente				
Transitorios	Arveja	1 Hectárea 6.130 Mts ²		
Pastos				
Otros:	Construcciones	36 Mts ²		
		1 Hectárea 6.166 Mts²	Subtotal	-0-

SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3)

-0-

6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

DESCRIPCION METODOLOGIA UTILIZADA

Artículo 3º. Resolución 620 del 23 de septiembre/2008. - 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. 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.

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,

Destinación	Materiales	Edad	Servicios	Estado y conservación	Unidad	\$ Por Unidad	\$ Total
Residencial	Adobe Teja de Barro	35 años	Luz y Agua	Regular	36	NO LE DOY	VALOR COMERCIAL
Otros							
SUBTOTAL 3							-0-

RELACION CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

VIVIENDA: Existe una construcción de una vivienda con paredes adobe, techo en teja de barro. Pisos en cemento. Dos (2) alcobas y cocina.

6.5. MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS

TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	REFERENCIA	NUMERO DE SERIE	ESTADO DE CONSERVACION	EDAD	\$ Total

RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor Terreno (Subtotal 1)

\$ 105.079.000.00 ✓

Valor Construcciones y Anexos (Subtotal 3)

-0-

**VALOR TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIONES
(Subtotal 1 +Subtotal 3)**

\$ 105.079.000.00 ✓

Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos (Subtotal 2)

-0-

**VALOR TOTAL AVALUO
(Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)**

\$ 105.079.000.00 ✓

Valor Maquinaria y Equipos (subtotal 4)

-0-

Son: CIENTO CINCO MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL PESOS MCTE.

Observaciones: La presente visita se realizó con información de algunos vecinos ya que el cliente hubo que buscarlo por varios sitios de la vereda, para que prestara colaboración para la realización del avalúo de los otros predios que tiene en garantía al Banco. En un principio lo negaron donde se encontraba.

**FIRMA PROFESIONAL EXTERNO**

NOMBRE DEL AVALUADOR: RAUL CASTELLANOS LOZANO

NUMERO DE IDENTIFICACION: 10.162.590

RNA 4008

RAA AVAL - 10162590

7. ANEXOS

REGISTRO FOTOGRAFICO FINCA EL ARRAYAN VEREDA SALAMANCA MUNICIPIO SAMACA BOYACA

VIA VEREDAL DE ACCESO AL PREDIO



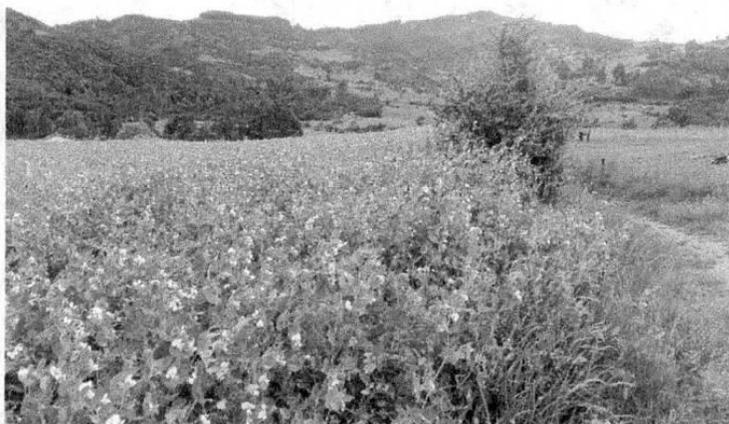
REGISTRO FOTOGRAFICO FINCA EL ARRAYAN VEREDA SALAMANCA MUNICIPIO SAMACA BOYACA



CULTIVO DE ARVEJA



REGISTRO FOTOGRAFICO FINCA EL ARRAYAN VEREDA SALAMANCA MUNICIPIO SAMACA BOYACA





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

Certificado generado con el Pin No: 180821146814570286

Nro Matrícula: 070-13251

Pagina 1

Impreso el 21 de Agosto de 2018 a las 09:36:55 AM

"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: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: SAMACA VEREDA: SALAMANCA
FECHA APERTURA: 06-08-1979 RADICACIÓN: 79-1391 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 06-08-1979
CODIGO CATASTRAL: 0000060197.COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA LOTEAREA... 1 1/4 HECT. MAS O MENOS COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS GENERALES: POR EL SUR, EN TODO SU EXTENSION CAMINO O SERVIDUMBRE DE TRANSITO DE ESTE Y OTROS PREDIOS AL MEDIO, LINDA CON DE INDALECIO GONZALEZ; POR EL OCCIDENTE, EN TODA SU EXTENSION CON PROPIEDAD DE JOSE DEL CARMEN GIL; POR EL NORTE, PARTIENDO DE UN MOJON MARCADO CON LA LETRA P. COLOCADO EN EL VERTICE FORMADO POR LOS LINDEROS OCCIDENTE Y NORTE-MARCADO CON LA LETRA P. EN LINEA RECTA POR UN CIMIENTO DE PIEDRA, LINDA CON AVELINO GIL, HASTA ENCONTRAR OTRO MOJON MARCADO CON LA LETRA P. SIGUE EN LINEA RECTA A ENCONTRAR OTRO MOJON MARCADO CON UNA P. LINDANDO CERCA DE ALAMBRE AL MEDIO CON LISANDRO JIMENEZ VUELVE DE NORTE A SUR, EN 2 MTS. Y LUEGO DE OCCIDENTE A ORIENTE, EN LINEA RECTA, LINDANDO CON LISANDRO JIMENEZ, CERCA DE ALAMBRE AL MEDIO, HASTA ENCONTRAR OTRO MOJON MARCADO CON LA LETRA P. COLOCADO EN EL VERTICE FORMADO POR LOS LINDEROS NORTE Y ORIENTE; Y POR EL ORIENTE, DEL MOJON ULTIMAMENTE CITADO EN LINEA RECTA EN TODA SU EXTENSION LINDA CON EL PREDIO EL ESPINO, DE PROPIEDAD DEL COMPRADOR LUIS FELIPE PARRA GONZALEZ, A DAR AL PUNTO DE PARTIDA"

COMPLEMENTACION:

TOMO 17 PARTIDA 66 SAMACA01. GONZALEZ LOPEZ TERESA, ADQUIRIO EL INMUEBLE ASI: PARTE POR COMPRA A GONZALEZ LOPEZ ALFREDO POR MEDIO DE LA ESCRITURA 5677 DEL 16-12-66 NOTARIA 4. BOGOTA, REGISTRADA EL 04-03-67 PARTIDA 593 FOLIO 462..... PARTE POR PARTICION AMIGABLE CON GONZALEZ LOPEZ MATILDE, ALFREDO Y MARIA PURIFICACION POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1730 DEL 28-12-63 NOTARIA 1. TUNJA, REGISTRADA EL 09-07-64 PARTIDA 2102 FOLIO 400.02. LOPEZ EULOGIA, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE LOPEZ VICENTE JUICIO PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 544 DEL 20 DE OCTUBRE DE 1906, REGISTRADO EL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS PARTIDA 1 FOLIO 1 EL 29 DE ENERO DE 1906.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION . EL ARRAYAN

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-10-1972 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3137 DEL 06-07-1972 NOTARIA 2. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA DER. Y ACC.

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

DE: GONZALEZ LOPEZ TERESA

A: PARRA GONZALEZ LUIS FELIPE

CC# 6742238 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-05-1996 Radicación: 5689

Doc: ESCRITURA 1352 DEL 17-05-1996 NOTARIA 1. DE TUNJA

VALOR ACTO: \$726,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: PARRA GONZALEZ LUIS FELIPE

A: PARRA GONZALEZ ANA CELINA

X



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

Certificado generado con el Pin No: 180821146814570286

Nro Matrícula: 070-13251

Página 2

Impreso el 21 de Agosto de 2018 a las 09:36:55 AM

**"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

A: PARRA GONZALEZ CARMENZA	CC# 24017479 X
A: PARRA GONZALEZ JAIRO	CC# 4235438 X
A: PARRA GONZALEZ LUBERTH	CC# 74357330 X
A: PARRA GONZALEZ LUZ NELLY	CC# 24017798 X
A: PARRA GONZALEZ MARIA ESTELLA	CC# 51720703 X
A: PARRA GONZALEZ ORLANDO	CC# 74356625 X
A: PARRA GONZALEZ ROSALBA	CC# 24016899 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-06-2007 Radicación: 2007-070-6-7185

Doc: ESCRITURA 1278 DEL 05-06-2007 NOTARIA SEGUNDA DE TUNJA VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES

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

DE: PARRA GONZALEZ CARMENZA	CC# 24017479
DE: PARRA GONZALEZ JAIRO	CC# 4235438
DE: PARRA GONZALEZ LUBERTH	CC# 74357330
DE: PARRA GONZALEZ LUZ NELLY	CC# 24017798
DE: PARRA GONZALEZ MARIA ESTELLA	CC# 51720703
DE: PARRA GONZALEZ ORLANDO	CC# 74356625
DE: PARRA GONZALEZ ROSALBA	CC# 24016899
DE: PARRA GONZALEZ ANA CELINA	CC# 24018602
A: CARDENAS GIL JAIRO	CC# 74357519 I
A: RODRIGUEZ PULIDO LUZ MARINA	CC# 24017788 I

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-07-2009 Radicación: 2009-070-6-9312

Doc: OFICIO 728 DEL 18-06-2008 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA 2008-0119.

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

DE: CARDENAS GIL JAIRO	CC# 74357519
DE: RODRIGUEZ PULIDO LUZ MARINA	CC# 24017788

A: PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-09-2009 Radicación: 2009-070-6-13166

Doc: OFICIO 1342 DEL 28-09-2009 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA CIVIL P-2008-0119

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



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

Certificado generado con el Pin No: 180821146814570286

Nro Matrícula: 070-13251

Página 3

Impreso el 21 de Agosto de 2018 a las 09:36:55 AM

**"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: RODRIGUEZ PULIDO LUZ MARINA

A: CARDENAS GIL JAIRO

A: PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-09-2009 Radicación: 2009-070-6-13210

Doc: SENTENCIA . DEL 10-09-2009 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA

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

DE: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA

A: CARDENAS GIL JAIRO

CC# 74357519 X

A: RODRIGUEZ PULIDO LUZ MARINA

CC# 24017788 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-11-2012 Radicación: 2012-070-6-16698

Doc: ESCRITURA 2786 DEL 19-11-2012 NOTARIA CUARTA DE TUNJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CARDENAS GIL JAIRO

CC# 74357519

DE: RODRIGUEZ PULIDO LUZ MARINA

CC# 24017788

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-08-2015 Radicación: 2015-070-6-12250

Doc: OFICIO 765 DEL 18-08-2015 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA PROCESO N° 2015-233

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: CARDENAS GIL JAIRO

CC# 74357519 X

A: RODRIGUEZ PULIDO LUZ MARINA

CC# 24017788 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-09-2017 Radicación: 2017-070-6-14090

Doc: OFICIO 368 DEL 03-05-2016 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0476 EMBARGO PROCESO DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006 P-2015-00353

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

DE: RODRIGUEZ PULIDO LUZ MARINA

CC# 24017788 X

A: ACREEDORES VARIOS

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

Certificado generado con el Pin No: 180821146814570286

Nro Matrícula: 070-13251

Página 4

Impreso el 21 de Agosto de 2018 a las 09:36:55 AM

**"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 última página

A: BANCO DE BOGOTA Y CREIVALORES

A: CREDISERVICIOS SAS

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 30-05-1988

ENMENDADO: BOGOTA VALE

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2018-070-1-70540

FECHA: 21-08-2018

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

Anexo 23 A
INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS RURALES

1. INFORMACION BASICA

NOMBRE OFICINA : SAMACA BOYACA		REGIONAL: ORIENTE	
NOMBRE CLIENTE: JAIRO CARDENAS GIL		NUMERO DE IDENTIFICACION: 74.357.519	
NOMBRE DEL PREDIO: LOTE LA PRIMAVERA		SENTENCIA	
FECHA DE LA SENTENCIA 18/10/2011	JUZGADO CUARTO CIVIL	CIUDAD : TUNJA	
REGISTROCATASTRAL 156460000060741000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 070- 110277		
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: RURAL	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: DOS	
VEREDA : SALAMANCA SECTOR LOS TUNOS	MUNICIPIO: SAMACA	DEPARTAMENTO: BOYACA	
NOMBRE(S) DE LOS PROPIETARIOS: JAIRO CARDENAS GIL LUZ MARINA RODRIGUEZ PULIDO		NUMEROS DE IDENTIFICACIONES: 74.357.519 24.017.788	
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: VEREDA SALAMANCA MUNICIPIO SAMACA BOYACA		TELEFONO DEL CLIENTE: NO SE CONOCIO	
ZONA UBICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR: Comprende los municipios de: Sichoque, Soracá, Boyacá, Motavita, Nuevo Colón, Toca, Pesca, Iza, Cuitiva, Tota, Aquitania, Tunja, Combita, Chivatá, San Pedro de Iguaque, Sora, Cucaita, Samacá y Ocaita. Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 7 a 10 hectáreas.		LATITUD: N 05° 27' 41.5'' LONGITUD: W 073° 31' 20.2''	
FECHA VISITA: 04/08/2018		FECHA INFORME: 12/08/2018	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONOMICO: En el sector el Desarrollo económico está basado en la explotación de cultivos como la papa, arveja entre otros y la explotación de ganado de leche.	
2.2 NIVEL SOCIOECONOMICO: En la región se desarrolla la actividad Agropecuario con cultivos de corto plazo y la explotación de ganado de leche, siendo uno de los mayores renglones de la economía de la región.	
2.3 COMERCIALIZACION: La comercialización de los productos se adelanta en el Municipio de Samaca o en la ciudad de Tunja.	
2.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS: (Como llegar al predio). Desde de Samaca vía a la vereda Salamanca, pasando el sitio el retén siempre girando a la Derecha y en el sector Los Tunos se toma carretera a la derecha y de este cruce a unos 50 metros margen derecha pasando por el predio mi ranchito queda el predio. Existe una distancia aproximada de 6 ½ Kilómetros y un tiempo desde el casco urbano de Samaca 25 minutos.	
2.5 SERVICIOS COMUNALES: En la zona no existen cooperativas para comercializar los productos cada campesino efectúa la venta de sus productos en el Municipio de Samaca.	
2.6 SERVICIOS PÚBLICOS: La finca tiene acueducto concepción acueducto Regional de regadío , acueducto veredal.	
2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: El inmueble ha sufrido valorización por factores extrínsecos como la demanda de tierra para la explotación Agropecuaria. La demanda de tierra en este sector supera la oferta.	
2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO: Agropecuario tradicional.	FUENTE: Acuerdo 025 del 31 de Agosto/2009.
2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO: La comercialización del inmueble puede ser buena, tanto por su ubicación y buen estado de administración.	

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – levantamiento Topográfico) .
ORIENTE: Con terrenos de propiedad de Herederos de Mario Rodríguez y Terrenos de Herederos de Rafael Rodríguez.
OCCIDENTE: Con terrenos de Herederos de Eduardo Gil y Terrenos de Alda Bertilda Gil (Madre del usuario).
NORTE : Con terrenos de Herederos de Meregildo López.
SUR: Con terrenos de la Finca Mi ranchito de los mismos usuarios y Terrenos de Herederos de José del Carmen Gil.

3.2. ÁREA

AREA TOTAL (MTS): 5.832 Mts²

FUENTE: Según Geoportal del IGAC.

Consultar Predio

Regresar

Departamento: 15 - BOYACÁ
 Municipio: 646 - SAMACA
 Código predial nuevo: 15646000000000000000000000000000
 Código predial Anterior: 15646000000000000000000000000000
 Matricula Inmobiliaria: 070-110277
 Destino económico: Agropecuario
 Dirección: LA PRIMAVERA VDA SALAMANCA
 Área de terreno: 0Ha, 3832m²

Z. Física	Z. Geo-económica	Área
26	18	0Ha, 31m ²
27	18	0Ha, 5800m ²

Área construida: 52,0m²
 Cantidad de construcciones: 1

Seleccione la construcción a consultar:

Construcción No	Uso
01	Vivienda hasta 3 pisos

Construcción No: 01

3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud (msnm): 2.935	Temperatura °C: 12	Precipitación año (mm): 1.800
Clima: Frío Moderado	Distribución de lluvias (meses): Mayo Junio- Octubre y Noviembre. Con algunas variaciones por fenómenos naturales.	

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCION

Centros de Mercadeo: Samaca	Medios de Transporte: Vehículo o motocicleta	Distancia Km : 6 ½ Kilómetros
		Tiempo Recorrido: 25 minutos
Poblaciones más Cercanas: Samaca.	Medios de Transporte: Vehículo o motocicleta.	Distancia Km.: 6 ½ Kilómetros
		Tiempo Recorrido: 25 minutos.

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	MTS	LIMITANTES
CLASE III	Semiplano	SUAVE	5.832 Mts ²	No se apreció limitante.

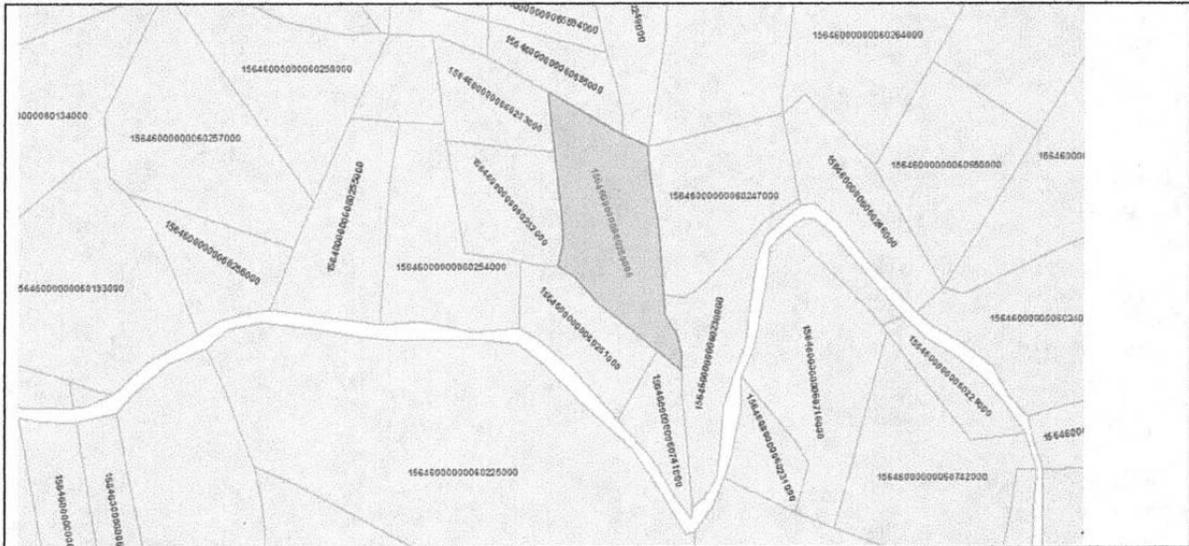
4.2 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
ARTIFICIALES: Acueducto Regional Acueducto Veredal	Buena	Permanente	Las normales en el verano.

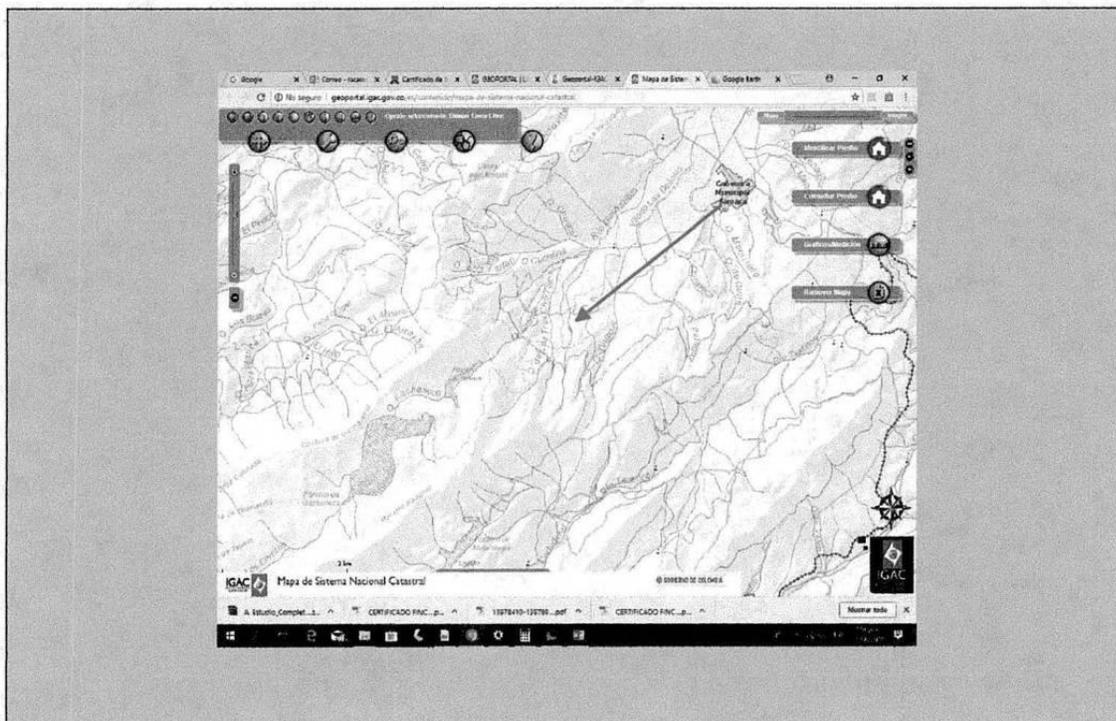
4.3 VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
No tiene vía interna.	

4.4 FORMA GEOMETRICA DEL PREDIO:



4.5 PLANO DE LOCALIZACION



4.6. EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION

El predio actualmente se encuentra cultivado en pasto Kikuyo

4.7. FRENTE SOBRE LAS VIAS

No tiene frente sobre vía.

4.8. IRRIGACION O POSIBILIDADES

Tiene riego acueducto Regional y acueducto Veredal.

4.9. ADMINISTRACION DE LA FINCA

Es administrado por los propietarios y trabajadores esporádicos.

6.2. JAGÜEYES

Descripción, Capacidad y Fuentes Hídricas	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
			Subtotal	-0-

6.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo, Estado Fitosanitario y Edad	Área has	\$ Por Has	\$ Cultivo
Semipermanente				
Transitorios				
Pastos	Kikuyo B. Estado	5.780 Mts ²		
Otros:	Construcciones	52 Mts ²		
		5.832 Mts²		Subtotal -0-

SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3)

-0-

6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

DESCRIPCION METODOLOGIA UTILIZADA

Artículo 3°. Resolución 620 del 23 de septiembre/2008. - 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. 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.

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,

Destinación	Materiales	Edad	Servicios	Estado y conservación	Unidad	\$ Por Unidad	\$ Total
Residencial	Adobe Teja de Barro	20 a 30 años	Luz y Agua	Regular	52	\$ 120.000.00	\$ 6.240.000.00
Otros							
SUBTOTAL 3							\$ 6.240.000.00

RELACION CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

VIVIENDA: Existe una construcción de una vivienda con paredes en adobe, teja de barro y Eternit. Consta de cuatro (4) alcobas, cocina, un servicio sanitario y una alberca.

Observaciones: El propietario no dejó tomar registro fotográfico internamente de la vivienda aduciendo que estaba arrendada la vivienda. Escasamente dio información de linderos y la toma de registro fotográfico de los potreros.

6.5. MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS

TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	REFERENCIA	NUMERO DE SERIE	ESTADO DE CONSERVACION	EDAD	\$ Total
SUBTOTAL 4							

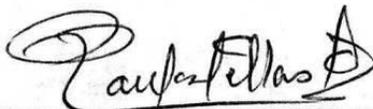
RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor Terreno (Subtotal 1)
Valor Construcciones y Anexos (Subtotal 3)
**VALOR TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIONES
(Subtotal 1 +Subtotal 3)**
Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos (Subtotal 2)
**VALOR TOTAL AVALUO
(Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)**
Valor Maquinaria y Equipos (subtotal 4)

\$ 55.404.000.00
\$ 6.240.000.00
\$ 61.644.000.00
-0-
\$ 61.644.000.00
-0-

Son: SESENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE.

Observaciones: La presente diligencia se realizó sin ninguna ayuda de la parte jurídica del Banco, por investigación directa del suscrito con moradores de la región conocedores del cliente, lo pude lograr ubicar. Los datos aquí detallados fueron suministrados por el deudor, quien no quería dar información por cuanto dice que esta en proceso de Reorganización Ley 1116 del 2006. Medida cautelar que se encuentra en el respectivo Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 070-110277 bajo la anotación 011.



FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: RAUL CASTELLANOS LOZANO
NUMERO DE IDENTIFICACION: 10.162.590
RNA 4008
RAA AVAL - 10162590

Banco Agrario de Colombia S.A
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito
CR-FT-244
Actualizado: 13 de Febrero de 2012.

7. ANEXOS
REGISTRO FOTOGRAFICO FINCA LOTE LA PRIMAVERA VEREDA SALAMANCA MUNICIPIO SAMACA
BOYACA



**REGISTRO FOTOGRAFICO FINCA LOTE LA PRIMAVERA VEREDA SALAMANCA MUNICIPIO SAMACA
BOYACA**



**REGISTRO FOTOGRAFICO FINCA LOTE LA PRIMAVERA VEREDA SALAMANCA MUNICIPIO SAMACA
BOYACA**



Tunja, 8 de abril de 2021

RECIBO DE PAGO DE HONORARIOS COMO CURADORA AD LITEM PROCESO 2019-160

NAYIBET ISABEL ACOSTA ROA, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1049612488 de Tunja y Tarjeta Profesional No. 211201 del Consejo Superior de la Judicatura, recibo por Concepto de Pago de Honorarios por parte de la Señora **OLGA INES AYURE SORACÁ**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 40.019.706 de Tunja, por valor de **CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000)**, como Curadora Ad Litem de los señores: *JOSÉ ALEJANDRO ESCOBAR, DORA ELVINIA GÓMEZ GÓMEZ, LUZ ÁNGELA ESPITIA SIMIJACA, DARY CONSUELO SIMIJACA SIMIJACA, DORIZANA SIMIJACA ROBLES, AIDA RUTH ACOSTA VELASQUEZ, JOSÉ MARIO VIJA, ANA FRANCISCA VIJA, MIGUEL ÁNGEL MEDINA URIBE, WILSON APANDE NEIRA, MARÍA ILVA NEIRA PULIDO, MARÍA AURORA VIJA, MARTIZA RINCÓN TOVAR, LUZ ELENA CRUZ AGUILAR, PABLO SEXTO RINCÓN PULIDO GLORIA VIVIANA AVENDAÑO AVENDAÑO, TOBIAS IBANEZ SOLER, HUGO ALBERTO APONTE NEIRA, CARIOS JULIO PINTO TAPIAS, MARÍA EUNICER QUIROZ VALENCIA, LUIS EDUARDO SOLER ROJAS, ALBA LUCIA TORRES TORRES, CARLOS YUBAN GARCIA BOSIGA, CARLOS ANDRES VILLAMIZAR VILLAMIZAR, MARÍA FLOR SANABRIA CASTAÑEDA, MARÍA VITALBINA ESCOBAR MORENO, MARÍA ESTELA ESCOBAR MORENO, MARÍA DEL PILAR ESCOBAR MORENO, JORGE ENRIQUE CHISICA, MARÍA ILDA TOVAR, SIERVO MARTÍNEZ QUIROGA, CARLOS ANDRÉS MARTÍNEZ PUIN, MARÍA ADELÍNA FONSECA, MARÍA VITABLINA ESCOBAR MORENO, EDISON ARLEY IBÁÑEZ MERCHÁN* y *DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS*, en donde fui designada por el Juzgado Segundo Civil de Circuito de Tunja, mediante auto de fecha 25 de Febrero de 2021.

Quien Recibe.

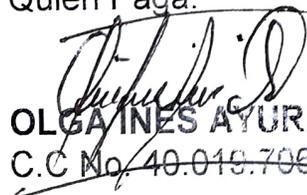


NAYIBET ISABEL ACOSTA ROA

C.C No. 1049612488 de Tunja

T. P. No. 211201 del Consejo Superior de la Judicatura.

Quien Paga.



OLGA INES AYURE SORACÁ

C.C No. 40.019.706 de Tunja



PIN de Validación: b02e0a94



<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) RAUL CASTELLANOS LOZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10162590, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10162590.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAUL CASTELLANOS LOZANO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	29 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	29 Mayo 2018	Régimen de Transición

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 vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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



PIN de Validación: b02e0a94



Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 142 NO. 11-79 AP.105

Teléfono: 3158013223

Correo Electrónico: racalocaste@hotmail.com

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) RAUL CASTELLANOS LOZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10162590.

El(la) señor(a) RAUL CASTELLANOS LOZANO 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

b02e0a94

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 Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

RAUL CASTELLANOS LOZANO
C.C. 10162590

R.N.A. 4008

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/05/2018

Fecha de vencimiento: 31/05/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



RAÚL CASTELLANOS LOZANO
CC. No. 10.162.590 de La Dorada
Calle 142 No. 11-79 Bogotá D.C.
Teléfonos 3053108 – 3158013223 -
3142023728
racalocaste@hotmail.com

HABILIDADES Y DESTREZA

Con mi formación en diversos campos y con el apoyo en mi experiencia en diferentes actividades realizadas, siempre orientadas a obtener resultados a corto plazo, hacen que me considere una persona idónea para realizar los trabajos encomendados con responsabilidad y eficacia.

En mi profesión como Avaluador de Inmuebles urbanos y Rurales, tengo una experiencia de más de 30 años, con Entidades del orden Estatal, Distrital entre otras.

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

2000 – 2017

AVALUADOR A TARIFA –ASESOR EXTERNO

- Avalúos de predios Urbanos y Rurales
- Maquinaria agrícola y vehículos

Avaluador en los Departamentos de Cundinamarca y Boyacá.

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

2001 - 2016

- PERITO AVALUADOR INMUEBLES
- Avalúo Rurales y Urbanos

RELACION PROCESOS ACTUANDO COMO PERITO AVALUADOR INMUEBLES

JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION

- Proceso No.2013-421 de Pertencia De Luis Antonio Lavacude y otra contra Myriam Esther Peña e indeterminados

JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA DE ORIGEN

JUZGADO DE DESCONGESTION 905

Proceso Declarativo Ordinario de Pertencia de Hermes Horacio Ramirez Ramirez contra Sociedad Constructora Ecuatorial 2014-0084

Tribunal Administrativo de Cundinamarca - Sección Tercera Subsección C de Descongestión. Magistrada Ponente LAURA HALIMA LIEVANO JIMENEZ

DEMANDANTE: José Antonio Moreno V
CC No. 17.006. 830

DEMANDADO: Nación -Rama Judicial
Fondo Nacional del Ahorro

PROCESO 2012-1118

Acción de Reparación Directa.

EXPEDIENTE No. 1100131070082013005200 -ORDINARIO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITVA DE DOMINIO JUZGADO DE ORIGEN 33 CIVIL DEL CIRCUITO

Entre otros procesos en diversos juzgados de Bogotá.

**DIRECCION DISTRITAL DE IMPUESTOS
SUBDIRECCION DISTRITAL DE IMPUESTOS A LA PROPIEDAD 2005-2008
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA**

BANCO CAJA SOCIAL - LA DORADA

2000 - 2003

AVALUADOR A TARIFA

- Avalúos muebles e inmuebles

EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA

1995 A 1.997

TECNICO CONTABLE

- Conciliaciones Bancarias ante los Bancos recaudadores de servicios públicos
- Consignaciones en Bancos con Convenios

**MODERNIZACION EMPRESARIAL
CONSULTORES LTDA**

1995 A 1998

AVALUADOR ASOCIADO

- Realización avalúos urbanos y Rurales
- Avalúos urbanos y rurales al (Instituto Geográfico Agustín Codazzi)

CAJA DE CREDITO AGRARIO I Y M.

1976 A 1991

INSPECTOR AGROPECUARIO

- Avalúos Rurales y Urbanos – Planificación Créditos Línea FINAGRO
- Control inversión recursos FINAGRO Y PROPIOS

REVISOR DE CREDITO AUDITORIA

- Revisión de Garantías Hipotecarias Rurales y Urbanas y Análisis de Créditos
- Avalúos Rurales y Urbanos
- Inventarios de Muebles y Enseres
- Inventario de mercancías en Almacenes de Provisión Agrícola

FORMACIÓN ACADÉMICA

Registro Nacional Avaluador Profesional	:	(CORFELONJAS)
TRABAJADOR AGROPECUARIO CALIFICADO	:	SENA – ESPINAL 1976 -1977
Promotor de Desarrollo Rural	:	Escuela Superior de Administración Pública (ESAP)

BACHILLER

:

**Instituto Nacional Dorada
1974**

OTROS ESTUDIOS

Seminario de Avalúos Urbanos :

Lonja de la Sabana

**Manejo de Programas Microsoft
Word - Microsooft Excel - Autocad :
14 (2D) -**

Constructora Odebrecht

**Certificación Norma de Competencia Laboral
Avalúos Inmuebles y Muebles.**

SENA 2011

**RNA (Registro Nacional de Avaluador) - 4008
Ley 1673/2013
RAA AVAL-10162590**

Abril 1/2018- Abril 30/2022



**RAUL CASTELLANOS LOZANO
CC No. 10.162.590 de La Dorada**

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

Declaro bajo gravedad de juramento que:

YO RAUL CASTELLANOS LOZANO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.162.590 expedida en ciudad, identificado con el registro abierto evaluadores AVAL -10162590 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: CALLE 142 No. 11-79 Apartamento 105
 Departamento: Cundinamarca
 Número de teléfono: 3053108
 Celular: 3158013223
 Correo electrónico: racalocaste@hotmail.com
3. Me permito manifestar que mi profesión es **AVALUADOR INMUEBLES URBANOS Y RURALES**. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA, RNA-.
4. Me permito manifestar las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

PUBLICACIÓN	TEMA

5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
2 Civil del Circuito Bogotá	2013-421	Demandante: Luis Antonio Lavacude Demandado: Myriam Esther Peña e indeterminados	Proceso de Pertenencia
11 Civil del Circuito Bogotá	2014-0084	Demandante: Hermes Horacio Ramirez Demandado: Sociedad constructora Ecuatorial	Proceso de pertenencia
Tribunal Administrativo de Cundinamarca	2012-1118	Demandante: José Antonio Moreno Demandado: Nación Rama Judicial fondo nacional del Ahorro	Acción de Reparación Directa.

6. Que he sido designado en los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
Tribunal Superior del Distrito Judicial -	Pertenencia

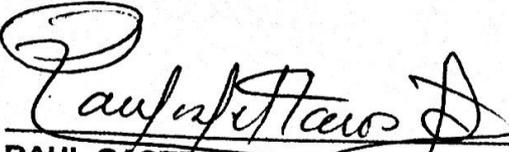
7. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del Proceso, me permito manifestar:
8. 1. A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales. SI _____ NO
2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI _____ NO
3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI _____ NO
4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI _____ NO
5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial. SI _____ NO
6. A las personas jurídicas que se disuelvan. SI _____ NO
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
8. A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado. SI _____ NO
9. A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados. SI _____ NO
10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes. SI _____ NO
11. A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente. SI _____ NO
9. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de Comparativo de Mercado y el método de costo de Reposición que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.
10. 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.
11. Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado:

Certificado de Tradición

**PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ANEXO CERTIFICADO DEL RAA
Y DIPLOMAS**

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento.

Atentamente,


RAUL CASTELLANOS LOZANO

C.C. No 10.162.590 de La Dorada Caldas
RAA Aval-10162590
RNA 4008