



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

INFORME PERICIAL Y AVALUO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE PREDIO RURAL QUE HACE PARTE DE UN GLOBO DE TERRENO RURAL DE MAYOR EXTENSION

Fecha de Visita al predio

22 de Septiembre de 2023

Fecha de informe:

29 de Septiembre de 2023

Señores:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DEL PIÑON- MAGDALENA
Atn. Dra. INGRID DEL ROSARIO MARENGO ESCOBAR
E. S. D.

REF: PROCESO RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA
DTE: ALFONSO JESUS ROMO TOSCANO
DDO: JOSE EULOGIO ORTEGA DE LA HOZ
RAD No. 2022-00069.

JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.129.755 expedida en Barranquilla, actuando en mi calidad de PERITO AVALUADOR TECNICO, dentro del proceso de la referencia, nombrado por su despacho en auto que antecede (06/09/2023) y por estado (07/09/2023); posesionado dentro de este informe, muy respetuosamente presento el informe pericial y avaluo comercial solicitado, conforme a lo ordenado según auto que antecede, y lo realizo de la siguiente manera:

Carrera 16 No. 75C-09 Urbanización Los Cedros * Celular 313-5598079 – 304-3520769**
E- Mail: jaz.peritoavaluador@hotmail.com
Barranquilla – Colombia



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Antes de rendir el experticio o informe pericial del inmueble anteriormente relacionado, manifiesto muy respetuosamente lo siguiente:

REQUISITO INDISPENSABLE PARA PRESENTAR INFORMES PERICIALES EXIGIDOS O AUTORIZADOS EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO:

MI IDONEIDAD:

Mi nombre es **JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.129.755 expedida en Barranquilla, PERITO AVALUADOR TECNICO, afiliado a la CORPORACION AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA, REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR – RAA, con **Número Avaluador AVAL-72129755**, con más de 35 años de experiencia en la rama judicial (Juzgados -Tribunales). Mi lugar de notificación es: Carrera 16 No. 75C-09 Urbanización Los Cedros - Soledad, Celular: 3135598079 – 3043520769, correo electrónico: jaz.peritoavaluador@hotmail.com.

PROCEDENCIA (Art.226 DEL C.G.P.)

2. PROCESOS EN LOS QUE HE ACTUADO COMO PERITO EN LOS ULTIMOS 4 AÑOS, REQUISITO INDISPENSABLE SEGÚN LO ORDENADO EN EL ARTICULO 226 NUMERAL 4 y 5 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

- 1) TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL MAGDALENA**
MAGISTRADA PONENTE Dra. MARIA VICTORIA QUIÑONES TRIANA
REF.: PROCESO NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
RAD.: 47-001-2333 -000–2013-00149-00
DTE.: CORPORACIONES E INVERSIONES DEL MAR CARIBE S.A.S. Y OTRO.
APODERADO: DR. CARLOS VASQUEZ
DDO.: INCODER.
FECHA DE PRESENTACION: FEBRERO DE 2015.
- 2) JUZGADO: 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA**
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA
RAD.: 0036-2015
DTE.: SHIRLY MILAGROS MARQUEZ CABRERA
DDO.: JAIRO BOTERO, MARTHA LUZ MACIAS DE BOTERO Y PERSONAS INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: 14 DICIEMBRE DE 2016
- 3) JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD BARRANQUILLA**
REF.: PROCESO DIVISORIO
RAD.: 00367-2015.
DTE.: JORGE BALAGUERA SALIVE Y MARTHA BALAGUERA
APODERADO: Dra. MARTHA ISABEL JANER L.
DDO.: ENCARNACION MARIA ORTEGA ARMIJO
FECHA DE PRESENTACION: FEBRERO 7 DE 2017



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

- 4) JUZGADO: ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA
RAD.: 407/2015
DTE.: ALFIERI ROMERO PONZON
APODERADO: NAPOLEON DURAN OROZCO
DDO.: PERSONAS INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: 3 DE ABRIL DE 2017.
- 5) JUZGADO 3° PROMISCOU DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
SABANALARGA
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA
RAD.: 256-2015
DTE.: DIOMEDES ARIZA ARIZA Y NELLY PACHECO DE ARIZA.
APODERADO: Dr. OMAR BERMEJO MORALES
DDO.: HEREDEROS INDETERMINADOS DE ROSA MIRANDA DE LA
CRUZ Y PERSONAS INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: 27 DE JUNIO DE 2017.
- 6) JUZGADO 1° PROMISCOU MUNICIPAL DE CANDELARIA –ATL.
REF.: PROCESO DE PERTENENCIA Y/O REIVINDICATORIO
RAD.: 00067-2016
DTE.: PABLO DOMINGUEZ BOLIVAR
APODERADO: DR. FAJIT AHUMADA
DDO.: YOJANA MONTENEGRO DOMINGUEZ Y PERSONAS
INDETERMINADAS.
FECHA DE PRESENTACION: JULIO DE 2017.
- 7) JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA
RAD.: 0074-2017
REF.: PRUEBA EXTRAPROCESO (AVALUO COMERCIAL)
DTE.: I.C.B.F.
APODERADO: DR. RENNY MARTINEZ CONSUEGRA
DDO.: COSTA GLASS LTDA.
FECHA DE PRESENTACION: AGOSTO 29 DE 2017
- 8) JUZGADO PRIMERO PROMISACUO MUNICIPAL DE MALAMBO
REF.: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA PRESCRIPCION
EXTRAORDINARIA
RAD.: 00163-2017.
DTE.: IVONNE CECILIA COLINA BEDOYA
DDO.: ORLANDO MANUEL BOLIVAR BOLIVAR Y PERSONAS
INDETERMINADAS.

Otro de los requisitos que consagra este mismo artículo 226 C.G.P., es que el perito no se encuentre incurso en las causales contenidas en el art. 50 en lo pertinente.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

DESARROLLO:

Se trata de determinar el valor comercial de la cuota parte del inmueble de propiedad del demandado, predio rural, con una cabida de **20 hectareas (LOTE 3)**, el cual hace parte de un globo de terreno de mayor extensión que tiene una cabida de 60 hectareas + 6.421 Mts²; situado en la zona rural del corregimiento de Sanbasilio, municipio del El Piñón, Departamento del Magdalena, identificado con matrícula inmobiliaria No. 026-32342 registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato Magdalena.

MEDIDAS Y LINDEROS DEL LOTE 3 (PREDIO RURAL

OBJETO DEL PRESENTE PROCESO:

Como lo manifesté anteriormente, este inmueble (predio rural) objeto del presente proceso, hace parte de un globo de terreno de mayor extensión, el cual tiene las siguientes medidas y linderos: por el **NORTE**: mide en 2 lados así: primer lado 124.27 mts y 280.50 mts; y linda con predios que son o fueron de ROBERTO SALAS GONZALEZ, por el **SUR**: Mide 474.77 mts y linda con predios que son o fueron de RAFAEL ORTEGA GARCIA, por el **ESTE**: mide 469.97 mts y linda con el lote 4 de propiedad de ABEL ORTEGA DE LA HOZ predio que también hace parte del globo de mayor extensión y por el **OESTE**: Mide 422.92 mts y linda con el lote 2 de propiedad de ALFONSO ROMO TOSCANO predio que también hace parte del globo de mayor extensión. Este predio rural (**LOTE 3**) tiene una cabida de **20 hectareas**.

Estas medidas, linderos y cabida se encuentran descritas en el levantamiento topográfico (plano) realizado por el topografo **CARLOS MARIO POLO TERNERA, con T.P. No.08202089247** el cual anexo a este informe.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

DESCRIPCION GENERAL DE ESTE INMUEBLE (PREDIO RURAL: LOTE 3)

Se trata de un inmueble predio rural (lote 3), el cual hace parte de un globo de terreno de mayor extensión denominado: **FINCA LA TERNA**, localizado en la zona rural del corregimiento de Sanbasilio, municipio del El Piñón, Departamento del Magdalena, el acceso principal para llegar a este predio es la carretera que del municipio de Pivijay conduce al municipio de Sanbasilio, via carreteable en mal estado, con muchas ondulaciones y el acceso al predio (lote 3) en mención es a través de un camino de herradura de 5 mts de ancho a unos 8 kilómetros, camino deteriorado, el cual se ingresa por medio de un portillo.

Una vez en el lugar fuimos atendidos por el demandante señor **ALFONSO JESUS ROMO TOSCANO** teniendo en cuenta que para llegar al predio rural objeto de la diligencia de avalúo, se ingresa primero por el predio del demandante (predio de mayor extensión), el cual se encuentra entre la orilla del camino y el globo de terreno del señor **ABEL ORTEGA DE LA HOZ (10 Hectareas) lote 4**, por este lindero no hay división material interna (cercas) entre estos dos predios (lote 4 y lote 3 objeto del proceso).

Este predio rural (**lote 3**) se encuentra cercado por 3 de sus lados colindantes en palos o madrinas en madera de arboles de la region con 4 hileras de alambre púa, cubierto en un 100% de maleza, arboles típicos de la región, entre los que se destacan **trupillo, roble, guasimo**, no tiene siembra de pastos, ni plantas de pan coger.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

ESTADO DE CONSERVACION Y DESTINACION

Este inmueble predio rural (lote de terreno) se encuentra en regular estado de conservación tal como se pudo observar en la visita efectuada por el suscrito y en la actualidad se encuentra destinado para la GANADERIA.

TIPO, y TOPOGRAFIA DEL INMUEBLE

El tipo de este inmueble lote de terreno, es un inmueble rural, de topografía plana.

REGLAMENTACION URBANISTICA:

Las reglamentaciones urbanísticas que cobija el departamento del Magdalena en general, y en la ley 388 de 1.997 y sus decretos reglamentarios 879 y 1507 de 1998 expedido por la Alcaldía Municipal de El Piñon. Teniendo en cuenta la localización del predio anteriormente señalado.

METODOLOGIAS:

METODO VALUATORIO:

METODO DE COMPARACION O DE MERCADO:

Esta metodología, es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes o comparables al objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial y del estudio técnico.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

CALCULOS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL METRO CUADRADO DE ESTE INMUEBLE:

Para poder determinar el valor del metro cuadrado de este inmueble, tuve que realizar por aparte unas tablas, operaciones aritmeticas, estipuladas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz y de acuerdo a mi experiencia en el campo valuatorio, determiné el valor comercial.

El área de terreno la determiné según los documentos suministrados. Verificada por mí en visita técnica al inmueble con cinta métrica. Por lo cual se considera aproximada.

ANALISIS EMPLEADO Y SUSTENTACION DEL AVALUO:

El análisis realizado para determinar el avalúo comercial del presente informe, de acuerdo a mi experiencia lo calculé teniendo en cuenta las metodologías, reglamentación, medidas y linderos, cabida, conservación, localización, características etc, teniendo en cuenta que se trata de un predio que hace parte de uno de mayor extensión. Elementos que son fundamentales en el presente informe, y teniendo en cuenta las consideraciones del mismo, basándome en el justiprecio sobre la venta de los inmuebles predios rurales en el sector y en la actualidad, lo avalúo en la suma de:

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE (LOTE 3) PREDIO RURAL (VALOR COMERCIAL DE LA CUOTA PARTE DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL DEMANDADO:

TERRENO:	20 HECTAREAS	x \$7.000.000	= <u>\$140.000.000</u>
TOTAL			= \$140.000.000



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

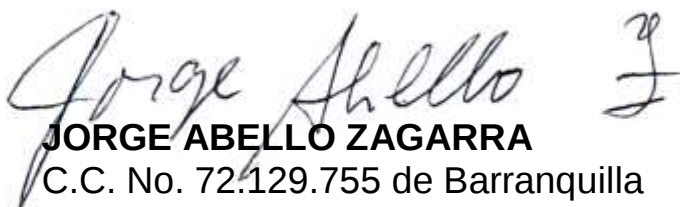
Teniendo en cuenta lo anteriormente manifestado y basándome en el justiprecio sobre la venta de los inmuebles rurales en el sector, y en la actualidad el valor de la cuota parte de este lote de terreno es la suma de **CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$140.000.000)**.

ANEXOS

- Fotografías originales del inmueble (lote de terreno No.3) objeto de este proceso.
- Levantamiento topográfico (plano) (Globo mayor y Lotes subdivididos (lote 3).
- Fotocopia del certificado de tradición
- Diplomado de avalúos rurales
- Credencial del R.A.A. (Ley 1673 del 2013).
- Fotocopia del Carnet de auxiliar de la justicia
- Fotocopia de mi cedula.

De esta forma dejo rendido este informe pericial al señor Juez. Me ratificaré y complementaré si fuere necesario. Favor fijarme los honorarios por mi labor realizada.

Atentamente,


JORGE ABELLO ZAGARRA
C.C. No. 72.129.755 de Barranquilla
Perito Avaluador – Tecnico
AVAL. RAA.72129755



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del lote 3 finca denominada LA TERNA
Ubicada en el corregimiento Sanbasilio, municipio del Piñon- Magdalena
Vista lote de terreno, pastos y arboles de la región





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del lote 3 finca denominada LA TERNA
Ubicada en el corregimiento Sanbasilio, municipio del Piñon- Magdalena
Vista lote de terreno, pastos, arboles de la región y cercas internas





Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del lote 3 finca denominada LA TERNA
Ubicada en el corregimiento Sanbasilio, municipio del Piñon- Magdalena
Vista lote de terreno, pastos, arboles de la región y cercas divisorias





Jorge Nicolás Abello Zagarra

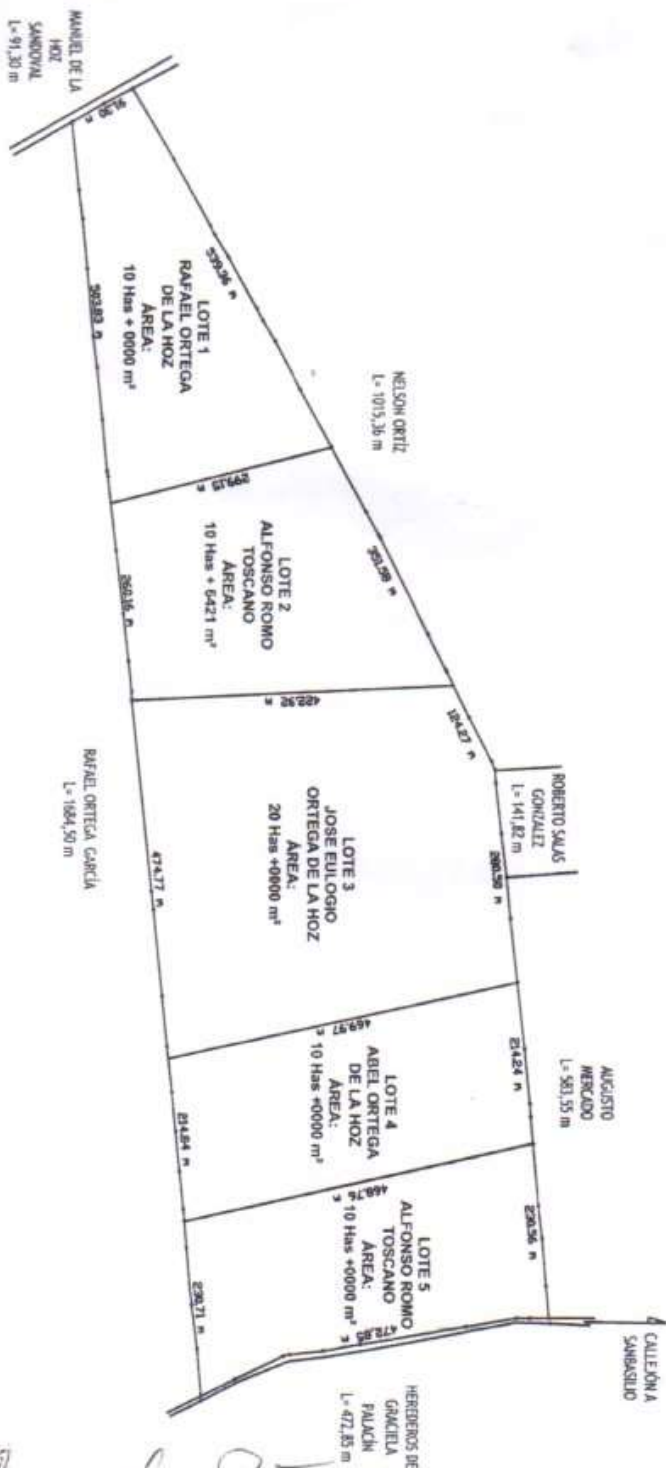
Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)

Parte interior del lote 3 finca denominada LA TERNA
Ubicada en el corregimiento Sanbasilio, municipio del Piñon- Magdalena
Vista arboles de la región



SUBDIVISIÓN DE PREDIOS DE FINCA LA TERNA

ÁREA: 60 Has + 6421 m²



PROPIETARIOS:	INFORMACION CARTOGRAFICA:	LOCALIZACION:	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO:
LOTE 1: RAFAEL ORTEGA DE LA HOZ LOTE 2 Y 5: ALFONSO ROMO TOSCANO LOTE 3: JOSE EULOGIO ORTEGA DE LA HOZ LOTE 4: ABEL ORTEGA DE LA HOZ	DATUM WGS84 PROYECCION UTM ORIGEN BOGOTA - COLOMBIA - MAGNA LEVANTAMIENTO REALIZADO CON GPS GARMIN 76CSX	ZONA RURAL DEL CORREGIMIENTO SANBASILEO - MUNICIPIO DE EL PINON DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA	(LEVANTO, CALCULO Y DISEÑO): ING. CARLOS MARIO POLO TERNERA T.P. 08220208924 ATL CALLE 13 N° 532 CEL: 3145027479 FECHA DE DISEÑO: Agosto 02 / 2022

Carlos Mario Polo T.
 T.P. 08220208924 + ATL.



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230607375677818522

Nro Matricula: 226-32343

Pagina 1 TURNO: 2023-226-1-8030

Impreso el 7 de Junio de 2023 a las 02:14:27 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 226 - PLATO DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: EL PIÑON VEREDA: EL PINON

FECHA APERTURA: 20-08-2003 RADICACIÓN: 200301412 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2000

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT:

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, CON CABIDA APROXIMADA DE 60 HECTAREAS, ALINDERADO Y MIDE ASI: NORTE, CON PROPIEDAD DE MANUEL ORTIZ, EN 728 METROS, Y PLINIO ORTIZ BOCANEGRA, EN EXTENSION DE 1.018 METROS; SUR, CON PROPIEDAD DE RAFAEL ORTEGA, EN EXTENSION DE 1.689 METROS; ESTE, CALLEJON DE POR MEDIO, VIA A SAN BASILIO, CON PROPIEDAD DE JOSE TAPIA, EN EXTENSION DE 474 METROS; Y OESTE, CALLEJON DE POR MEDIO VIA A SABANA, CON PROPIEDAD DE MANUEL DE LA HOZ, EN EXTENSION DE 82 METROS. (CON FUNDAMENTO EN E.P.#375,NOT.UNI.PIVIJAY,)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION.RAFAEL EDUARDO.ABEL JOSE,Y JOSE EULOGIO ORTEGA DE LA HOZ, HABIA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD POR COMPRA QUE HICIERON AL SEÑOR PLINIO ENRIQUE ORTIZ BOCANEGRA.SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA #375 DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 2000. OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE PIVIJAY, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 20 DE AGOSTO DE 2003,BAJO LAS ANOTACIONES NUMEROS 005 Y 003 DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS NUMEROS 226-0012566 Y 226-0032342. PLINIO ENRIQUE ORTIZ BOCANEGRA,HABIA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD ASI; POR COMPRA QUE HIZO AL SEÑOR RAFAEL ALBERTO ORTIZ BOCANEGRA, SEGUN CONSTA EN LA ES CRITURA PUBLICA #29 DE FECHA 4 DE SEPTIEMBRE DE 1976, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE EL PIÑON, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL DIA 8 DE MARZO DE 1977,.EN EL LIBRO 1.BAJO EL #170 FOLIOS 326 A 327, ANOTACION #003 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA #226-0012566; Y OTRO PREDIO AL IGUAL QUE LOS SEÑO RES JUANA MARIA ORTIZ DE LA HOZ,LUCILA ROSA ORTIZ DE LA HOZ, HERMELINDA ESTHER ORTIZ DE SALAS, MANUEL SEGUNDO,RAFAEL ALBERTO,Y OSCAR ORLANDO OR TIZ BOCANEGRA, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO SUCESORIO DEL SEÑOR CLODOMIRO ORTIZ HERNANDEZ, CUYA PARTICION Y SENTENCIA APROBATORIA DE FECHA 7 DE NOVIEMBRE DE 1972, EMANADA DEL JUZGADO PRMERO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE PLATO, FUERON REGISTRADAS EN ESTA OFICINA EN EL LIBRO 1,BAJO EL #1.157, FOLIOS 443 A 472,EL DIA 27 DE DICIEMBRE DE 1972, Y MAS TARDE POR COMPRA QUE HIZO A LOS SEÑORES JUANA MARIA ORTIZ DE LA HOZ, LUCILA ROSA ORTIZ DE DE LA HOZ, HERMELINDA ESTHER ORTIZ DE SALAS,MANUEL SEGUNDO.RAFAEL ALBERTO,OSCAR ORLANDO,Y JOSE CLODOMIRO ORTOZ BOCANEGRA, SEGUN CONSTA EN LA ES CRITURA PUBLICA #38 DE FECHA 6 DE AGOSTO DE 1973, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE EL PIÑON, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EN EL LIBRO 1,BAJO EL # 178 FOLIOS 487 A 490 EL DIA 25 DE MARZO DE 1975,ANOTACION #001 DE LA MATRICULA INMOBILIARIA #226-0012589.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LA TERNA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

226 - 12566



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230607375677818522

Nro Matricula: 226-32343

Pagina 2 TURNO: 2023-226-1-8030

Impreso el 7 de Junio de 2023 a las 02:14:27 PM

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

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

226 - 32342

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-06-1987 Radicación: S/N

VALOR ACTO: \$

Doc: ESCRITURA 151 DEL 27-05-1987 NOTARIA UNICA DE PIVIJAY

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION MART. #226-0012566 VALOR INDETERMINADO

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

DE: ORTIZ BOCANEGRA PLINIO ENRIQUE

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-09-2000 Radicación: S/N

VALOR ACTO: \$

Doc: ESCRITURA 180 DEL 14-09-2000 NOTARIA UNICA DE PIVIJAY

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION MART #226-0012589 VALOR INDETERMINADO

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

DE: ORTIZ BOCANEGRA PLINIO ENRIQUE

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-08-2003 Radicación: 1412

VALOR ACTO: \$

Doc: ESCRITURA 375 DEL 28-12-2000 NOTARIA UNICA DE PIVIJAY

ESPECIFICACION: OTRO: 0919 ENGLOBE

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

DE: ORTEGA DE LA HOZ ABEL JOSE

DE: ORTEGA DE LA HOZ JOSE EULOGIO

DE: ORTEGA DE LA HOZ RAFAEL EDUARDO

A: ORTEGA DE LA HOZ ABEL JOSE

A: ORTEGA DE LA HOZ JOSE EULOGIO

A: ORTEGA DE LA HOZ RAFAEL EDUARDO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-07-2015 Radicación: 2015-226-6-1708

VALOR ACTO: \$0

Doc: ESCRITURA 196 DEL 05-06-2015 NOTARIA UNICA DE PIVIJAY

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA SA

A: ORTIZ BOCANEGRA PLINIO ENRIQUE

NIT# 8000378008

CC# 1721607

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-11-2019 Radicación: 2019-226-6-3035

Doc: OFICIO 951 DEL 15-11-2019 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE PIVIJAY VALOR ACTO: \$0



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755

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

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PLATO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230607375677818522

Nro Matrícula: 226-32343

Pagina 3

TURNO: 2023-226-1-8030

Impreso el 7 de Junio de 2023 a las 02:14:27 PM

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

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

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0491 EMBARGO DERECHO DE CUOTA

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

DE: HERNANDEZ HERRERA PABLO ALFONSO

A: ORTEGA DE LA HOZ JOSE EULOGIO

CC# 9875807 X CUOTA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-11-2019 Radicación: 2019-226-6-3036

Doc: OFICIO 0739 DEL 19-11-2019 JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE PIVIJAY, DE PIVIJAY

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0491 EMBARGO DERECHO DE CUOTA

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

DE: HERNANDEZ HERRERA PABLO ALFONSO

A: ORTEGA DE LA HOZ JOSE EULOGIO

A: ORTEGA DE LA HOZ RAFAEL EDUARDO

CC# 7593332

CC# 9875807

CC# 7598927 X CUOTA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-10-2022 Radicación: 2022-226-6-3017

Doc: OFICIO 0417 DEL 30-09-2022 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS DE PIVIJAY

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0491 EMBARGO DERECHO DE CUOTA

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

DE: ROMO TOSCANO ALFONSO

A: ORTEGA DE LA HOZ JOSE EULOGIO

CC# 7596986

CC# 9875807 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-11-2022 Radicación: 2022-226-6-3663

Doc: OFICIO 298 DEL 25-11-2022 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL PIÑON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO

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

DE: ROMO TOSCANO ALFONSO JESUS

A: ORTEGA DE LA HOZ JOSE EULOGIO

CC# 7296986

CC# 9875807 X CUOTA PARTE

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-03-2023 Radicación: 2023-226-6-532

Doc: OFICIO 059 DEL 08-02-2023 JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE PIVIJAY, DE PIVIJAY

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO

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

DE: HERNANDEZ HERRERA PABLO ALFONSO

CC# 7593332



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755

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

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

la puerta de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PLATO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230607375677818522

Nro Matrícula: 226-32343

Pagina 4

TURNO: 2023-226-1-8030

Impreso el 7 de Junio de 2023 a las 02:14:27 PM

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

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

A: ORTEGA DE LA HOZ RAFAEL EDUARDO

CC# 7598927

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-226-1-8030 FECHA: 07-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: CARLOS GUILLERMO PEÑARANDA MASSON

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

La guarda de la fe pública



PIN de validación: a3refu16



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72129755, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Octubre de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-72129755.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a3eeb0a5



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico



Punto de Validación Asesoria IA



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de validación: 83ee6a3d



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



Fecha de inscripción 18 Oct 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales	
Alcance	
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	
Fecha de inscripción 18 Oct 2022	Regimen Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOLEDAD, ATLÁNTICO
Dirección: CARRERA 16 NO. 75C-09
Teléfono: 3135598079
Correo Electrónico: jaz.peritoavaluador@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA, Identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72129755. El(la) señor(a) JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: bece0b1a



PIN DE VALIDACIÓN

bece0b1a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755
Perito Avaluador Bienes Muebles e Inmuebles, Rurales, Comerciales, Recursos Naturales
(13 Categorías)



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Dirección Seccional de Administración
Judicial de Barranquilla



CREDENCIAL AUXILIAR DE LA JUSTICIA

Nombres: JORGE NICOLAS
Apellidos: ABELLO ZAGARRA
C.C. No.72.129.755
Cargo: PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
Vencimiento: 31/12/2023



Jorge Nicolás Abello Zagarra

Auxiliar de la Justicia, Afiliado a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores –
ANA – Registro Abierto de Avaluador – RAA –
No. AVALUADOR: AVAL 72129755





LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que
JORGE NICOLAS ABELLO ZAGARRA
C.C. 72.129.755
ASISTIÓ AL
DIPLOMADO
AVALUOS RURALES

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,
Introducción a los avalúos rurales, Estudio de títulos certificados y matriculas,
Adquisición, posesión y prescripción de inmuebles, Minutas englobes compraventas promesas de
venta, Clases de negocios fiducias Responsabilidad Civil, Ciencia Catastral y Sistemas de Información,
Geográfica, Marco Jurídico de los Avalúos en Colombia, Cartografía Rural, Agrología, geología,
Geopedología y los Suelos, Teorías de Valor y Precio, Métodos Valuorios Rurales, Avalúo de Terrenos,
Avalúo de Construcciones, Avalúo de Maquinaria y Equipo Rural, Avalúo de Semovientes, Avalúo de
Cultivos, Matemáticas Financieras, El informe de avalúo, Práctica de Avalúo Rural,
Uso y goce de inmuebles, Régimen notarial y Registral

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)
FOLIO 9264 LIBRO 679
OCTUBRE 30 DE 2021
BOGOTÁ COLOMBIA

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA