

Recurso de reposicion rad. 2020-080

LEONOR PARRA LOPEZ <lplbuc@hotmail.com>

Vie 13/10/2023 8:40

Para:Juzgado 01 Civil Circuito - Cesar - Aguachica <j01cctoaguachica@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

Recurso de reposicion rad. 2020-080.pdf;



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 6822027 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUACHICA – CESAR
E. S. D.

PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTIA
DEMANDANTE: YASMIN LOZADA ULLOA
DEMANDADO: JHONATAN ALEXANDER CASTRO SIERRA
RADICADO: 20-011-31-89-001-2020-00080-00

LEONOR PARRA LÓPEZ, mayor de edad, de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.328.178 de Bucaramanga y tarjeta profesional número 62.237 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada de la parte demandada, dentro del proceso de la referencia, muy respetuosamente me permito **FORMULAR RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 321 NUM 8 DEL CGP; CONTRA EL AUTO DE FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2023**, mediante el cual dispone decretar medida cautelar, el cual procedo a sustentar en los siguientes términos:

FUNDAMENTO LEGAL

Artículo 318 del CGP. *Procedencia y oportunidades*

“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.”

(..)

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

APELACION

Artículo 321 del CGP. *Procedencia y oportunidades:*

...

“También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:
(...)

8. El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla.”



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 6822027 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

Por tanto, es procedente el recurso.

FUNDAMENTO DEL RECURSO

Dentro del presente asunto por auto de fecha 19 de octubre de 2020 se dispuso las siguientes medidas cautelares:

“PRIMERO: Decretar el embargo y secuestro de los derechos de cuota del bien inmueble rural identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 196-2740, denominado La Camila, municipio de San Alberto, registrado en la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Aguachica de propiedad del señor JHONATHAN CASTRO SIERRA, identificado con C.C No. 1.125.797.475. Ofíciase a la Oficina de Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Aguachica para lo pertinente.

SEGUNDO: Decretar el embargo y secuestro del bien inmueble rural identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 324-16627, ubicado en “Las Marías Campo Banda” municipio de Cimitarra, registrado en la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Vélez; propiedad del señor JHONATHAN CASTRO SIERRA, identificado con C.C No. 1.125.797.475. Ofíciase a la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Vélez para lo pertinente.”

Embargos debidamente registrados ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Aguachica y Vélez, **como reposan en su despacho**

En fecha 11 de agosto 2023 por parte de la inspección de Policía de San Alberto fue practicado la diligencia de secuestro del predio identificado como LA CAMILA, con matrícula inmobiliaria 196-2740, quedando debidamente secuestrado.

El bien inmueble antes mencionado esta avaluado en la suma de **\$480.000.000**, tal y como se estableció en la promesa de compraventa que se aportó al momento de la contestación de la demanda, documento que no fue tachado.

Así mismo como prueba documental se trajo el proceso divisorio que se tramita en el Juzgado Promiscuo Municipal de San Alberto – Cesar, radicado 2019-464 dentro del cual reposa avalúo presentado por la parte demandada, **del inmueble identificado con la M.I. 196-2740 el cual se estableció en la suma de \$1.029.042.480**, valor que tomo la señora juez como base para la venta en pública subasta, como se adjunta

En fecha 28 de agosto de 2023 se ordenó seguir adelante la ejecución en contra de mi poderdante en la suma de \$310.000.000 como capital más los interese de mora teniéndose en cuenta los pagos reconocidos por el señor juez, como pago parcial

En fecha 07 de septiembre de 2023 la parte demandante además de conocer el valor comercial del predio la Camila ya que también hace parte en el proceso divisorio (rad. 2019-464) y que el mismo cubre la totalidad de la obligación que se ejecuta, solicita



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 6822027 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

medidas cautelares las cuales esta parte en memorial de fecha 21 de septiembre de 2023 estableció como EXCESIVAS.

Pues es evidente que el predio denominado la CAMILIA (M.I 196-2740) el valor comercial supera la suma que aquí se ejecuta.

El artículo 599 y 600 del CGP normas de derecho público de obligatorio cumplimiento; faculta al honorable juez; a tener en cuenta que los embargos inicialmente decretados ya fueron consumados y siendo prenda de garantía para el pago del crédito ampliamente superado contienen la totalidad de la obligación.

Por tanto, es del caso traer a colación el art. 599 Inciso 2 del CGP:

“El juez, al decretar los embargos y secuestros, podrá limitarlos a lo necesario; el valor de los bienes no podrá exceder del doble del crédito cobrado, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, salvo que se trate de un solo bien o de bienes afectados por hipoteca o prenda que garanticen aquel crédito, o cuando la división disminuya su valor o su venalidad.”*

Y, aun así, está registrado el embargo del predio 324-16627; y tiene un valor catastral \$37.996.000 que aumentado al 50% que ordena la norma establece un precio de \$56.994.000 valores que superan el monto ordenado en Sentencia-con apelación.

Por auto de fecha 09 de octubre el señor Juez decreta las medidas cautelares pues establece que no existe dentro del expediente prueba del valor del bien; obviando el contrato de compraventa y el **VALOR DEL PREDIO LA CAMILA TOMADO POR LA JUEZ DE SAN ALBERTO**, quien tomo como base el aportado por la parte demandada en la suma de \$1.029.042.480 valor acorde a la realidad del bien.

Maxime cuando sobre el bien como se estableció y conforme se evidencia en el certificado de tradición y libertad se constituyó a favor de la demandante GARANTIA REAL – HIPOTECA ABIERTA. (E.P. 0235 del 01 de abril de 2019).

Por tanto, su señoría se reitera con los predios **196-2740 y 324-16627** en su valor comercial obra en el expediente (rad. 2019-464) y que se aporta, es más que suficiente para respaldar la obligación que aquí se ejecuta, pues ordenar más embargos sobre los bienes de mi poderdante se torna EXCESIVA EN PERJUICIO DEL PATRIMONIO ECONÓMICO DE MI PODERDANTE, **pues las medidas cautelares deben ser razonadas y proporcionales.**

Maxime honorable juez, que ante su despacho se demostró que para el objeto del proceso se han pagado sumas importantes y que nada ha recibido mi poderdante (lote); afectando no solo su patrimonio, sino que se pretende afectar su mínimo vital.

Señor juez como director del proceso puede advertir al momento de decretar las medidas cautelares que con parte de los bienes de propiedad del demandado, es posible cubrir hasta el doble del valor del crédito, intereses y costas (Inciso 3º, artículo 599, CGP)



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 6822027 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

Por tanto señor juez al decretarse medidas cautelares excesivas se está vulnerando la ley pues es ausente de fundamento factico, pues con el bien con M.I. 196-2740 es el que respalda pago, sumado el otro inmueble 324-16627.

Ha expresado la Corte Suprema de Justicia que:

“para evitar cualquier vulneración o abuso en la imposición de una medida cautelar, su procedencia no es automática tras la solicitud, sino que está sujeta a la decisión del juez, quien ejerce un rol que es esencial para que bajo criterios de proporcionalidad y razonabilidad defina sobre su viabilidad y término de duración.”

Por los anteriores argumentos se le hace al Señor Juez la siguiente;

PETICION:

PRIMERO: SE REVOQUE el auto de fecha 09 de octubre de 2023 por tornarse las cautelas excesivas

SEGUNDO: O en su lugar se conceda el recurso de apelación subsidiariamente formulado.

ANEXOS

Avalúos predios 196-2740 y 324-16627

Del Señor Juez,

Atentamente,

LEONOR PARRA LOPEZ
CC. N. 63.328.178 de Bucaramanga
T.P. N. 62.237 del C. S. J

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

AVALUO COMERCIAL RURAL

No. 023 - 2020

1.0 MEMORIA DESCRIPTIVA

FECHA DE LA VISITA : noviembre 11 de 2020
FECHA DEL INFORME : noviembre 18 de 2020

1.1 CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado del predio rural destinado a uso producción pecuario, conformado por los terrenos y las construcciones sobre el levantados.

1.2 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas en el momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.3 TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA: Predio rural Camila de 17 Has 3330 metros cuadrados, destino económico de uso Agropecuario.

1.4 SOLICITANTE DEL AVALÚO: Braulio Antonio Ariza Hernandez
C.C No. 5.788.373

1.5 USO QUE SE LE DARA A LA VALUACIÓN:

Valoración Comercial comprometido en el proceso divisorio del predio Camila.

1.6 DESTINACIÓN ECONÓMICA: Producción agropecuaria

1.7 PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Braulio Antonio Ariza Hernandez y otros
C.C No. 5.788.373
Celular: 313-3538754

1.8 DIRECCION DEL INMUEBLE: San Alberto KM 3 vía al mar.

1.8.1 VEREDA : Monterrey
1.8.2 MUNICIPIO / CIUDAD : San Alberto
1.8.3 DEPARTAMENTO : Cesar

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

1.9 DELIMITACION DEL SECTOR:

El sector donde está ubicado el inmueble es frente a la vía Autopista Ruta del Sol de excelente calidad, km 3 salida a San Martín, conformado por una vasta zona localizada al norte del área urbana del Municipio de San Alberto, en la vereda Monterrey, ubicado dentro del suelo rural, áreas de actividad uso agropecuario, explotación agrícola y explotación Ganadera, es un sector de gran desarrollo por el uso Comercial para servicios viales: (Establecimientos Comerciales de paso para pasajeros, conductores, turistas y vehículos) paralelos a la vía a la costa Ruta del Sol, que pasa por esta vereda que está delimitada así:

Por el Norte: Con la vereda Guaduas y Líbano.

Por el Oriente: Con vereda Monserrate, Reposo y mpio La Esperanza.

Por el Sur: Con la vereda La Palma y mpio La Esperanza.

Por el Occidente: Con la vereda Los Ortega.

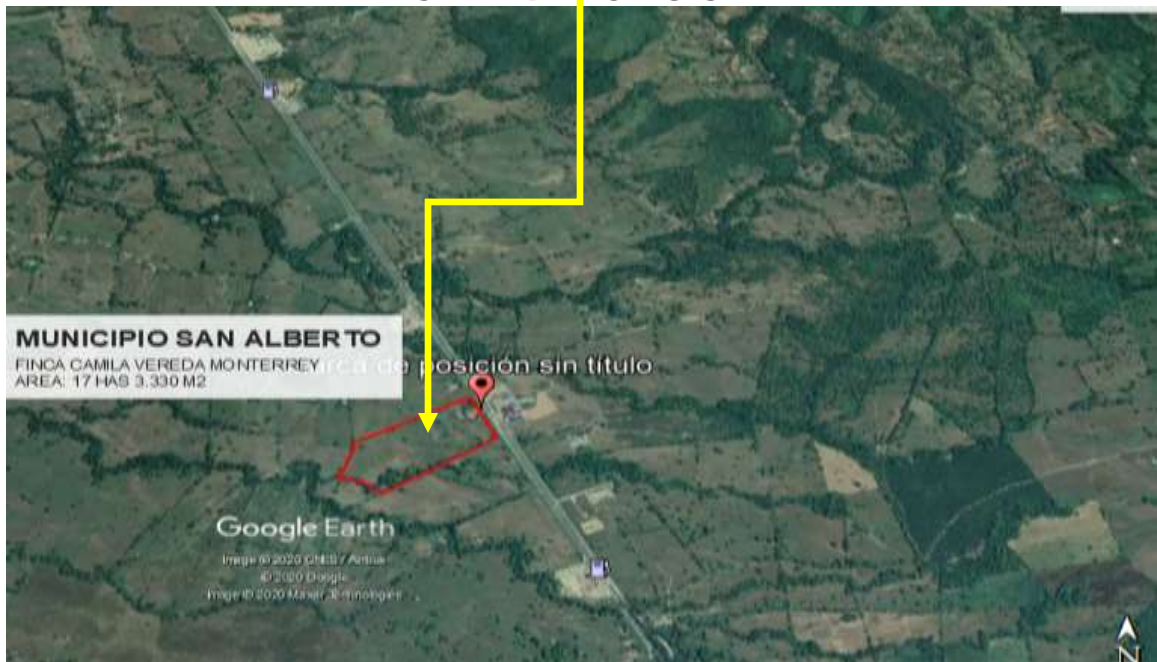
1.10 LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El predio objeto del presente avalúo Camila, vereda Monterrey, municipio de San Alberto Cesar, está ubicado geográficamente en la Longitud: 73° 24' 32"W Latitud: 7° 47' 16" N; altura sobre nivel del mar 110 msnm por la margen derecha y limita en 262 metros aproximadamente con la Vía Nacional Ruta del Sol a la Costa.

1.10.1

UBICACIÓN SATELITAL PREDIAL

**PREDIO : LOTE CAMILA, VEREDA MONTERREY
SAN ALBERTO – CESAR**



JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

1.10.2 Geofísicamente, el predio se ubica en zona Rural y se identifica según los lineamientos del IGAC así:

VIGENCIA	ÁREA-DE TERRENO	ÁREA-DE CONSTRUCCIÓN	VALOR AVALUO CATASTRAL
2020	17.3330 M2.	427,00	

1.10.3

GEOPORTAL IGAC UBICACIÓN CATASTRAL PREDIO : LOTE CAMILA, VEREDA MONTERREY SAN ALBERTO – CESAR



1.11 VECINDARIO INMEDIATO:

El sector es de pequeños y medianos productores, la mayoría de los predios dedicados al desarrollo de actividades agropecuarias (cultivos de palma africana, pan coger, ganadería, forestales, arroz), Comerciales de uso viales para los predios que quedan sobre la vía Ruta del sol (compatibles con la vocación agrícola, pecuaria, y forestal del suelo rural). Con gran potencial para el desarrollo de cultivos agroindustriales y posee aptitudes para la ganadería, que son finalmente los dos usos que predominan en la región.

1.12. VIAS DE ACCESO:

Las vías más importantes de la zona son la vía principal Ruta del Sol de 1er orden construidas en concreto flexible desde el interior del país a la Costa Atlántica, en buen estado de conservación, de esta se desprenden vías terciarias, unas en concreto flexible y destapadas, que se comunica con las diferentes fincas, veredas vecinas del Sector, en aceptable estado de conservación y mantenimiento.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

1.13 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:

En el sector hay redes eléctricas, acueducto veredal y propio, red sanitaria domiciliarias con pozo séptico, también servicio de telefonía celular.

1.14 TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector rural es una zona próxima al área urbana con buena cobertura de transporte público urbano e inter-veredal, intermunicipal, buses interdepartamental y nacional, mototaxis que prestan los servicios domiciliarios y otros vehículos particular compiten con estas a San Alberto y Bucaramanga.

1.15 Ubicación y Llegada: Saliendo de San Alberto via a Aguachica hasta el sitio KM 3 y por la margen izquierda colindando con la via se localiza el predio.

2.0 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

Escritura 52 del 07-02-2003 Notaria Única de San Alberto, actualización linderos.
Escritura 2012 del 11-11-2011 Notaria Única Aguachica. venta de 1.669,73 m2
Escritura 1794 del 01-12-2011 Notaria 4ta B/ga.
Escritura 235 del 01-04-2019 Notaria Única San Alberto.
Certificado de Libertad y Tradición 196-2740.
Certificado impuesto predial 00-02-0002-0002-000

2.1 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

- Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de San Alberto.
- Norma uso del suelo, pantallazos del Geoportal, plano del lote.

3.0 ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	BRAULIO ANTONIO ARIZA HERNANDEZ C.C 5.788.373. 50% LAURA JULIANA GOMEZ LOZADA C.C.1.098.681.667. 40,77% JHONATAN ALEXANDER CASTRO SIERRA 1.125.797.475. 9,23%
ESCRITURA PÚBLICA	1067 del 08-05-2009 Notaria 6ta B/ga. 235 del 01-04-2019 Notaria San Alberto. 9.23%
MATRICULA INMOBILIARIA	196 – 2740
CÉDULA CATASTRAL	00-02-0002-0002-000

Nota 2: El anterior informe no constituye estudios de títulos del inmueble.

3.1 OBSERVACIONES JURIDICAS:

El predio no presenta anotaciones de restitución de tierra ni de servidumbres.
En la anotación 10, registran venta a la concesionaria Ruta del Sol S.A.S de 1.669.73 m2.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

4.0 NORMATIVIDAD RURAL

4.1 NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL SECTOR:

El predio donde está ubicado el inmueble corresponde al Acuerdo No. 002 de 2004 y Acuerdo 08 del 17-12-2019 modificación excepcional, al Esquema reordenamiento Territorial vigente para el municipio de San Alberto, con la siguiente reglamentación:

El sector donde está ubicado el predio, su actividad se clasifica como **ZONAS O AREAS DE PRODUCCION SISTEMAS AGROFORESTALES Y SILVICOLAS**, según lo contemplado en el EOT del Municipio de SAN ALBERTO, con las siguientes características:

DE LOS COMPONENTES RURALES

ARTICULO 15: COMPONENTE RURAL DE USO ACORDADO.

ARTICULO 12. Modifíquese el artículo 12 del Acuerdo 02 de 2004, el cual quedará así:
CLASIFICACION DEL SUELO.

El suelo de San Alberto se clasificará en Suelo Urbano, Rural-Rural, Suelo Rural Suburbano industrial, corredor vial suburbano, Rural y Rural de Protección, según Planos de Clasificación del Suelo (Planos 04 y 05).

Suelo Rural: Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Hacen parte de este el Suelo Suburbano Industrial, Corredor Vial Suburbano y Suelo de Protección, identificados en el Mapa 04. Clasificación General del Suelo. El Suelo Rural ocupa un área de 54.632,82 hectáreas; de los cuales el Suelo Suburbano Industrial ocupa una extensión de 155,25 hectáreas, el corredor vial suburbano tiene un área de 79,61 hectáreas y el Suelo de Protección tiene una extensión de 9.206,53 hectáreas.

Tabla No. 1 zonificación para los Suelos Rurales

NOMBRE	IMPORTANCIA	USOS
Áreas o Zonas de Protección Ambiental		
Ecosistemas Estratégicos Compartidos (ZPR1)	Se incluyen dentro de estas zonas las definidas por CORPOCESAR en el Acuerdo No. 013 de 2017, como áreas prioritarias para la conservación y protección ambiental, categorizadas como "Propuesta para Área Protegida" y "Corredor Biológico" y que	Principal: Conservación de los recursos naturales. Compatible: Realizar actividades como recreación pasiva, Investigación controlada sobre fauna, flora y recurso suelo, ecoturismo controlado, revegetalización con especies nativas, establecimiento de una
	ocupan una extensión de 3.826,33 hectáreas. Dentro de las áreas definidas como "Propuesta para Área Protegida" a las siguientes:	zona de amortiguación para evitar el avance de la frontera agrícola. Construcción de vivienda del dueño y cuidadores.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

NOMBRE	IMPORTANCIA	USOS
	- Bosques primarios de San Alberto. - Bosques de Miramar. - Zona de recarga de la quebrada Torcoroma. - Zona de recarga río San Alberto. Los corredores biológicos están integrados por las siguientes zonas: - Arroyo Las Minas. - Caño San Antonio. - Río San Alberto El Bosque Andino, son los bosques más afectados a nivel nacional y municipal por encontrarse en la franja climática de los suelos sobre los que se abre espacio para la agricultura luego del clima templado; además su principal relevancia se debe a su diversidad de especies (Poco conocida), cumple función de protección del suelo y captación de agua, así como ser el principal agente regulador de los caudales hídricos. Algunas veces los límites municipales se toman de poca accesibilidad, por lo que los primeros asentamientos se realizan sobre climas cálidos y templados. Estas áreas quedan para ser intervenidas en la extracción de maderables y posteriormente especies de menor cuantía. Es necesario concertar el capital natural que sobre estos límites se asienta a fin de apropiarlo para el municipio.	Condicionado: Aprovechamiento de subproductos Bosque para autoconsumo. Prohibido: Agropecuarios tradicionales, forestales, parcelaciones y actividades deportivas como la caza.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

NOMBRE	IMPORTANCIA	USOS
Zona de Recarga Hídrica (ZPR2)	Se ubican nacimientos de quebradas que abastecen parte del acueducto del casco urbano. Dentro de estas zonas, debe entenderse incluidas, las áreas pequeñas de nacimientos para acueductos que abastezcan núcleos urbanos de corregimientos. Aunque estos las tomen de corrientes de primer y segundo orden se toman en cuenta dentro de otra categoría para efectuar usos de protección. Las partes altas de San Alberto dan origen al río del mismo nombre, además que crean una intrincada red de drenajes, que posteriormente se materializan en la parte baja, ramificándose hasta llegar a formar caños	Principal: Conservación de los recursos naturales y restauración ecológica. Compatible: Recreación pasiva, Forestal protector, Ecoturismo controlado Revegetalización con especies nativas. Condicionado: Captaciones de agua. Recreación activa Prohibidos: Extracción de material vegetal y/o animal con fines comerciales. Solo para investigación controlada, no se podrá construir parcelaciones para agroforestería ni vivienda.
Ecosistemas Estratégicos para el mantenimiento del equilibrio Ecológico y la biodiversidad. (ZPR3)	Cuerpos de Agua reguladores de corrientes hídricas, que confluyen, como el Cáchira del Espíritu Santo, en municipio vecino, con el del San Alberto del Espíritu Santo y el San Albertico o del Pescado. Su vegetación riparia de río, posee un valor biológico aún desconocido, a sus alrededores se encuentra relictos de bosques tropicales húmedos.	Principal: Conservación y Revegetalización de las zonas más afectadas con especies nativas. Compatibles: Turismo pasivo, investigación controlada. Condicionados: Surtimiento de agua para el consumo, construcción de infraestructura para adecuación de vivienda rural. Prohibido: Actividad pesquera comercial, Tala vegetación

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

NOMBRE	IMPORTANCIA	USOS
		riberaña existente, caza, extracción minera, y vertimiento residuos sólidos y líquidos.
Reservas Forestales (ZPR4)	Corresponde a estas zonas la Reserva Forestal del Río Magdalena, de la Ley 2 de 1956 y que según la zonificación ambiental adoptada por la Resolución No. 1924 de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, están bajo la zona A. Está área debe ser destinada a la protección de suelos y conservación de la flora y fauna. Existe prioridad en establecer zonas de reserva para la sociedad civil pueda establecer lo que puede ser un corredor biológico, en el que se albergue parte del capital natural que pueda recuperarse y darle hospedaje a través de estos nichos.	Principal: Conservación de los recursos naturales. Reforestación y revegetalización con especies nativas. Compatible: Investigación controlada, Recreación pasiva. Condicionados: Ecoturismo de exploración, Aprovechamiento de productos secundarios como frutos para autoconsumo. Prohibido: Minería, Aprovechamientos tradicionales
	Para San Alberto estas reservas son estratégicas en áreas que no tienen ninguna utilidad en lo productivo y que por el contrario relictos boscosos están cumpliendo una función de mantener el equilibrio y preservación de ecosistemas.	
Áreas de Protección de Riberas (ZPR5)	Proteger y restaurar los bosques de galerías como mínimo treinta metros de ancho a lo largo de ríos y quebradas de importancia para el	Principal: Protección y recuperación de la vegetación ríparia. Compatible: investigación controlada, restauración de

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

NOMBRE	IMPORTANCIA	USOS
	municipio para evitar la erosión y colmatación de las cuencas. Por ley se debe establecer estas áreas de protección, con el fin de asegurar la hidrodinámica más armónica para el cauce y el caudal del río, a su vez es una buena forma de prevenir inundaciones y migraciones del río por sedimentaciones. Se incluyen dentro de esta área aquellas no definidas en el Portafolio de Áreas Prioritarias adoptadas por medio del Acuerdo 013 del 2017 del Consejo Directivos de CORPOCESAR.	estas zonas con especies nativas o con Guadua principalmente en quebradas Condicionados: Ecoturismo de exploración, Aprovechamiento de productos secundarios como frutos para autoconsumo. Prohibido: Ubicar actividades productivas tradicionales como galpones, cocheras, y/o cultivos sobre riberas, ni verter los desechos en las mismas.
Áreas o Zonas de Producción		
Sistemas Agroforestales y Silvícolas	Ayudan en la fijación del suelo cuando se presentan algunos movimientos como reptación del sustrato si se desproteje este de sus estratos vegetales naturales. Además, se diversifica la producción con la introducción de otros productos como frutales o arboles maderables. Las superficies de laderas que maneja San Alberto para la zona de piedemonte y aun la de montaña hace de esta la mejor alternativa para mantener la sostenibilidad de un cultivo.	Principal: Agroforestal. Compatible: Protección de suelos, Estos se han utilizado para obtener productos que han sido cifrados como el aguacate y cítricos en los cafetales sin sombrío, pero se pueden alternar con otras especies como las maderables que a un mediano plazo pueden entregar rentas aseguradas. Condicionado: Obras de Infraestructura de impacto subregional como carreteras. Prohibido: Sobreexplotación de los recursos naturales.
Sin restricciones No mecanizable	Se manejan pendientes bajas y se ven fertilizados por algunas épocas de avenidas y flujos de detritos de paredes de roca aladañas. Son áreas que	Principal: Aplicación de Sistemas mixtos agropecuarios, lo mismo silvopastoriles. La pedregosidad o la poca consistencia de los materiales

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
 MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
 SEMIOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
 PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
 - REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

NOMBRE	IMPORTANCIA	USOS
	generalmente se han incorporado a pastos, aunque no de gran calidad mantienen con asistencia técnica niveles considerables de productividad. La actividad de disección por drenajes y niveles rocosos superficiales no facilitan su mecanización. Están referidas a las zonas de abanicos aluviales y algunas terrazas altas, pero dentro de las ultimas pueden existir espacios suficientes para una buena producción agroindustrial.	impide el establecimiento de maquinaria, pero los materiales arrastrados y atrapados dentro de su textura y aireación alta del suelo conllevan a que puedan ser áreas buenas para la producción. Compatible: Restauración ecológica, Recreación, vivienda rural, aprovechamiento forestales y sostenibles Condicionado: Minería superficial, vertimientos, parcelaciones, obras de impacto regional Prohibido: Industrial, agricultura tradicional
Sin restricciones mecanizable	De pendientes nulas, se conocen como valles aluviales que cifran las mejores tierras del Magdalena Medio. Estas están constituidas por llanuras aluviales de materiales finos. Las surcan algunos caños y cursos de agua que serpentean buscando menores niveles hidrométricos, con lo cual aumentan su irrigación. Son las zonas que se encuentran desde el occidente del casco urbano principal hasta los límites de zonas de inundación temporal, demarcados en el plano de amenazas y geomorfológico. Sobre una franja de 300 metros a lado y lado sobre la Ruta del Sol y en una longitud de un (1) kilómetro, medidas a partir del vértice del suelo urbano SU13, se permitirán el desarrollo de actividades de comercio Tipo 2 y 3, bodegas, estaciones de	Principal: Agricultura comercial. Areas excelentes para la producción. Se puede confinar cualquier uso en ellas. Sobre la Ruta del Sol, se permitirán los usos asociados a la vía, como estaciones de servicios, bodegas, industria liviana y de mediano impacto, hoteles. Compatible: Restauración ecológica, Recreación, vivienda rural, aprovechamiento forestales y sostenibles, Infraestructura de apoyo a producción. Condicionado: Actividades mineras que rompan necesariamente con los niveles acuíferos superficiales y deterioren el suelo superficial adyacente.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
 MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
 SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
 PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
 - REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

NOMBRE	IMPORTANCIA	USOS
	servicios, hoteles, industria liviana y servicios asociados al a vía. Se deberá respetar los elementos de importancia ambiental, como son las áreas boscosas, rondas hídricas de arroyos y humedales, cauce de arroyos, humedales y lo definido por las Determinantes Ambientales definidas por CORPOCESAR. Las áreas de la franja de las vías, tienen un índice de ocupación del 30% del total del predio, no podrán parcelarse los predios por debajo de dos (2) hectáreas.	Prohibido: Minería Superficial, industria pesada y de alto impacto.
Áreas de Producción con restricciones ambientales		
Zona de Control a movimientos de remoción	Zonas de sustrato altamente fracturado, por las cuales se pueden ocasionar derrumbes o deslizamientos si no se establecen los niveles de conservación necesarios. Se localizan sobre el paisaje de ladera especialmente.	Principal: No son aptas para obras de infraestructura. Se considera la forestería tanto para especies menores como mayores. Se ven restringidas a cualquier actividad de tipo productivo sin el debido estudio local que promueva el acondicionamiento ambiental necesario como control de descapotes y escurrimientos, etc. Compatible: Aprovechamientos sostenibles y de productos secundarios. Condicionado: Agroindustria, corredores viales, usos institucionales y parcelación para vivienda rural. Prohibido: Minería superficial y/o subterránea.
Suelos suburbanos		

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
 MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
 SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
 PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
 - REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

NOMBRE	IMPORTANCIA	USOS
Suelo suburbano industrial	Corresponden a las áreas del suelo rural contiguas al Suelo Urbano y donde se vienen adelantando usos de cierta intensidad y se realiza de manera incontrolada. Ocupa un área de 128,83 hectáreas. Su definición se indica en el Artículo 12 del presente Acuerdo. Estos Usos permitidos ahora en las áreas comerciales, se redestinan debido a su impacto en la zona, a áreas suburbanas aledañas al casco urbano y próximas al anillo vial circunvalar, de la siguiente manera: Comprendida por industria liviana, aquella cuyos desarrollos de fabricación, tratamiento, limpieza, reparación, mantenimientos y almacenamientos de artículos o mercancías, no constituyen un peligro para la salud, seguridad y bienestar de 1a Comunidad. - AREA DEL LOTE. El área mínima del lote será de Mil Quinientos (1.500) metros cuadrados. - INDICE DE OCUPACION. El índice de ocupación máximo del área de Construcción será del 60% del área del lote. - AISLAMIENTOS. Será requisito un aislamiento lateral y posterior no inferior a Cinco (5) metros con respecto a predios colindantes. Antejardin (zona dura) de diez (10.00) metros.	Los usos permitidos en esta zona son: - Talleres de mecánica y mantenimiento - Talleres de Latonería y Pintura - Talleres de Ornamentación - Talleres de Carrocerías - Talleres de Fundición - Fábrica de Baldosines y Tubos en general - Aserrios - Fábrica de gaseosas, cervezas y otros - Molinos para trillar arroz - Fábrica de estructuras metálicas - Chircales. - Y aquellas otras industrias livianas definidas y en su correspondiente Zona Industrial, deberán estar acorde con las siguientes especificaciones.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

De esta manera acuérdese adoptar el mapa de Zonificación Ambiental como una de las directrices que se concertaran con los diferentes representantes de instituciones descentralizadas, administración municipal, técnicos municipales, presidentes de Junta de acción Comunal y comunidad en general para entregarle un uso más adecuado al Municipio.

PARAGRAFO 1.

Concertación Ecosistema Estratégico Compartido y de Equilibrio Ecológico

Tomando los antecedentes de: Las actividades de producción vecinas, La intención de comunidades aledañas en acuerdo con la declaración de ecosistema estratégico, en donde en el momento se dan extensas áreas que han sido abandonadas como rastrojos o pastos naturales con poco mantenimiento para ganado en forma extensiva y la mayor parte en donde se está dando una revegetalización natural por medio de especies endémicas.

4.2 USO ACTUAL DEL PREDIO: ZONA DE PRODUCCION AGROPECUARIO EXTENSIVO (el mapa Uso Actual de Suelo EOT), reglamenta, así:

CONCEPTO DE USO: La actividad solicitada de AGRICULTURA COMERCIAL, sin restricciones mecanizable de pendientes nulas, áreas excelentes para la producción, se puede confinar cualquier uso de ellas. Sobre la Ruta del Sol, se permitirán los usos asociados a la vía, como estaciones de servicios, bodegas, industria liviana y de mediano impacto, hoteles. **COMPATIBLE:** restauración ecológica, recreación, vivienda rural. **USO CONDICIONADO,** actividades mineras que rompan necesariamente con los niveles acuíferos superficiales y deterioren el suelo superficial adyacente con la zona. Prohibido la minería superficial.

4.3 En suelo rural y de expansión urbana:

Por solicitud del interesado para fijar una posible división predial, el Artículo 406 del Código General del Proceso, establece “Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible. En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”.

4.3.1 Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

el Esquema de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes. Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el **artículo 45 de la Ley 160 de 1994**.

El ARTÍCULO 44.- Salvo las excepciones que se señalan en el **artículo 45**, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como *unidad agrícola familiar* para el respectivo municipio o zona. En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como unidad agrícola familiar para el correspondiente municipio por el INCORA.

Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF **previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994**, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por la Secretaría Municipal de Planeación para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el Esquema de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

ARTÍCULO 45.- Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

- a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;
- b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;
- c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como *unidades agrícolas familiares*, conforme a la definición contenida en esta ley;
- d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha; La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

- 1.- En el caso del literal b se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.
- 2.- En el caso del literal c se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.

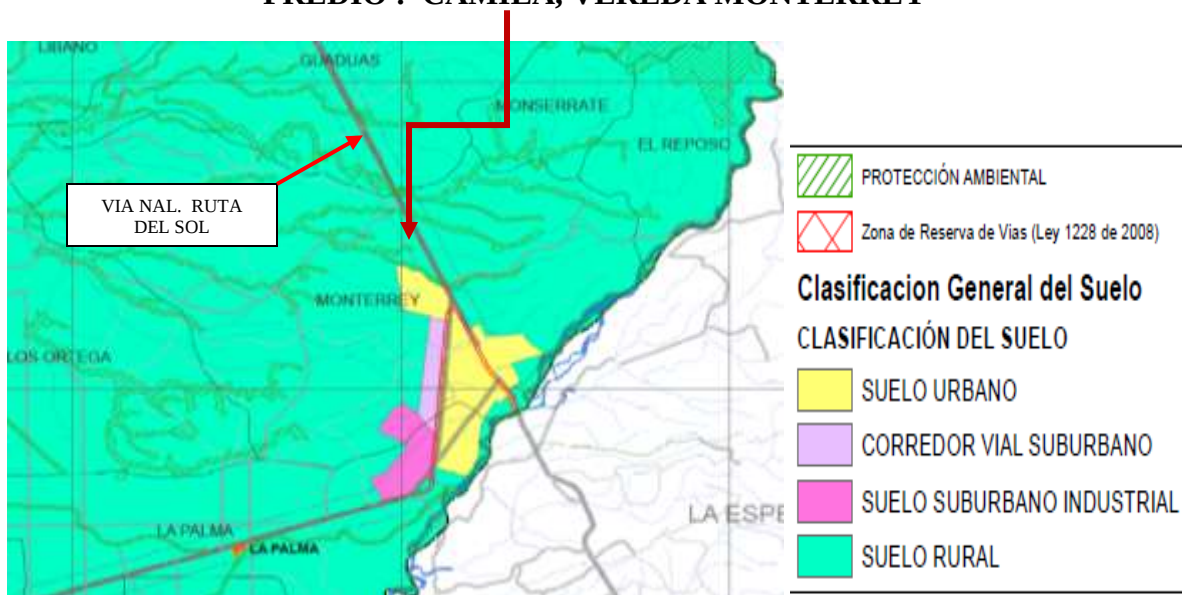
DE LOS PLANES PARCIALES

El decreto 1077 de 2015, y el 2181 de 2006, reglamenta el procedimiento de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y de expansión para incorporarlas al perímetro urbano y que el municipio se acogió para reglamentar el área.

Notas: El acuerdo 132 del 14 de febrero de 2008, Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), El área de la Unidad Agrícola Familiar establecida para el municipio de San Alberto, está comprendida en el rango de 18 has a 36 has.

Según su historial el predio es susceptible de división por la tradición del fraccionamiento anterior, como lo establece la circular 052 de 2018 del Incoder.

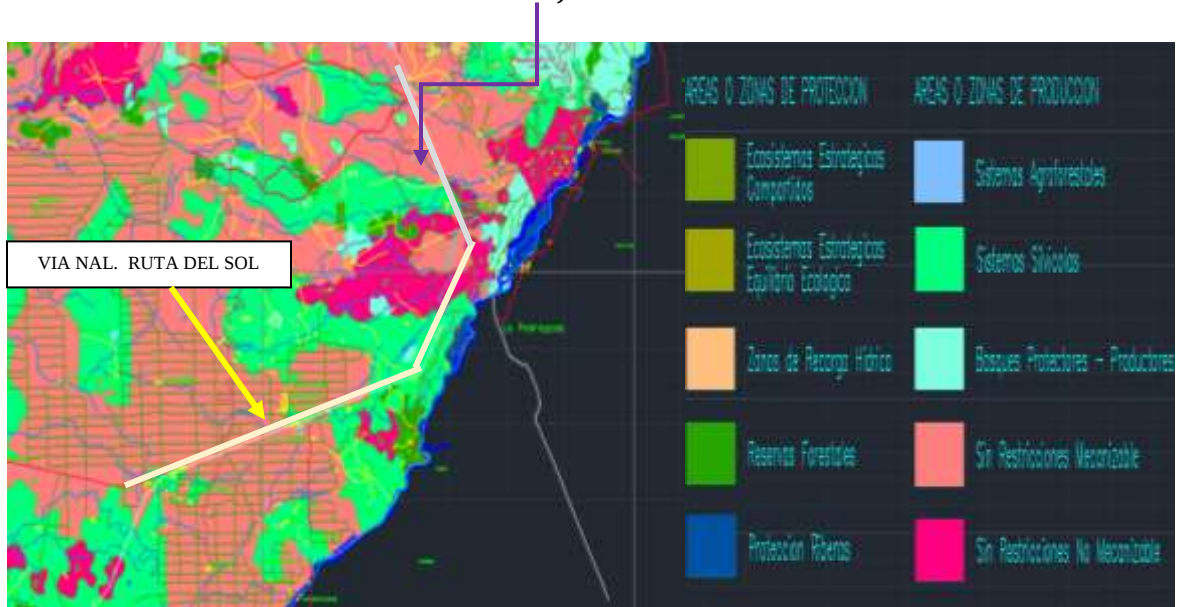
MAPA P04 USO DEL SUELO RURAL EOT SAN ALBERTO CESAR PREDIO : CAMILA, VEREDA MONTERREY



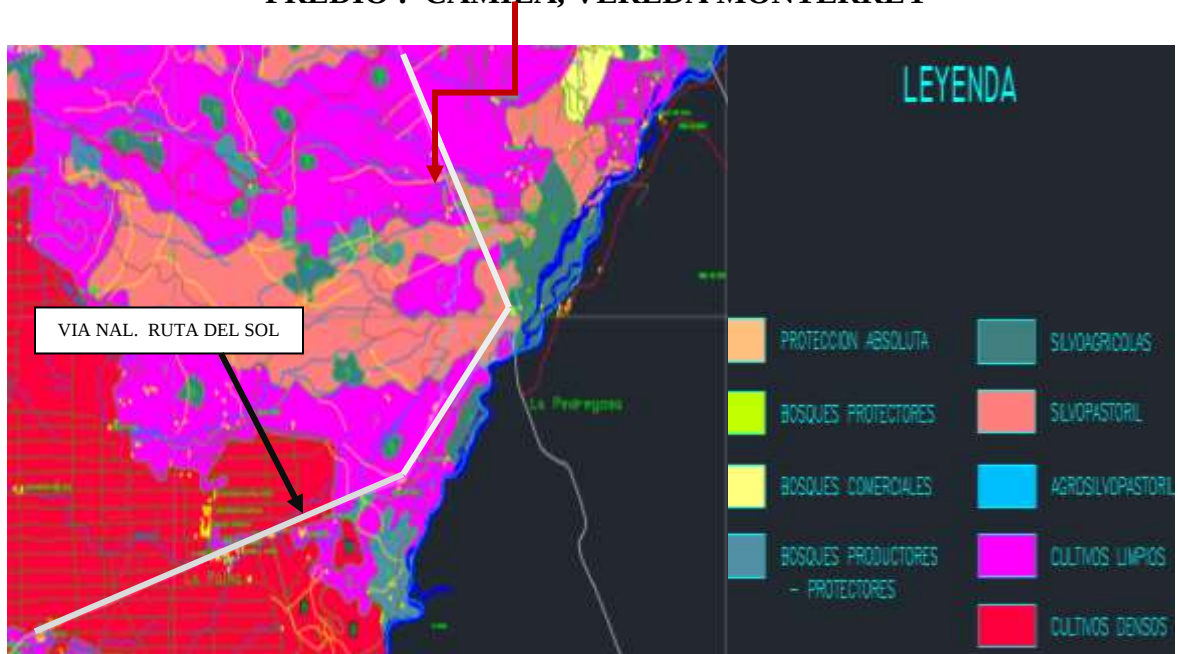
JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

MAPA 20 ZONIFICACION AMBIENTAL SUELO RURAL EOT SAN ALBERTO CESAR PREDIO : CAMILA, VEREDA MONTERREY



MAPA 12 USO RECOMENDADO DEL SUELO RURAL EOT SAN ALBERTO CESAR PREDIO : CAMILA, VEREDA MONTERREY



JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

5.0 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

El predio Camila de forma irregular, con frente a la vía Nacional o Ruta del Sol, respecto a su relieve ligeramente plana e inclinada con pendientes del 1 al 3% al Oeste hacia la parte del drenaje natural, donde está ubicadas las praderas en Angleton, Brachiaria humidicola, solana.

5.4 LINDEROS Y DIMENSIONES:

De acuerdo con el certificado de tradicion 196-2740, de la oficina de Instrumentos Públicos de Aguachica, en la parte de cabida y linderos restantes, los linderos del inmueble se encuentran determinados, así:

Sur: del mojón a2 sobre la via al mar identificado con una estaca al mojón a1 localizado sobre el caño guajiro e identificado con estaca de madera con rumbo N72° 10'W y 684m de distancia.

Occidente: del mojón a1 coge aguas abajo hasta el punto 16 por el caño Guajiro con rumbo N7° 02'W y 74 mts de distancia. En el punto 16 deja el Guajiro y con un rumbo N64° 12'E y 77 mts, encuentra el mojón 17 identificado con estaca de madera con este número localizado sobre la margen izquierda del caño 99 el cual sale del predio por este punto y lindando con el lote denominado el Consuelo que esta partición se adjudica a Rosalba Gelves Jaimes.

Norte, del mojón 17 con rumbo N57° 28'E y 206 mts, se encuentra el punto a3, punto en el cual se deja el lindero con lote denominado Consuelo que en ésta partición se adjudica a Rosalba Gelves Jaimes y se sigue con el lote denominado horizontes que en esta partición se adjudica a Flor Angela Gelves Jaimes hasta el punto a4 con S70° 58'E y 55 mts.

Oriente, del punto a4 localizado a un lado de la via al mar e identificado con estaca de madera con ese número con rumbo S23° 32'W y distancia de 40 mts se encuentra el mojón 3 localizado también sobre la via al mar. del mojón 3 con rumbo S23° 32'W y distancia de 40 mts se encuentra el mojón a2 lugar donde encierra el polígono

5.5 AREA DEL TERRENO A AVALUAR: 17 hectáreas 3.330 m2.

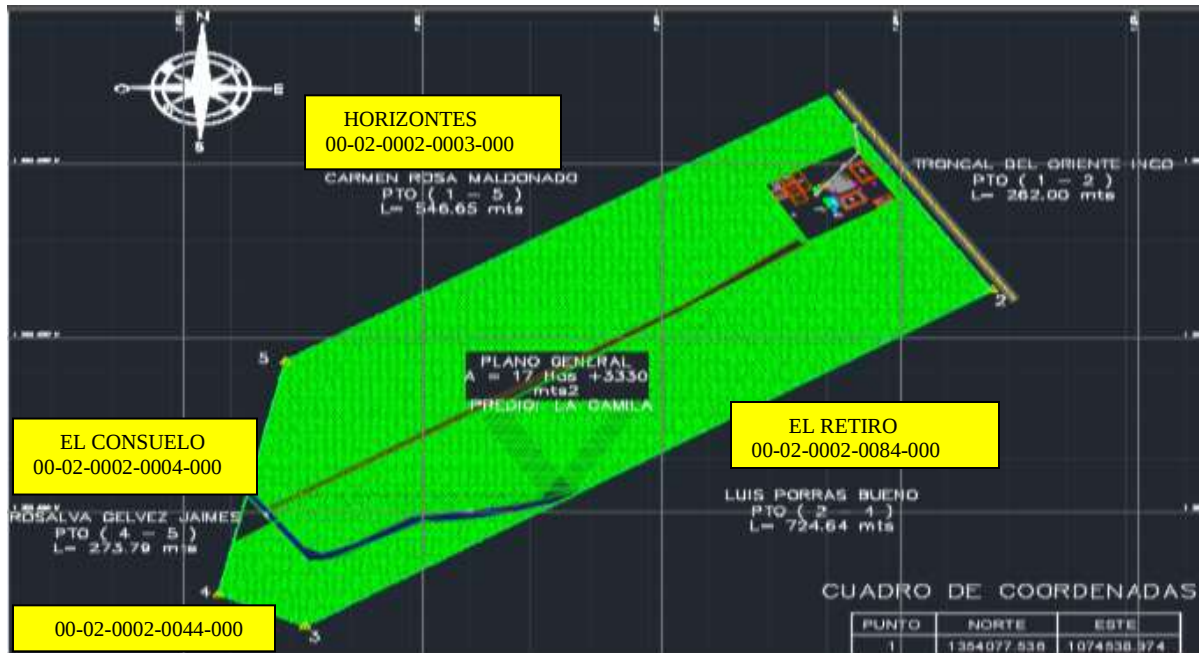
AREAS EN DOCUMENTOS FINCA LOTE CAMILA	ÁREA EN HECTÁREAS
Escritura 52 del 07-02-2003 Notaria Única de San Alberto	17 ha 5.000 m ²
Folio Matricula Inmobiliario 196-2740	17 ha 5.000 m ²
Información Catastral	17 ha 3.330 m ²
Plano de Levantamiento Topográfico	17 ha 3.330 m ²
Área objeto del avalúo	17 has 3.330 m²

Fuente: Certificado de tradición y libertad, escrituras públicas suministrado por la solicitante.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

PLANO GENERAL DEL LOTE



5.6 CONDICIONES FÍSICAS DEL INMUEBLE

El predio de topografía plana, pendiente 1-2%, suelos de valor potencial alto y sus adecuaciones físicas hacen del predio una explotación agrícola dividido por una callejuela en 34 potreros con divisiones internas en postes de cemento eléctrica tres hilos, con pastos humidicola, Angleton y naturales en buen desarrollo. Tres portones tubos de 2 pulgadas de 3.60mx1.20m, seis portones en tubo riel y ángulos 2.40mx1.25m, dos bebederos en bloque cemento sin techo 4mx1.40x0.70m; dos bebederos con techo con 2 columnas fundidas concreto, techo zin sobre madera aserrada, agua instalada por manguera de pozo perforado. Las demás construcciones se describen en el ítem posterior.

5.6.1 RELIEVE:

**CUADRO DE PENDIENTES LOTE CAMILA
VEREDA MONTERREY MUNICIPIO SAN ALBERTO CESAR**

%	RELIEVE	UNIDAD FISIOGRAFICA		AREA	CLASE
PENDIENTE		UF	% AREA	HAS	AGROLOGICA
1 - 2	PREDIO EN GENERAL		100	17,3330	I

5.6.2 FORMA GEOMÉTRICA: El predio presenta forma irregular de Este a Oeste, lo cual facilita su administración y explotación ganadera con pastos naturales.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

5.6.3 CONDICIONES AGRONOMICAS:

El sector de clase agrologica I, posee clima cálido-seco, hace parte de la zona de vida Bosque Seco Tropical (bs-T), temperaturas mayor a 24 Grados centígrados y alturas máximas de 0-1000 metros, precipitación promedio de 1000-2000 mm en dos períodos anuales, relieve plano (1 a 2%) y ligeramente inclinada (1 al 2%), drenaje natural lento, profundidad efectiva alta, textura con capa vegetal orgánica baja, retención de humedad media, permeabilidad baja, suelos con cobertura vegetal en pastos naturales e introducidos.

5.6.4. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:

ALTITUD: 110 msnm.

TEMPERATURA: 30 °C.

PRECIPITACION AÑO (mm): 1800 promedio.

CLIMA: Clima seco.

5.6.5 DISTRIBUCION DE LLUVIAS: Bi modal aproximadamente 6 meses de invierno y seis meses de verano.

5.6.6 CONDICIONES HIDROLOGICAS:

5.6.6.1 RECURSOS HIDRICOS: El predio tiene disponibilidad de agua de pozo perforado y una cisterna desde donde impulsan el agua.

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Pozo-perforado–tanque aéreo	Bueno	constante	Consumo humano

5.6.6.2 CABIDA SUPERFICIARIA Y USO DEL SUELO CULTIVOS PERMANENTES Y SEMIPERMANENTES:

ITEM	CULTIVOS	AREA (HAS)	OBSERVACION
1	Pastos humidicola	4	Buenos
2	Pastos Angleton	4	Buenos
3	Otros	7	Improductivo
TOTAL		15	

5.7 CERRAMIENTOS Y BEBEDEROS: Cercos alambre de púa, postes cemento, cercos eléctricos postes cemento y porton reja en hierro.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

CONCEPTO	MATERIAL	EDAD	LONGITUD METROS	OBSERVACION
Alampua postes cemento y cerca viva	Poste cemento	16	770	Buenos
Eléctricos postes cemento	Poste cemento	16	3920	Buenos
Portones 3.60mx1.20m 3	Tubo hierro	16	3	Funcionando
Portones 2.40mx1.25m 6	Tubo hierro	16	6	Funcionando
Bebedero con techo 2	Cemento	16	4mx1.40m	Sin uso
Bebedero sin techo 2	Cemento	16	4mx1.40m	En uso

5.8 FRENTE SOBRE VÍAS: El predio tiene frente sobre vía proyecto vial Ruta del Sol costado Este, de Norte a Sur en 262,00 metros, que comunica a la Costa e interior del país.

5.9 FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:

De acuerdo con el EOT, el uso permitido en una franja de 300 metros a lado y lado sobre la Ruta del Sol y en una longitud de 1 km medidos a partir del vértice del suelo urbano SU13, se permitirán el desarrollo de actividades de comercio Tipo 2 y 3, bodegas, estaciones de servicio, hoteles, industria liviana y servicios asociados a la vía, respetando los elementos ambientales. Las áreas de la franja de las vías tienen un índice de ocupación del 30% del total del predio, no podrán parcelarse por debajo de 2 hectáreas.

5.10 USO RECOMENDADO DEL SUELO DEL PREDIO:

Unidad Fisiográfica (U.F.1): Área: 17.3330 has. Corresponde a suelos clase agrológica I, de topografía plana, con pendientes de 1-2%, actualmente en pastos limpios y vegetación natural protectora de suelos y aguas a lo largo de la ribera de los drenajes naturales, uso ganadería extensiva

5.11 POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:

La Unidad Productiva es mecanizable en toda la Unidad Fisiográfica.

6.0 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El predio de uso agropecuario dispone de buena infraestructura con instalaciones de vivienda principal, vivienda administrador, establo, comederos, corrales), vía interna de acceso, cerramientos eléctricos en divisiones radiales y alampua, bodega, piara para cerdos. Son construcciones que ha sido remodeladas, con instalaciones eléctricas, de acueducto y sanitario.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

No	DESCRIPCION	AREA M2	PUNTAJE	FUENTE
1	Casa Principal 2 pisos	132	34	Remodelada y geoportal IGAC
2	Casa Prefabricada	60		Levantamiento con cinta
3	Establo pesebrera	110	40	Medidas cinta y geoportal IGAC
4	Caballeriza	81	40	Medidas cinta
5	Comedero Techo	168	60	Medidas cinta
6	Corrales en hierro	144	80	Medidas IGAC
7	Bodega	16	24	Medidas cinta
8	Enramada cobertizo zin	120	60	Medidas cinta
9	Cercos pua y electrico	4690		Observacion directa
10	Pozo perforado agua	1	40	Observacion directa
11	Piscina	40	40	Observacion directa
12	kiosko	9	40	Observacion directa
13	Bebederos sin techo	2		Observacion directa
14	Bebederos con techo	2		Observacion directa
	AREA CONSTRUIDA	427		Area reportada en catastro

Áreas tomadas del Geoportal del IGAC y con las medidas propias 630 M2.

6.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y CONSTRUCTIVAS:

CONSTRUCCIÓN : Casa Principal
NÚMERO DE NIVELES : 2 pisos.
VIDA UTIL : 100 Años.
EDAD APROXIMADA : 10 Años remodelada hace 10 años
VIDA REMANENTE : 90 años promedio

6.2 ESTADO DE LA CONSTRUCCION Y CONSERVACION:

Construcción con buen diseño terminada con buenos acabados y estado de conservación, presenta deterioro normal por el uso en los espacios que la conforman, se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

6.3 DEPENDENCIAS: La casa está distribuida así:

No se realizó toma de la información por no haber autorización a los vivientes, sin embargo, se presenta los componentes constructivos por el constructor, para efecto de calculo para el avaluo se toma los presupuestos para una vivienda de igual característica. En el momento que el juzgado autorice se revisa la información.

6.4 ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

6.4.1 VIVIENDA PRINCIPAL

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

CIMENTACION: Concreto ciclópeo, columnas y vigas
ESTRUCTURA: muros de carga bloque cemento frisados y pintados al vinilo.
PISOS: en gres.
PUERTAS EXTERIORES E INTERIORES: en aluminio y madera.
VENTANERIA: en aluminio con reja y vidrio
CLOSET: No tiene
CIELO RASO: dry baal adentro, machihombre sobre madera cuadrada aserrada y lacada en los corredores y teja de barro.
BAÑOS: con pisos y muros enchapados, aparatos blancos y color.
COCINA: mesón en granito pulido y cocina integral y su respectiva poceta, estufa de gas con cilindro.
CUBIERTA: teja de barro apoyada sobre madera aserrada.
FACHADA Y CORREDORES: Pórtico de dintel quebrado simétrico, porche en columnas madera teja de barro sobre madera rolliza lacado.

6.4.2 CONSTRUCCIÓN : Casa administrador

NÚMERO DE NIVELES : 1 piso.

VIDA UTIL : 40 Años.

EDAD APROXIMADA : 10 Años construida

VIDA REMANENTE : 30 años promedio

ESTRUCTURA: prefabricada, pisos cemento afinado y tableta gres en corredores, techo zin y eternit sobre cerchas metálicas, puertas exteriores en lámina, ventaneria en lamina con reja, closet no tiene, dos baños con pisos y muros enchapados, cocina mesón enchapado,

6.4.3 CONSTRUCCION: establo pesebrera

ÁREA: 110 M2

VIDA UTIL: 70 años

EDAD APROXIMADA: 16 años

VIDA REMANENTE: 54 años

ESTADO CONSERVACION: Bueno

ESTRUCTURA: Columnas y vigas en rieles y base fundida concreto.

CUBIERTA: en zin sobre cerchas metálicas y triangulares armado en varilla hierro.

DISTRIBUCIÓN: Comederos, bebederos, embudo y bascula.

CERRAMIENTO: parales en hierro rieles, cerchas en lámina ancha.

COMEDEROS: Materiales revestidos con cemento.

BEBEDEROS: En bloque cemento revestido con cemento.

EMBUDO: En cerchas lamina y parales en hierro.

PISOS: En cemento.

VENTILACIÓN: natural

6.4.4 CONSTRUCCION : Comedero con techo

ÁREA : 168 M2

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

VIDA UTIL : 50 años
EDAD APROXIMADA : 16 años
VIDA REMANENTE : 34 años
ESTADO CONSERVACION: Bueno
ESTRUCTURA: Columnas en tubo 3 pulgadas y base fundida concreto.
CUBIERTA ARMADA: zin 2 aguas cerchas metálicas y triangulares varilla hierro
COMEDEROS: bloque cemento frisado de 18m x 1.40 m.
CERRAMIENTO: no aplica.
PISOS: En cemento 20 m x 4.40 m

6.4.5 CONSTRUCCION : Corral
ÁREA : 144 M2
VIDA UTIL : 70 años
EDAD APROXIMADA : 16 años
VIDA REMANENTE : 54 años
ESTADO CONSERVACION : Bueno

6.4.6 CONSTRUCCION: Caballeriza
ÁREA : 81M2
VIDA UTIL : 70 años
EDAD APROXIMADA : 16 años
VIDA REMANENTE : 54 años
CIMENTACIÓN: columnas y zapatas con varilla fundidas, concreto ciclópeo, muros confinados en ladrillo a la vista.
ESTRUCTURA: muros de carga en ladrillo a la vista, pisos cemento rustico.
CUBIERTA: Zinc sobre cercha en hierro

6.4.7 CONSTRUCCION: bodega
ÁREA: 16 M2
VIDA UTIL: 40 años
EDAD APROXIMADA: 10 años
VIDA REMANENTE: 30 años
ESTRUCTURA: muros de carga en bloque cemento.
ARMAZON: Cimentación Concreto ciclópeo
ESTRUCTURA: pisos cemento.
MUROS: confinados en ladrillo a la vista.
CUBIERTA: Zinc sobre cercha en hierro

6.4.8 CONSTRUCCION: kioskos y barbe CUE
ÁREA: 9 M2
VIDA UTIL: 50 años
EDAD APROXIMADA: 10 años
VIDA REMANENTE: 40 años
ESTRUCTURA: pisos tableta gres, techo teja barro sobre cercha madera.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

6.4.9 CONSTRUCCION: enramada cobertizos

ÁREA: 120 M2

VIDA UTIL: 32 años

EDAD APROXIMADA: 10 años

VIDA REMANENTE: 22 años

ESTRUCTURA: columnas madera rolliza, parales madera rolliza, pisos cemento rustico, techo zin pintado sobre madera rolliza.

6.4.10 CONSTRUCCION: piscina

ÁREA: 40 M2

VIDA UTIL: 100 años

EDAD APROXIMADA: 16 años

VIDA REMANENTE: 84 años

ESTRUCTURA: muros y pisos fundidos revestidos enchapados.

6.5 SERVICIOS DOMICILIARIOS:

Acueducto: Pozo perforado.

Alcantarillado: Pozo séptico

Energía: Subestación eléctrica de Santander

Teléfonos: Redes de servicios de Telefónica

6.6 SERVICIOS COMUNALES: Por su cercanía usufructúa los existentes en el municipio de San Alberto.

7.0 HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

No tiene servidumbre registradas en el folio 196-2740, en la anotación 10 aparece la venta para la construcción de la via Ruta del Sol 1.669,73 metros cuadrados por escritura 2012 del 11-11-2011 Notaria Única Aguachica, valor de \$6.516.387.00, valor m2 \$3.904.46, valor ha \$39.026.591.00

7.2 SEGURIDAD: El predio no está afectado por situaciones de degradación social que ponga en riesgo la seguridad de sus ciudadanos

8.0 ASPECTO ECONOMICO

8.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA:

Se encontraron algunas ofertas de predios en venta con los cuales se hizo un análisis comparativo de mercado. Los inmuebles que se comercializan son

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

apetecidos por su ubicación, por su rentabilidad y por su uso lo cual hacen que su factor de comercialización sea alto, ayudado por el desarrollo del área por la construcción de la vía doble calzada Ruta del Sol en 4 carriles.

El Acuerdo 008 de 2019, modifica el EOT y establece un corredor vial de 300 metros a partir del eje de la vía Ruta del Sol, por esta situación, la demanda por estas áreas desde antes de la modificación se conocen transacciones aisladas entre 100 y 300 millones la hectarea, este incremento de los precios, no quiere decir que sea igual para todo el sector y para el mismo predio creando una apreciación errónea.

8.1.1 ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Se encontraron 3 muestra de venta de inmuebles en el sector.

8.3 ASPECTOS VALORIZANTES:

Por su ubicación próximo a centro de San Alberto.
Por los usos permitidos según el acuerdo 008 de 2019 EOT del Municipio.
Por la topografía del terreno. Por los servicios públicos del sector.
Por los nuevos desarrollos viales a lado y lado de la vía ruta del Sol.
Para el caso que nos ocupa, no tenemos en cuenta la calidad del suelo para uso agropecuario, nos ocupamos por la ubicación respecto al área urbana.

8.4 ASPECTOS DESVALORIZANTES: No tiene aspectos negativos que afecten la comercialización del bien avaluado.

8.5 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El uso es comercial potencial que se le puede dar al inmueble desde el punto de vista económico es el de mayor valor.

8.6 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA: Existe total normalidad en el sector, no se presenta alteración del orden público.

8.7 FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Los aspectos determinantes para establecer el valor del inmueble tenemos:
La Topografía del terreno
La edad y la vida útil de las construcciones.
Los acabados y funcionabilidad del inmueble.
La no presentación de problemas de estabilidad del suelo.
El factor de comercialización marcado por la oferta y la demanda.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

9.0 METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALUO

Comparativo de ventas que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario. Importante resaltar, la valoración del suelo por la ubicación e inmediata cercanía al corredor e infraestructura viales, propiedades fisiográficas, no obstante, se le dio mayor relevancia al uso actual y potencial del suelo para el desarrollo de las actividades comerciales por el futuro desarrollo del sector. La aplicación del método de mercado permite la búsqueda en campo y por internet de las oferta y transacciones de inmuebles características similares e igual uso y se efectuó la depuración de la información.

9.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

Se escogió este método para determinar el valor del inmueble, las características de los predios analizados son muy similares al predio avaluado tanto en forma, tamaño, ubicación acabados etc.

- La metodología en el presente avalúo es el Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares. Las ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- Para las construcciones, se ha tomado el Método del costo de reposición, que es la forma de determinar el valor de reponer lo existente y descontarle la depreciación por uso y por edad.
- Mediante ofertas de mercado en el sector. Art. 1 Resolución 620 de 2008, Comparativo de Mercado.
- **INDIRECTA:** Mediante consultas de predios en compra y venta dentro del sector, teniendo en cuenta la calificación del suelo de acuerdo con el mercado adoptado para lotes de igualdad modal.

9.2 FACTOR DE NEGOCIACION

Los datos recolectados de las ofertas en venta tienen un incremento por encima del valor de mercado, generalmente el oferente pide más para obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas en venta entre el 10% y 40%. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y basados en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal.

10.0 MEMORIAS DE CÁLCULO

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

MEMORIAS DE CÁLCULO									
MÉTODO VALUATORIO: COMPARATIVO DE MERCADO HOMOGENIZACIÓN - VENTA DE LOTES O FINCAS									
EN EL SECTOR VEREDA MONTERREY									
PREDIO: LOTE CAMILA, VEREDA MONTERREY - MUNICIPIO SAN ALBERTO - CESAR									
Encuestado	Valor ha	Valor Estimado	Fuente	Factor Fuente	Tamaño ha	Factor Tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Resultados
Predio: San Benito, vrd Monterrey. Elain Agredo. Celular:317-5731152. 30	\$ 50.000.000	\$ 1.500.000.000	OFERTA	0,90	30,0	1,00	bueno	1,10	\$ 49.500.000
Predio: Marcos Bernal 314-3364912.	\$ 60.000.000	\$ 585.000.000	OFERTA	0,90	9,75	0,90	intermedia	1,00	\$ 48.600.000
Predio: vrd La Palma. Gerardo Tamayo. 315-3050491	\$ 50.000.000	\$ 1.849.185.000	OFERTA	0,90	36,98	1,00	optima	1,20	\$ 54.000.000
Promedio	53.333.333,33		AREA LOTE: 17,3330 ha					Promedio	50.700.000
Desv. Standar	5.773.502,69		AREA CONSTRUIDA: 627 M2 =0.0627ha					Desv. Standar	2.893.095
Coef. De Variación	10,83%							Coef. De Variación	5,72%
VALOR TERRENO ADOPTADO POR M²	\$ 50.700.000,00								
AREA FANEGADA				M²					
AREA Ha.				M²					
VALOR FANEGADA		\$ 0							
VALOR Ha.		\$ 0							
VR. TOTAL DEL INMUEBLE		\$ 0							
VALOR TERRENO = \$50.700.000,00 *0,90*0,0627/16,255827					APROXIMANDO \$40.560.000,00/ M2				

10.1 VALOR DEL TERRENO

AVALUO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	AREA HA	VALOR HA	VALOR PARCIAL
AREA LOTE	17,3330	\$ 40.560.000,00	\$ 703.026.480,00
VALOR TOTAL LOTE			\$ 703.026.480,00

NOTA: El valor total del terreno incluye las praderas, sus aguas (motobomba, la tubería, saleros, tanque de almacenamiento de agua), pastos, portones.

10.2 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Busca 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. Se aplicaron los criterios considerando los factores de premio y castigo, ajustados a las condiciones propias del inmueble, depreciándolo por edad, estado de conservación, mantenimiento, de acuerdo con las tablas de Fitto y Corvini. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Con base al catálogo de presupuestos para tipologías constructivas año 2018 del IGAC, se tomaron los precios del costo de reposición promedio para construcciones rurales en la Región Norte sin incluir el terreno que corresponde a la región del Cesar para cada ítem, así:

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

Actualizamos a octubre 30 de 2020 para cada ítem:

IPC inicial junio de 2018 : 99,31
IPC final septiembre 30 de 2020 : 105,29

Ra: Renta actualizada $\frac{\text{IPC final septiembre 30 de 2020}}{\text{IPC inicial junio de 2018}}$

Valor actualizado: $\$707.534 \times 105,29/99,31 = \$750.142,00$
Valor actualizado: $707.534 \times 1,06022 = \$750.142,00$

2.09 vivienda con muros en bloque macizo afinados y pintados, pisos porcelanato, ventanas en vidrio con marco metálico, cubierta en teja arquitectónica con estructura de acero, cielo raso en drywall 707.534.00, actualizado \$750.142.00

2.03 Vivienda estructura en mampostería, cubierta en teja de zinc, piso en cemento afinado \$464.476.00, actualizado 2020 \$492.447.00

3.2.1 establo columnas y viga perimetral concreto, hierro, cubierta en zin, piso en concreto, cerca lamina metálica \$334.636, actualizado 2020 \$354.788.00

3.2.1.1 Caballeriza, columnas y viga perimetral concreto, ladrillo a la vista, piso cemento, techo eternit, sobre cerchas armazón hierro \$371.663

3.1.7 corral metálico + piso en concreto \$ 315.759, actualizado \$334.774.00

3.1.9 portón metálico \$567.736, actualizado 2020 \$601.915.00

3.2.6 enramada madera, techo zinc, piso concreto \$135.227, actualizado \$143.370

3.2.4 kiosco columnas concreto, cubierta teja barro, piso cemento \$514.793,00

3.1.2 cerca postes-concreto, alambre púa 4hilos \$18.827, actualizado \$19.960.00

3.1.12 cerca eléctrica postes-concreto, 3 hilos \$11.807, actualizado \$12.518.00

3.3.1 piscina, profundidad1,5m, muros concreto-impermeabilizado, enchapado con cerámica común 0,2x0,2, zona dura perimetral de 1m, \$ 650.000,00, actualizado \$689.000.00

10.2.1 VALOR COSTO DE REPOSICION:

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES – BIENES INTANGIBLES – BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa principal 2 piso	10	100	10,00%	2,00	7,89%	\$750.142	\$59.199	\$690.943,04	\$691.000
Casa prefabricada	10	40	25,00%	2,00	17,76%	\$492.447	\$87.437	\$405.009,59	\$405.000
Establo pesebrera	16	70	22,86%	1,00	14,04%	\$354.788	\$49.798	\$304.989,95	\$305.000
Caballeriza	16	70	22,86%	2,00	16,21%	\$334.774	\$54.272	\$280.501,92	\$281.000
Comedero con techo	16	50	32,00%	2,00	23,11%	\$177.394	\$41.002	\$136.392,04	\$136.000
Corral metalico piso cemento	16	70	22,86%	1,00	14,04%	\$334.774	\$46.989	\$287.785,11	\$288.000
Bodega	10	40	25,00%	2,00	17,76%	\$128.699	\$22.851	\$105.847,18	\$106.000
Enramada cobertizo zin	10	32	31,25%	1,00	20,50%	\$143.370	\$29.396	\$113.973,65	\$114.000
Cerco alampua post concreto	10	28	35,71%	1,00	24,23%	\$18.827	\$4.562	\$14.265,00	\$14.000
Cerco electrico post concreto	10	28	35,71%	2,00	26,15%	\$11.807	\$3.088	\$8.719,30	\$9.000
Piscina	16	100	16,00%	2,00	11,57%	\$689.000	\$79.736	\$609.264,10	\$609.000
kiosko	10	50	20,00%	1,00	11,99%	\$514.793	\$61.749	\$453.044,09	\$453.000

11.0 VALOR DE MERCADO

VALOR COMERCIAL LOTE CAMILA – VEREDA MONTERREY MUNICIPIO DE SAN ALBERTO - CESAR.

AVALUO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA HA	VALOR HA	VALOR PARCIAL
AREA LOTE	17,3330	\$ 40.560.000,00	\$ 703.026.480,00
VALOR TOTAL LOTE			\$ 703.026.480,00
CONSTRUCCIONES	ÁREA M2 y ML	VALOR M2	VALOR PARCIAL
Casa principal 2 piso	132	\$691.000	\$ 91.212.000,00
Casa prefabricada	60	\$405.000	\$ 24.300.000,00
Establo pesebrera	110	\$305.000	\$ 33.550.000,00
Caballeriza	81	\$281.000	\$ 22.761.000,00
Comedero con techo	168	\$136.000	\$ 22.848.000,00
Corral en hierro y piso cemento	144	\$288.000	\$ 41.472.000,00
Bodega	16	\$106.000	\$ 1.696.000,00
Enramada cobertizo zin	120	\$114.000	\$ 13.680.000,00
Cerco alampua post concreto ml	770	\$14.000	\$ 10.780.000,00
Cerco electrico post concreto ml	3920	\$9.000	\$ 35.280.000,00
Piscina	40	\$609.000	\$ 24.360.000,00
kiosko	9	\$453.000	\$ 4.077.000,00
VALOR CONSTRUCCIONES			\$ 326.016.000,00
VALOR TOTAL DEL AVALUÓ COMERCIAL		PESOS	\$ 1.029.042.480,00

SON: UN MIL VEINTINUEVE MILLONES CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MCTE (\$1.029'042.480,00).

12.0 INSINUACIÓN DE DIVISIÓN

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

Por solicitud del interesado señor **BRAULIO ANTONIO ARIZA HERNANDEZ**, se presenta una insinuación de división del predio CAMILA con el fin de dirimir el proceso divisorio de la mejor manera entre las partes, para ello la arquitecta Lina Sofia Camargo Mantilla, con CC.37.748.084 de Bucaramanga, TP: A68312004-37748084, diseñó y elaboró los planos con sus respectivos linderos, así:

12.1 AREA EN COMUN Y PROINDIVISO TITULO DE ADQUISICIÓN.

BRAULIO ANTONIO ARIZA HERNANDEZ, el cincuenta por ciento (50%) del total del área del predio "CAMILA" de 17 hectáreas 3330,27 mts², en común y proindiviso, por compra efectuada al señor CESAR IGNACIO ARIZA GONZALEZ, por escritura pública No.1794 del 1-12-2011 Notaria 4ta Bucaramanga.

LAURA JULIANA GOMEZ LOZADA, el cincuenta por ciento (50%) del total del área del predio "CAMILA" de 17 hectáreas 3330,27 mts², en común y proindiviso, por compra efectuada a la señora Nury Estella Cataño Cardona, por escritura pública No.1067 del 8-05-2009 Notaria 6ta Bucaramanga; por venta efectuada a JHONATAN ALEXANDER CASTRO SIERRA le corresponde un saldo de 40,77% del área total.

JHONATAN ALEXANDER CASTRO SIERRA, el 9,23% del total del área del predio "CAMILA" de 17 hectáreas 3330,27 mts², en común y proindiviso, por compra efectuada a la señora LAURA JULIANA GOMEZ LOZADA, por escritura pública No. 0235 del 1 de abril de 2019 de la Notaria Única de San Alberto.

PORCENTAJE %	AREA M2	PROPIEDAD
50,00%	86.665,135	BRAULIO ANTONIO ARIZA HERNANDEZ
40,77%	70.666,751	LAURA JULIANA GOMEZ LOZADA
9,23%	15.998,384	JHONATAN ALEXANDER CASTRO SIERRA
TOTAL 100%	173.3330,27	

De acuerdo con el avalúo comercial rural No. 023 – 2020, presentando en esta contestación, y sin que los derechos de los copropietarios se afecten por la partición, se presentan dos INSINUACIONES de división que harán que el bien susceptible de división, sea fraccionado teniendo en cuenta que existen unas construcciones, que no podrán desconocerse al momento de dividir:

12.2 INSINUACIÓN DE DIVISIÓN No. 1

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

LOTE 01: Le correspondería al señor **BRAULIO ANTONIO ARIZA HERNANDEZ**, con área de 86.665,135 mts² aproximadamente y estaría alinderado así:

ORIENTE: En 131 mts del punto 1 al punto 2 con vía al mar.

SUR: En 696,15 mts del punto 2 al punto 6 con Laura Juliana Gómez Lozada.

OCCIDENTE: En 215,47 mts del punto 9 al punto 10 con predio de Rosalba Gelves Jaimes.

NORTE: En 546,66 mts del punto 10 al punto 1 con predio de Carmen Rosa Maldonado.

LOTE 02: Le correspondería a la señora **LAURA JULIANA GOMEZ LOZADA**, con área de 70.666,751 mts² aproximadamente y estaría alinderado así:

ORIENTE: En 106,82 mts del punto 2 al punto 3 con vía al mar.

SUR: En 662,53 mts del punto 3 al punto 6 con predio de Jhonatan Alexander Castro Sierra.

ORIENTE: En 24,16 mts del punto 6 al punto 5 con predio de Jhonatan Alexander Castro Sierra.

SUR: En 32,32 mts del punto 5 al punto 7 con predios de Luis Porras Bueno.

OCCIDENTE: En 81,84 mts del punto 7 al punto 8 con predio de Luis Porras Bueno y en 58,31 mts del punto 8 al punto 9 con predio de Rosalba Gelves Jaimes.

NORTE: En 696,15 mts del punto 9 al punto 2 con predio de Braulio Antonio Ariza Hernandez.

LOTE 03: Le correspondería al señor **JHONATAN ALEXANDER CASTRO SIERRA** con área de 15.998,384 mts² aproximadamente y estaría alinderado así:

ORIENTE: En 24,18 mts del punto 3 al punto 4 con vía al mar.

SUR: En 660,37 mts del punto 4 al punto 5 con predio de Luis Porras Bueno.

OCCIDENTE: En 24,16 mts del punto 5 al punto 6 con predio de Laura Juliana Gómez Lozada.

NORTE: En 662,53 mts del punto 6 al punto 3 con predio de Laura Juliana Gómez Lozada.

NOTA: INSINUACION ECONOMICA EXPLICATIVA. - Teniendo en cuenta que el lote No. 01 queda con la mayor parte del área construida y como las construcciones están avaluadas en \$326.016.000.00, el señor BRAULIO ANTONIO ARIZA HERNANDEZ, estaría en la disposición de pagar el 50 % del valor de las edificaciones a los demás comuneros, de acuerdo con su porcentaje.

PLANO DIVISION INSINUACION 1

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOMIENTES - AVALUOS ESPECIALES – BIENES INTANGIBLES – BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.1421235



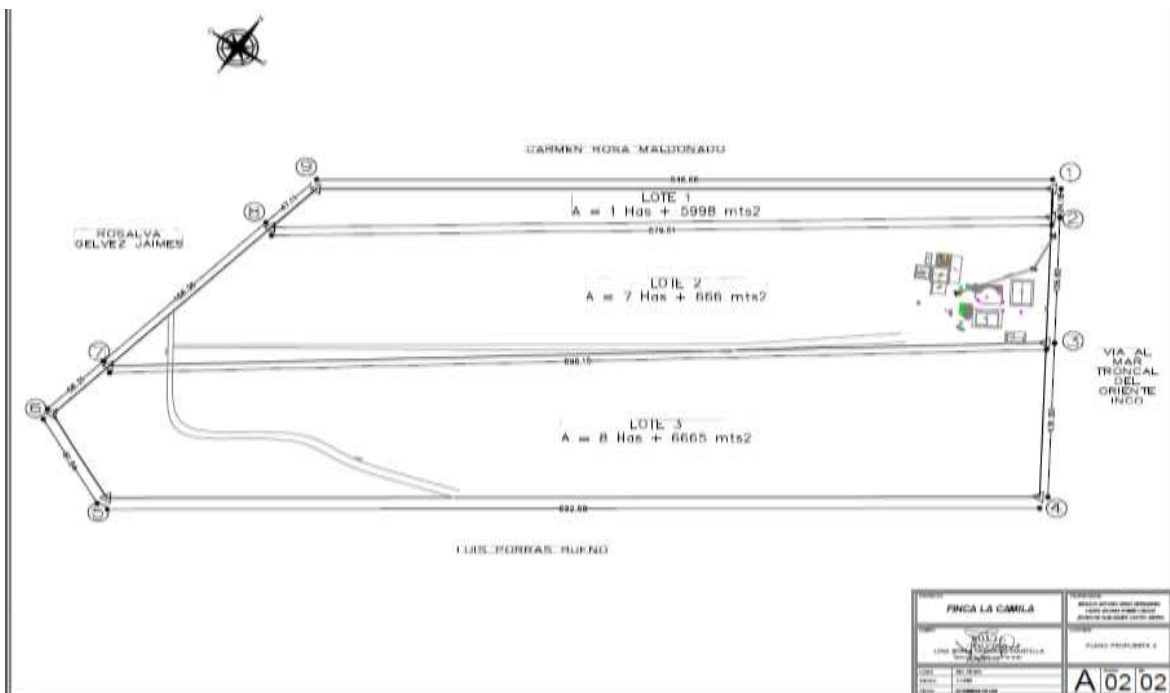
NORTE: En 579,51 mts del punto 8 al punto 2 con predio de Jhonatan Alexander Castro Sierra.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

LOTE 03: Le correspondería al señor **BRAULIO ANTONIO ARIZA HERNANDEZ**, con un área de 86.665,135 mts² aproximadamente y estaría alinderado así:
ORIENTE: En 131 mts del punto 3 al punto 4 con vía al mar.
SUR: En 692,68 mts del punto 4 al punto 5 con predio de Luis Porras Bueno.
SUR: En 81,84 mts del punto 5 al punto 6 con predio de Luis Porras Bueno.
OCCIDENTE: En 58,31 mts del punto 6 al punto 7 con predio de Rosalba Gelvez.
NORTE: En 696,15 mts del punto 7 al punto 3 con predio de Laura Juliana Gómez Lozada.

NOTA: INSINUACION ECONOMICA EXPLICATIVA: Teniendo en cuenta que el lote No. 01 queda con la mayor parte del área construida y como las construcciones están valoradas en \$326.016.000.00, el señor **BRAULIO ANTONIO ARIZA HERNANDEZ**, estaría en la disposición de recibir el pago correspondiente del 50 % que le pertenece por el derecho que posee sobre las edificaciones.



13.0- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde alcanzo a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de los cultivos, ni se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

Con el presente espero haber cumplido su gestión, cuyo informe se ajusta a la realidad actual del estado y productividad del predio, puede ser objetada dentro de los cinco (5) días hábiles al recibo de este ante el IGAC-CATASTRO, Oficina Seccional conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1.998 y 422 del 2000, Ley 546 y 550 de 1.999, y resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC.

El presente avalúo tiene una validez para efectos financieros de noventa (90) días por las fluctuaciones monetarias en los mercados financieros; para efectos de reclamaciones e indemnizaciones de ciento ochenta días (180) únicamente; para efectos legales o trámites jurídicos de un (1) año calendario, a partir de la fecha de radicación o entrega del avalúo.

14.0- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

El Valuador ha realizado la visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas relacionadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

15.0 NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

15.1 DECLARACION DE IDONEIDAD DEL PERITO

Manifiesto bajo juramento que el dictamen corresponde a la real convicción profesional, conforme al artículo 226 del Código General del Proceso se presentan los documentos que sirven de fundamento, acreditan la idoneidad y la experiencia del perito.

1. Identidad de quien rinde el dictamen y quien participó en su elaboración.

JOSE JAIR RONDON LOZANO, mayor de edad, vecino de San Alberto, identificado con cedula 14.211.235 Ibaguè, Auxiliar de la Justicia y Perito Avaluador.

2. Dirección, número de teléfono, correo.

Calle 5 No. 4-34 barrio Centro de San Alberto, celular 315-8547516, correo electronico josejair0125@gmail.com.

3. Profesión, oficio o actividad ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. anexar documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Perito Avaluador, con registro abierto de avaluador RAA14211235.

4. Lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere: **No aplica**
5. 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.

JUZGADO Y DICTAMEN	CIUDAD	PROCESO FECHA	DEMANDANTE Y/O SOLICITANTE	DEMANDADO
Promiscuo Municipal, pertenencia	San Alberto	2016 -00189	LUCILA PEÑA	Herederos Mercedes Peña
Promiscuo Municipal, pertenencia	San Alberto	2016 -00220	JHON JAIRO RAMÍREZ ALZATE	Rosa Orozco de Monsalve y otros

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

Promiscuo Municipal, pertenencia	San Alberto El Líbano	2016 -00278	JOSE OLIMENES CONTRERAS LIZCANO	Ma. Luisa Villamizar de Contreras
Promiscuo Municipal, pertenencia	San Alberto	2017 -00190	BARBARA GARZÓN MURILLO	Ligia Rivera Stapper y otros
Promiscuo Municipal, pertenencia	San Alberto	2017 -00214	ALEXANDER RODRÍGUEZ GARCÍA	María Naiz Paz y persona indeter/nada
Promiscuo Municipal, perturbación a la posesión	San Alberto	2017 -00227	WENDY LORENA RIVERA NIÑO	Myriam Villalba Pacheco
Promiscuo Municipal, pertenencia	San Alberto	2017 -00241	SILVIA JULIANA MUTTIS MONSALVE	Rosa Orozco de Monsalve y otros
Promiscuo Municipal, pertenencia	San Alberto	2017 -00431	JOSE ALQUIVER SANTA MUÑOZ	Ligia Rivera Stapper y otros
Promiscuo Municipal, pertenencia	San Alberto	2018 -0096	HERMINTA MURCIA	Ligia Rivera Stapper y otros
Promiscuo Municipal, pertenencia	San Alberto	2018 -0097	SERGIO ARMANDO SERRANO DIAZ	Ligia Rivera Stapper y otros
Promiscuo Municipal, Acción Reivindicatoria	San Alberto	2018-00104	ANA ISABEL MARTÍNEZ CARREÑO	Blanca Eloina Osorio Renoga
Promiscuo Municipal, pertenencia	San Alberto	2018-00227	RAMONA AMINTA DUARTE QUINTERO	Jesús Emilio Giraldo Quintero y otros
Promiscuo Municipal, pertenencia	San Alberto	2018-00228	AMANDA LUCIA GARCIA ROSALES	Herederos Ana Inés Macias Macias
Promiscuo Municipal, pertenencia	San Alberto	2018-00480	MIRAMA JIMENEZ MARTINEZ	Leonel Enrique Álvarez Jiménez e Indeterminados
Promiscuo Municipal, Acción Reivindicatoria	San Alberto	2019-00141	KARINA GUERRERO CANO	Milady Diaz
Promiscuo Municipal, pertenencia	San Alberto	2019-00184	ALIRIO URUEÑA VELASQUEZ	Ligia Rivera Stapper y otros
Promiscuo Municipal, Acción Reivindicatoria	San Alberto	2019-00150	SANDRA YADIRA LOZANO MANO	Pedro Pereira Bayona
Inspeccion de Policía. Peritaje Perturbación a la posesión predio El Vergel, vrda Pescado	San Alberto Predio rural	31-10-2017	Ma. Luisa Sosa Pineda	Damaris Claudia Suarez
Inspeccion de Policía. Peritaje Perturbación a servidumbre predio Villa Maria, vrda Monterrey	San Alberto Predio rural	13-12-2017	Amanda Barbosa Collantes	Ubaldo Ortiz Puerta y otros
Inspeccion de Policía. Peritaje Perturbación a la Posesión	San Alberto. Cra 1D#2N-116 B/San Rafael	02-02-2018	Sociedad Agro milenio	Ismayr Mejía Vidal

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

Inspeccion de Policía. Peritaje Perturbación a la Posesión Predio rural El limoncito	San Alberto	22-03-2018	Marco Hdo Bernal Ávila	Jose Amado Salazar Lopez y ortos
Municipio La Esperanza. Avaluo Concesión servidumbre predio Buenos Aires, vereda El Rumbón	La Esperanza N. Santander Predio rural	31-10-2017	Asesora Jurídica	
Municipio La Esperanza. Avaluo ote, vereda La Esperanza	La Esperanza N. Santander Predio rural	22-11-2017	Asesora Jurídica	
Municipio La Esperanza. Avaluo ote predio Manantial, vereda El Caraño	La Esperanza N. Santander Predio rural	12-09-2017	Asesora Jurídica	

CONCEPTO	CIUDAD	FECHA	SOLICITANTE
Avaluo vivienda y local comercial AyC Ltda. NIT 800-092-019-5	San Alberto cra 3 # 4-73	22-03-2019	Jorge E Aguilar Calderón Tel: 6419531, 6410952
Avaluo lotes urbanizables no urbanizados AyC Ltda. NIT 800-092-019-5	San Alberto Cll 2C # 12A-03/43 K 12A # 2C-05	30-09-2019	Jorge E Aguilar Calderón Tel: 6419531, 6410952
Avaluo lotes urbanizables no urbanizados Daño emergente por construcción canal	San Martín. Mza 71 y 86. Barrio Buenos Aires parte Baja	08-01-2020	Abogado Fernando Aldana Cel: 3173310721
Docente avalúos rurales	Armenia Quindío	07-03-2019	Tecni-incas

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

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

No me encuentro incurso en ninguna de las once causales.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.

La metodología desarrollada corresponde a la establecida por el caso que nos ocupa y no es diferente a la desarrollada en otros procesos.

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

Declaro que los métodos utilizados en el presente peritaje mantienen coherencia con los utilizados en los peritajes rendidos en materias similares. Los informes se

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

rinden de acuerdo con el cuestionario del señor juez o al objeto de las personas que solicitan los peritajes y/o avalúos.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jose J. Rondon Lozano' with a stylized flourish at the end.

JOSE JAIR RONDON LOZANO
PERITO AVALUADOR
RAA14211235

16.0 ANEXOS

Registro fotográfico.

Vista en planta infraestructura y Google earth año 2018

Imagen del registro R.A.A. de Perito Avaluador.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

REGISTRO FOTOGRAFICO

PREDIO: CAMILA - VEREDA MONTERREY

MUNICIPIO SAN ALBERTO - CESAR

AV 023-2020



VIVIENDA PRINCIPAL



CONSTRUCCIONES DE LA FINCA



CASA ADMINISTRADOR



VISTA INTERNA CASA ADMINISTRADOR



BAÑO CASA ADMINISTRADOR



ACCESO AL PREDIO

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

REGISTRO FOTOGRAFICO

PREDIO: CAMILA - VEREDA MONTERREY

MUNICIPIO SAN ALBERTO - CESAR

AV 023-2020



VIA RUTA DEL SOL



CONSTRUCCIONES DEL SECTOR



ASPECTO CORRAL



ENRAMADA EN MADERA ROLLIZA



PORTON DE ACCESO A POTREROS



ASPECTO ARMAZON CUBIERTA

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

REGISTRO FOTOGRAFICO

PREDIO: CAMILA - VEREDA MONTERREY

MUNICIPIO SAN ALBERTO - CESAR

AV 023-2020



CABALLERIZA



FACHA CABALLERIZA



LOTE DE TRITURACION MATERIAL DE RIO



VIA INTERNA



BEBEDERO Y SALERO CON CUBIERTA



EMBARCADERO

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

REGISTRO FOTOGRAFICO

PREDIO: CAMILA - VEREDA MONTERREY

MUNICIPIO SAN ALBERTO - CESAR

AV 023-2020



COMEDERO CON TECHO ZIN



ARMAZON CUBIERTA COMEDERO



ENCIERRO POZO PERFORADO



CISTERNA



ESTADO DE LA PISCINA



PRADERA PASTO HUMIDICOLA

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

REGISTRO FOTOGRAFICO

PREDIO: CAMILA - VEREDA MONTERREY

MUNICIPIO SAN ALBERTO - CESAR

AV 023-2020



COMEDERO Y BEBEDERO CON TECHO



ASPECTO PRADERA



PRADERA Y CERCA ELECTRICA



DRENAJE INTERNO PROTEGIDO



VEGETACION ARBOREA



PRADERA ANGLETON Y CERCA ELECTRICA

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

REGISTRO FOTOGRAFICO

PREDIO: CAMILA - VEREDA MONTERREY

MUNICIPIO SAN ALBERTO - CESAR

AV 023-2020



PRADERA ANGLETON Y CERCA ELECTRICA



BEBEDERO



PRADERA



PRADERA HUMIDICOLA



CALLEJON DIVISORIO ACCESO INTERNO



VEGETACION ARBOREA

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

REGISTRO FOTOGRAFICO

PREDIO: CAMILA - VEREDA MONTERREY

MUNICIPIO SAN ALBERTO - CESAR

AV 023-2020



PRADERA HUMIDICOLA CERCA ELECTRICA



BEBEDERO CON TECHO



PORTON METALICO ACCESO POTRERO



PORTON EN TUBO



CALLEJON DIVISORIO ACCESO INTERNO

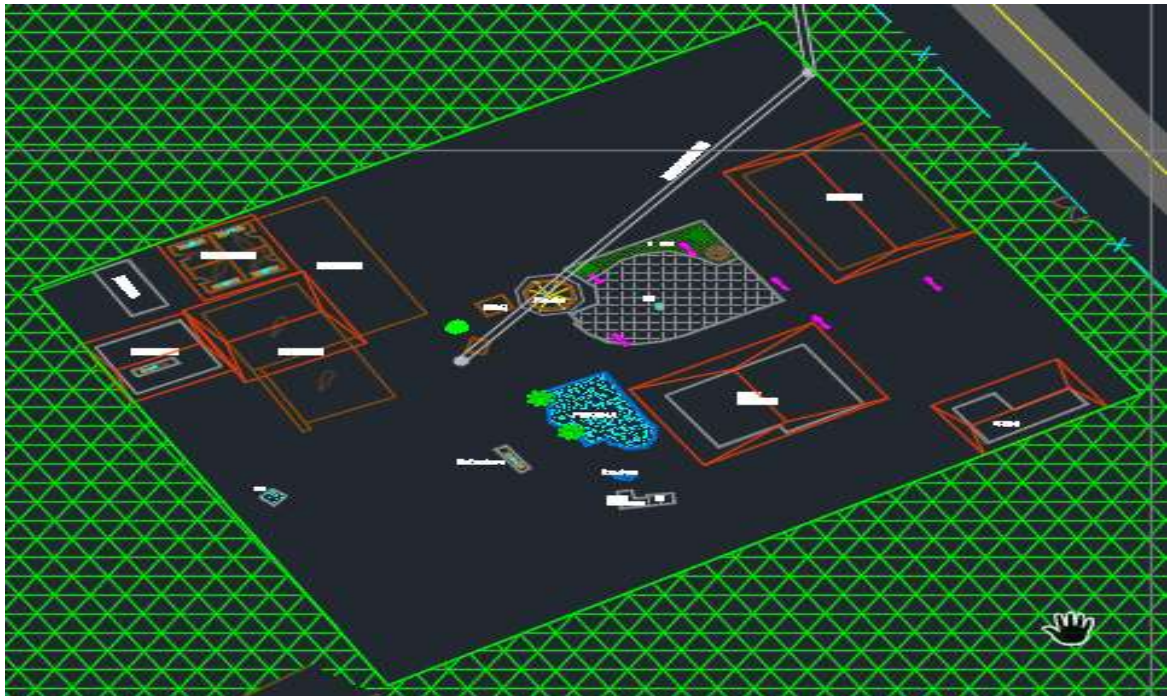


BEBEDERO SIN TECHO

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235

VISTA EN PLANTA DE LA INFRAESTRUCTURA



IMÁGEN INFRAESTRUCTURA DEL AÑO 2-19-2018



JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235



PIN de Validación: 3bfb90a07



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE JAIR RONDON LOZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14211235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14211235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE JAIR RONDON LOZANO 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 15 Ene 2019	Régimen 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 15 Ene 2019	Régimen 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 03 Abr 2020	Régimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 15 Ene 2019	Régimen Régimen Académico

Página 1 de 3

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235



PKM de Validación: b8b90a97



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 15 Ene 2019	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, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 15 Ene 2019	Regimen Régimen Académico	
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 15 Ene 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 15 Ene 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance • Daño emergente , Lucro cesante , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios	Fecha 03 Abr 2020	Regimen Régimen Académico	

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Página 2 de 3

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA - INMUEBLES ESPECIALES,
MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL - MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES
SEMOVIENTES - AVALUOS ESPECIALES - BIENES INTANGIBLES - BIENES AMBIENTALES Y RECURSOS NATURALES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
- REGISTRO MATRICULA No. R.A.A.14211235



PIN de Validación: b6b90a97



Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 23 # 30 - 25 TORRE 2 APTO. 401 PARQUE CONDOMINIO CAJASAN

Teléfono: 3158547516

Correo Electrónico: josejair0125@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E
INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES. - TECNI-INCAS
INGENIERO FORESTAL - UNIVERSIDAD DEL TOLIMA
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA AMBIENTAL

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE JAIR RONDON LOZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14211235.

El(la) señor(a) JOSE JAIR RONDON LOZANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b6b90a97

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 cinco (05) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
MUNICIPIO DE BOLIVAR
SECRETARIA DE HACIENDA
NIT: 890.210.890-9

P A Z Y S A L V O

No 121

LA SECRETARIA DE HACIENDA

CERTIFICA

Que el predio No: 000200070054000 Denominado LAS MARIAS VDA GUINEAL Vereda: GUINEAL

e inscrito en el catastro vigente de este municipio a nombre de:

SUAREZ CAMACHO CARLOS-ENRIQUE, CASTRO SIERRA JHONATAN, , , ,

Con Avaluo de 37,996,000 con una superficie de 77 Has- 3,300Mts. Area Construida de : 0 Mts.

Se halla a PAZ Y SALVO por Concepto de pago de impuesto Predial, Sobretasa, e Impuesto de la Corporación Autónoma Regional CAS, hasta el 31 de Diciembre del año 2022.

Lo anterior de acuerdo con Recibo Oficial No. 000000001380 del 20/04/2022

Según manifestó el interesado, el presente CERTIFICADO los solicita para DOCUMENTOS

Válido Hasta el día 31 de Diciembre de 2022.

En el Municipio de Bolivar Santander NO APLICA el cobro de impuesto de valorización.

Se expide en la Tesorería Municipal del lugar, a los 21 días del mes de Abril de 2022.


LUIS EVELIO RUIZ GONZALEZ

SECRETARIO DE HACIENDA





REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
MUNICIPIO DE BOLIVAR
TESORERIA MUNICIPAL
NIT. 890.210.890-9

RECIBO No. : 0000000265

Bolivar (santander), 21 Abril 2022

RECIBI DE : CARLOS ENRIQUE SUAREZ CAMACHO

LA SUMA DE : VEINTE DOS MIL PESOS M/CTE

CONCEPTO : Paz Y Salvo

ARTICULO	DESCRIPCION	CUENTA	V.UNIT	CANT	V.TOTAL
1.1.01.02.30 0.55	ESTAMPILLA PRO CULTURA	CAJA	3,300.00	1	3,300.00
1.1.02.05.00 2.08	SERVICIOS PRESTADOS A LAS EMPRESAS Y SERVICIOS DE PRODUCCIÓN	CAJA	18,700.00	1	18,700.00
VALOR TOTAL RECIBO:					22,000.00

FIRMA DEL RECAUDADOR

Preparado Por : Jose ORIGINAL

Trámite

Gobernación de Santander
Secretaría de Hacienda

Recaudo de Estampillas

Recibo N°
2502200265546

Trámite CERTIFICADOS DE PAZ Y SALVO

Con destino a: Alcaldía de Bolivar - BOLIVAR

Tipo de Doc. C.C.
Nombre: SUAREZ CAMACHO CARLOS ENRIQUE
Dirección:

Número 5791091
Teléfono:

PRO HOSPITAL \$6.700
PRO ELECTRIFICACIÓN \$1.700

Total \$8.400
Ordenanza 012 \$840
Total a Pagar \$9.240

SYC

Gobernación de Santander
Secretaría de Hacienda

Recaudo de Estampillas

Recibo N°
2502200265546

Trámite CERTIFICADOS DE PAZ Y SALVO

Con destino a: Alcaldía de Bolivar - BOLIVAR

Total a Pagar \$9.240

Fecha de Expedición 2022/04/21

Fecha Limite de Pago 2022/04/27

PRO HOSPITAL \$6.700
PRO ELECTRIFICACIÓN \$1.700

Total \$8.400
Ordenanza 012 \$840