



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal La Unión-Sucre

Código: 704004089001

Calle 14 No.8ª-103 La Unión Sucre. E-mail: jprmpalaunión@cendoj.ramajudicial.gov.co

TRASLADO EN LISTA

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

RADICADO: 70400408900120140005500

DEMANDANTE: CESAR MANUEL HERNANDEZ CUELLO

APODERADO: ADALBERTO GUERRA

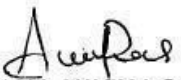
DEMANDADO: CARLOS HERRERA RICARDO

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL

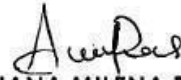
Secretaria. La Unión, Sucre, 14 de noviembre de 2023

En la fecha se fija este traslado en TBA y en el PORTAL WEB DE LA RAMA JUDICIAL, siendo 08:00 de la mañana.

Se pone a disposición de la parte demandada por el término de tres (3) días, los cuales correrán 15, 16 y 17 de noviembre de 2023.


ADRIANA MILENA PACHECO HOYOS
Secretaria

Se deja constancia que este traslado se desfijará el día 17 de noviembre de 2023, siendo las 05:00 de la tarde.


ADRIANA MILENA PACHECO HOYOS
Secretaria

ADALBERTO JOSÉ GUERRA TOBÍO

ABOGADO

Tel. 311 387 3957

adalqueto@hotmail.com

Carrera 6 A # 10 – 24 Barrio San Pedro

La Unión Sucre

Señor

JUEZ PROMISCOUO MUNICIPAL

La Unión - Sucre

jpmpalaunion@cendoj.ramajudicial.gov.co

E S D

Ref. Proceso ejecutivo Singular – Rad. 2014-0005500

Consecutivo - 70400408900120140005500

Parte Demandante: CESAR MANUEL HERNANDEZ CUELLO

Parte Demandada: CARLOS DEL C. HERRERA RICARDO

Assunto: Allegar avalúo.

Adalberto José Guerra Tobío, identificado con cédula de ciudadanía N°. 11.050.717 de La Unión y Tarjeta Profesional de Abogado N°. 71.756 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en la carrera 6A # 10-24, barrio San Pedro La Unión Sucre, correo electrónico adalqueto@hotmail.com , teléfono 311 387 3957.

De manera atenta y respetuosa, para lo de su conocimiento y fines correspondientes, como viene ordenado en auto del veintinueve (29) de junio de Dos Mil Veintitrés (2023), proferido en el proceso de la referencia, a través del presente escrito, actuando en nombre y representación de la parte demandante, vengo a Usted para manifestarle que adjunto a este memorial allego avalúo comercial del bien embargado y secuestrado en este proceso, rendido por el señor ERLIN DANIEL ARRIETA JIMENEZ, identificado con cédula de ciudadanía N°. 78.024.294, perito avaluador con Registro Abierto de Avaluadores (RAA), AVAL-78024294, expedido por la ANA.

El avalúo que, adjunto a este memorial, allegamos a esta Unidad Judicial, le fue enviado al señor CARLOS DEL C. HERRERA RICARDO, se evidencia con los anexos..

Proceda de conformidad.

Señor Juez, atentamente,

Adalberto José Guerra Tobío.

C. C. N°. 11.050.717 de La Unión

T. P. de A.71.756 del C.S. de la Jud

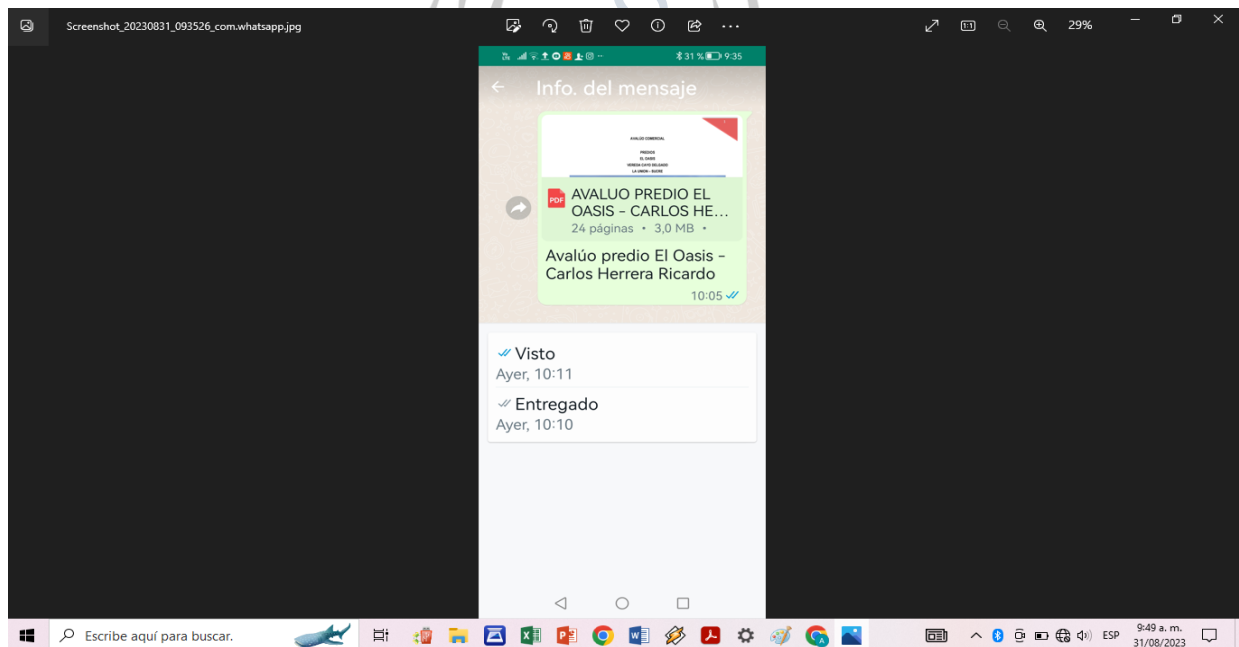
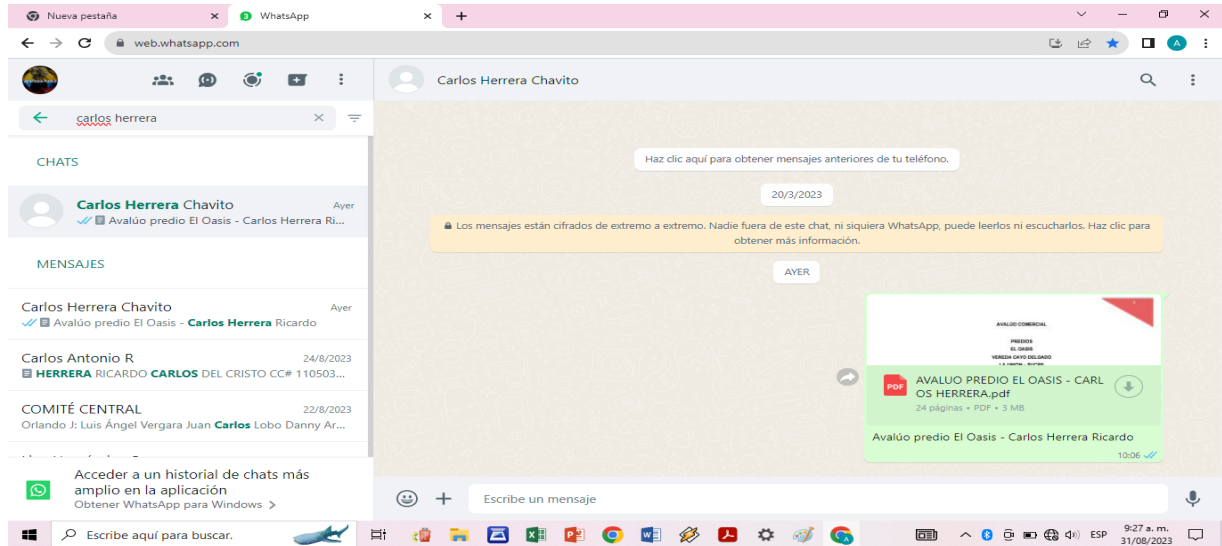
ADALBERTO JOSÉ GUERRA TOBÍO

ABOGADO

Tel. 311 387 3957

adalqueto@hotmail.com

Carrera 6 A # 10 – 24 Barrio San Pedro
La Unión Sucre



ADALBERTO JOSÉ GUERRA TOBÍO

ABOGADO

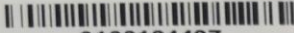
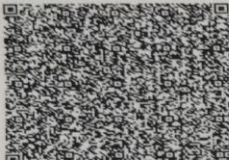
Tel. 311 387 3957

adalqueto@hotmail.com

Carrera 6 A # 10 – 24 Barrio San Pedro

La Unión Sucre



 9166164497		 9166164497		Fecha: 29/08/2023 8:59	
LA UNION (S)		DOCUMENTO UNITARIO			
SUCRE		F.P: CON			
Pers1		Pers3			
REMITENTE: ADALBERTO JOSE GUERRA TOBIO SINCELEJO - SUCRE TEL: 3113873957		No. Remisión SE0000061917803		Gula Retorno Sobreporte	
		PESO Kg 1.00		VOL -	
		T.E NORMAL		M.T TERRESTRE	
		Total PZ 1		Vr. A Cobrar \$ 0	
		0325			
		5240			
		M1		Zona carga	
		M1		Zona Documento	
		DIR: R.O. LA UNION SUCRE II - CALLE 13 NO 8 - 66			
		Recibo a conformidad / observaciones en la entrega:			
		Fecha Entrega: / / : :			
		Vr. A Cobrar \$ 0			
DESTINATARIO: CARLOS DEL HERRERA RICARDO D.I/UNIT: 3045406035 TEL: 3045406035 DIR: R.O. LA UNION SUCRE II - CALLE 13 NO 8 - 66					
				Ministerio de Transporte: Licencia No. 805 de marzo 5/2021, MINTIC: Licencia No. 2065 de Oct. 8/2020. D.O.-D.M.F.-139-VI	

REMITENTE:	
Adalberto José Guerra Tobío Cra. 6A # 10 – 24 Barrio San Pedro La Unión Sucre adalqueto@hotmail.com Tel. 311 387 3957	
Destinatario	
CARLOS DEL HERRERA RICARDO Corregimiento Cayo Delgado La Unión Sucre Tel. 304 540 6035	
Contenido: Dictamen pericial avalúo comercial Predio EL OASIS - .	

AVALÚO COMERCIAL

PREDIOS

EL OASIS

VEREDA CAYO DELGADO

LA UNION – SUCRE



SOLICITADO POR: JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA UNION

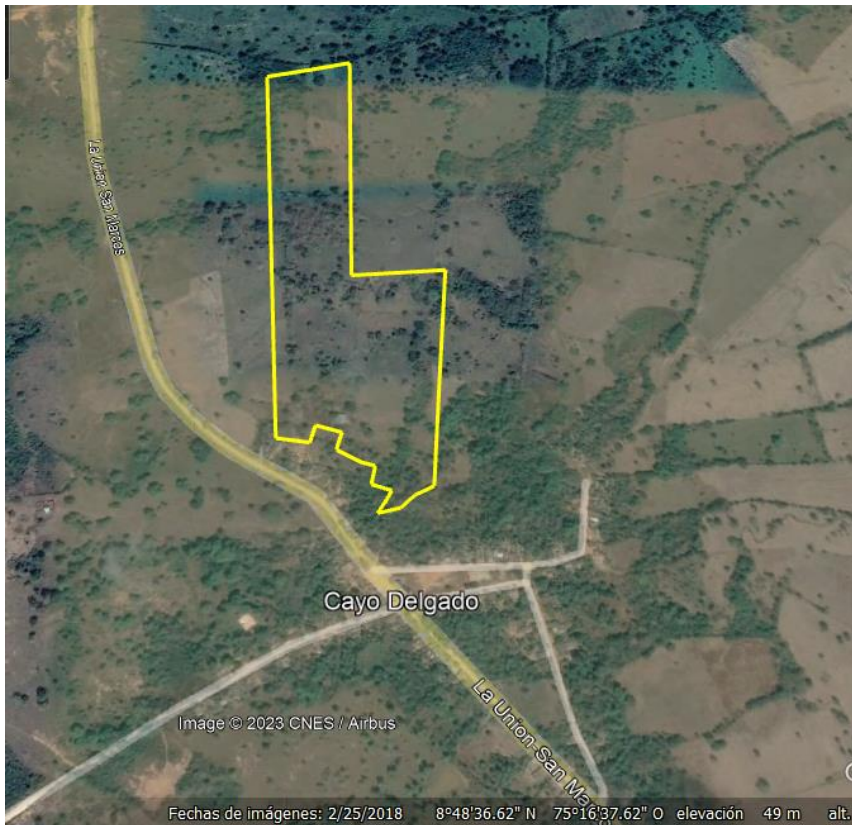
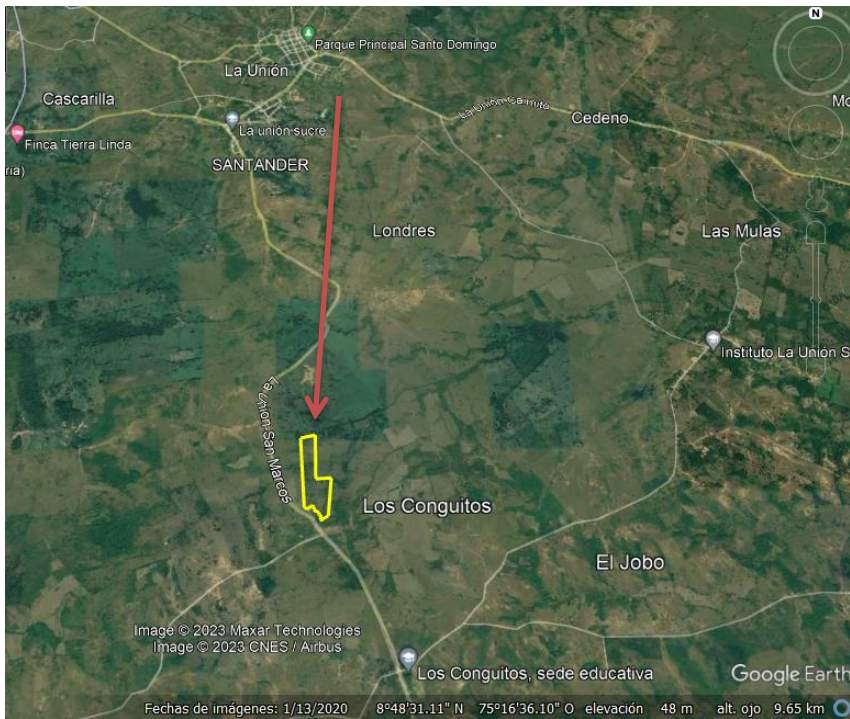
PROPIETARIO: HERRERA RICARDO CARLOS DEL CRISTO CC# 11050350

TABLA DE CONTENIDO

2.	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO	5
2.4	CIUDAD.....	5
2.5	DEPARTAMENTO	5
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	5
2.9	PROPÓSITO DEL AVALÚO:	5
2.10	FECHA DE LA VISITA:.....	5
2.11	FECHA DEL INFORME:.....	5
2.12	FECHA APORTE DOCUMENTOS:	5
3.	ASPECTOS JURÍDICOS	6
3.1.	PROPIETARIOS.....	6
3.2.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	6
3.3.	MATRICULA INMOBILIARIA	6
	CÓDIGO CATASTRAL.....	6
3.4.	CONCEPTO JURÍDICO	6
4.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.....	7
4.1.	GENERALIDADES DEL SECTOR	7
4.2.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	7
	8	
4.3.	ACTIVIDADES PREDOMINANTES.....	8
4.4.	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.....	8
4.5.	RED VIAL.....	8
4.6.	SERVICIO TRANSPORTE PÚBLICO.....	9
5.	NORMATIVIDAD.....	9
6.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	9
6.1.	TIPO DE INMUEBLE Y UBICACIÓN.....	9
6.1.1.	TOPOGRAFÍA	9

6.1.2.	FORMA	9
6.1.3.	VÍAS DE ACCESO	9
6.2.	AREA. MEDIDAS Y LINDEROS	10
6.2.1.	EL OASIS	10
6.2.	DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES	11
6.3.	MAQUINARIA Y EQUIPOS	11
6.4.	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR	11
7.	REGISTRO FOTOGRÁFICO	11
7.1	EL OASIS	11
8.	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.	12
9.	BASES PARA EL AVALÚO Y MERCADEO	13
9.1	METODOLOGIA VALUATORIA.....	13
9.1.1	COMPARACION DE MERCADO.....	13
9.1.2	PERIODO DE MERCADEO.....	13
9.2	CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO	14
9.3	CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES	15
10.	OTRAS CONSIDERACIONES.....	15
11.	CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO	16

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION

Latitud: 8°48'34.63"N Longitud: 75°16'36.57"O

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Predios rurales de uso agropecuario

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Comercial.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Comparativo y Depreciación.

2.4 CIUDAD

LA UNION

2.5 DEPARTAMENTO

SUCRE

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

AGROPECUARIO

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

Un año a partir de la fecha.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

Pedio	Certificado de Libertad y Tradición No	Circuito Registral	Escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
EL OSIS	346-11795	SAN MARCOS	SENTENCIA S/N	02-08-2013	JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO	SAN MARCOS

2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Determinar el valor comercial más probable para fines judiciales.

2.10 FECHA DE LA VISITA:

11/07/2023

2.11 FECHA DEL INFORME:

18/07/2023

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS:

11/07/2023

3. ASPECTOS JURÍDICOS

3.1. PROPIETARIOS

Según certificados de tradición:

HERRERA RICARDO CARLOS DEL CRISTO CC# 11050350

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Pedio	Escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
EL OASIS	SENTENCIA S/N	02-08-2013	JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO	SAN MARCOS

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA

Pedio	Certificado de Libertad y Tradición No	Circuito Registral
EL OASIS	346-11795	SAN MARCOS

CÓDIGO CATASTRAL

Pedio	Certificado de Libertad y Tradición No	Circuito Registral	Escritura	Fecha	Código predial Nacional	Has IGAC
EL OASIS	346- 11795	SAN MARCOS	SENTENCIA S/N	02-08-2013	7040000010000000 20067000000000	704000001 000000020 067000000 000

3.4. CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos, los datos suministrados son simple información.

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

4.1. GENERALIDADES DEL SECTOR

La Unión es un municipio colombiano, ubicado en la subregión del San Jorge del departamento de Sucre y distante 75 km de Sincelejo su capital. Está ubicado al noroccidente del país en la región Caribe Colombiano.

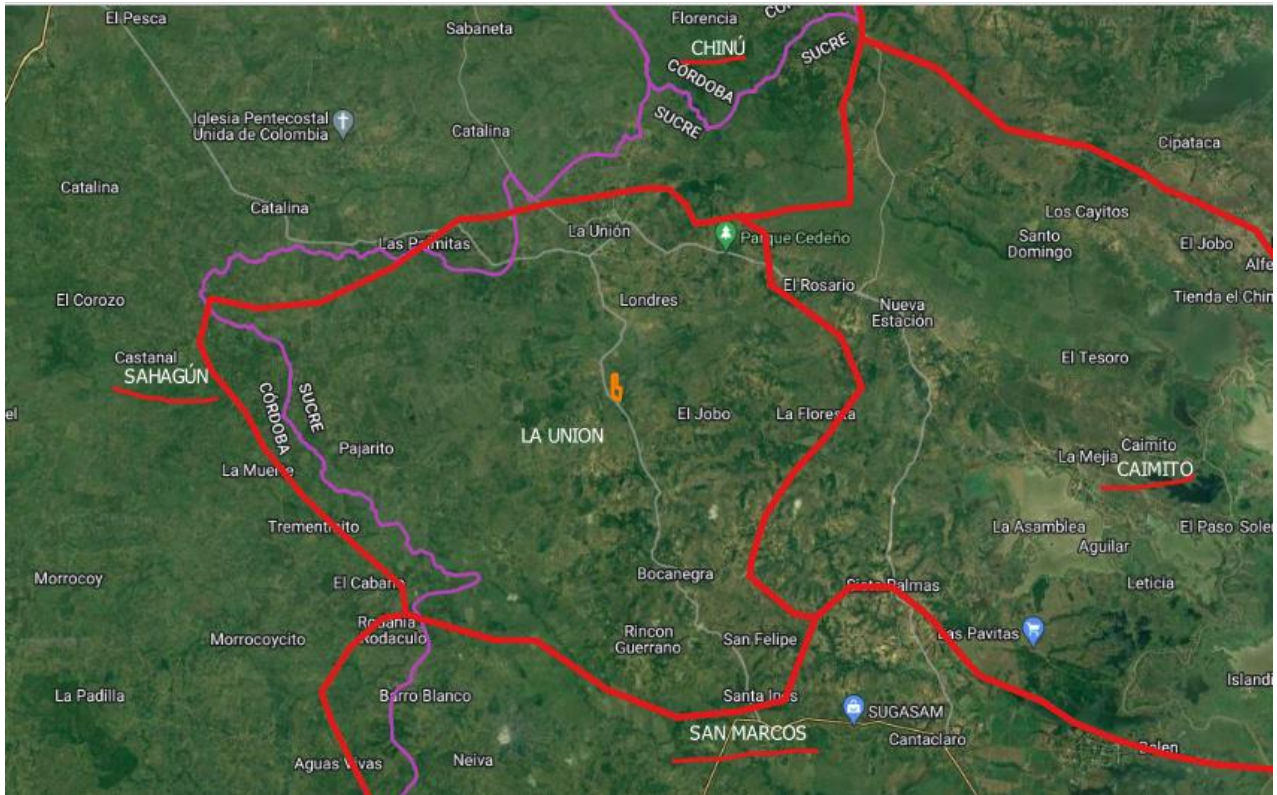
Cuenta con extensión territorial total: 234,39 km², extensión del área urbana: 1,612 km², extensión del área rural: 232,77 km², Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 70 m s. n. m., temperatura media: 30 °C y una distancia de referencia: 82 km de Sincelejo. El relieve del municipio es característico de las sabanas de la Subregión. La Unión se encuentra en los límites del Valle del San Jorge, cuya formación se originó entre el final de la Era Cenozoica o Terciaria y el principio del Período Cuaternario, cuando ocurre un proceso de regresión de las aguas marinas, producto de las fuerzas endógenas que levantan la corteza terrestre, lo que le dio la forma actual a la costa Caribe colombiana. En cuanto a su hidrografía, por el Norte del municipio se encuentra bañado por el arroyo Catalina, el Oriente por los arroyos de Vijagual, Canoa y Calzón, y el Sur por los arroyos de Montegrande, Julupo y Arenal. Esta abundancia de aguas hace que estas zonas sean aptas para la agricultura y la ganadería.

Economía.

Las principales actividades de la ciudad son la ganadería, agricultura, ya que los mayores ingresos provienen de estas actividades. La ganadería se presente como extensiva en la mayoría del municipio, con actividades de trashumancia en las épocas secas hacia las ciénagas de Caimito y San Marcos. La agricultura es de forma tradicional en productos como yuca, maíz, ñame, y con algo de tecnificación en yuca industrial.

4.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

NORTE	Con el Departamento de Córdoba. (Chinú y Sahagún)
SUR	Con el municipios de San Marcos
ESTE	Con el municipios de Caimito
OESTE	Con el Departamento de Córdoba. (Sahagún)



4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Las principales actividades económicas del municipio son la ganadería, agricultura.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

No Presenta.

4.5. RED VIAL

Dentro de la red vial municipal se destaca la vía que comunica al interior del pías con el Mar o costa atlántica (troncal de Occidente) en el tramo Caucaasia –Sincelejo - Cartagena, la cual cruza por el municipio de Sahagún y se desvía a la derecha por vía parcialmente pavimentada a la Unión, hay vías alternas balastadas afirmadas en reglars condiciones a Sincelejo y a San Marcos. Verdalmente cuenta con vías destapadas en regular estado.

SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con todos los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y gas natural teléfonos, vías.

4.6. SERVICIO TRANSPORTE PÚBLICO.

El transporte público se enfoca principalmente en el recorrido La Unión Sahagún por donde pasa la Carretera Troncal de Occidente y se toma taxis o carros chiveros a La Unión o Directo Sincelejo La Unión.

El servicio de transporte público hacia el predio es limitado, solo existe transporte de mototaxi.o vehículos particulares 4x4.

5. NORMATIVIDAD

Se suministra Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) **acuerdo N° 15 DE Octubre 9 de 2004.**

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. TIPO DE INMUEBLE Y UBICACIÓN

Los inmuebles objeto del presente informe valuatorio conocidos como EL OASIS, se encuentra ubicado al Sur del casco urbano del municipio de La Union, en la vereda Cayo Delgado, en el centro del municipio por la vía a San Marcos.

Para llegar al predio, se toma como punto de partida el Aeropuerto los Garzones de la ciudad de Montería (Córdoba), tomamos la doble calzada en sentido norte hacia el municipio de Ciénaga de Oro y continuamos hasta la Y para encontrar la carretera troncal de Occidente en doble calzada a Sahagún en las primeras calles desviamos a la derecha por el CAI de la Policía y continuamos unos 24km por carretera en cemento rígido y placa huellas en su mayoría y el resto en construcción de la carretera.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

6.1.1. TOPOGRAFÍA

Con paisajes de planicies con pequeños lomeríos, con pendientes de 3 a 7%

6.1.2. FORMA

Irregular

6.1.3. VÍAS DE ACCESO

Saliendo del casco urbano en La Unión por la vía que conduce a San Marcos a unos 5km de recorrido y antes de Cayo Delgado desviamos a la izquierda por servidumbres unos 300 al predio objeto del avaluo.

6.2. AREA. MEDIDAS Y LINDEROS

6.2.1.EL OASIS

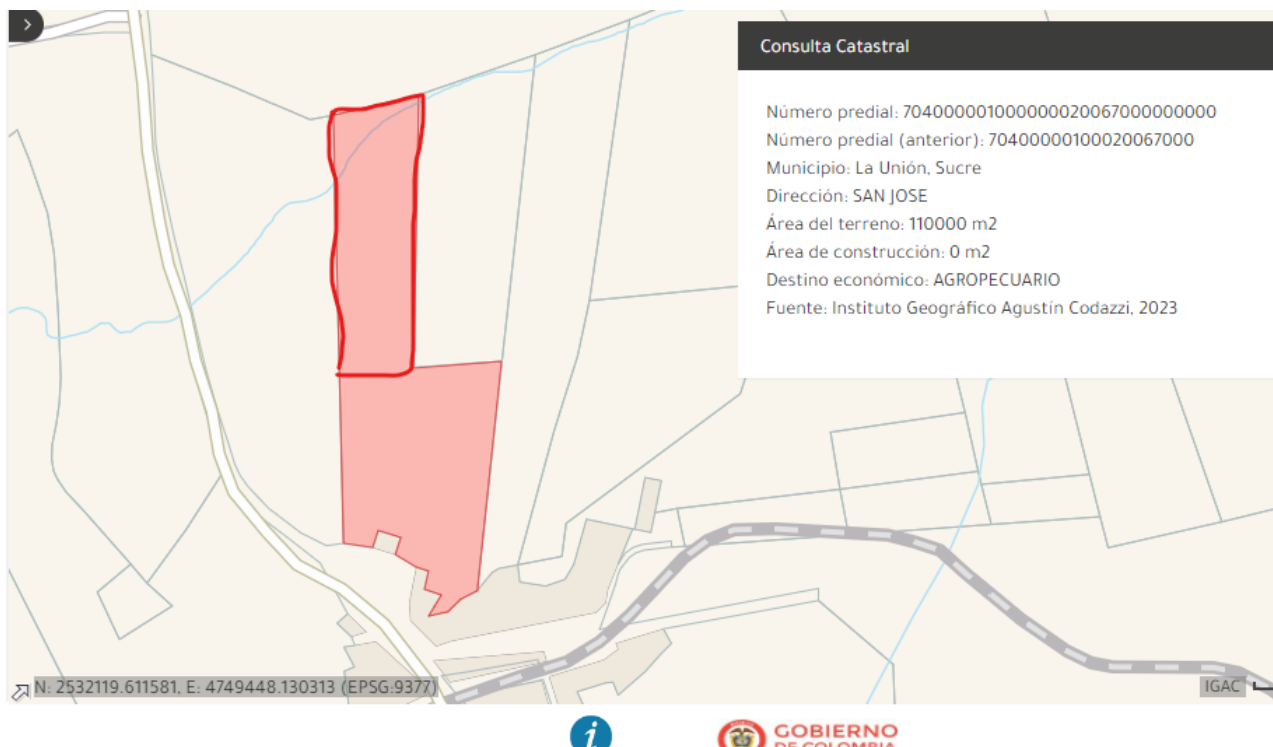
Predio	Certificado de Libertad y Tradición No	Circuito Registral	Escritura	Fecha	Código predial Nacional	Has IGAC
EL OASIS	346-11795	SAN MARCOS	SENTENCIA S/N	02-08-2013	7040000010000000 20067000000000	6

Linderos:

COSTADO

DESCRIPCIÓN

NORTE	CON PREDIO DE BADITH NADER
SUR	CON PREDIO DE CESAR MANUEL HERNÁNDEZ CUELLO
ESTE	CON PREDIO DE CESAR MANUEL HERNÁNDEZ CUELLO
OESTE	CON PREDIO DE HERMANOS HERRERA TOBIO



[https://www.colombiainmapas.gov.co/?e=-75.28236823050638,8.802303341472948,-](https://www.colombiainmapas.gov.co/?e=-75.28236823050638,8.802303341472948,-75.26056723563276,8.812990481163514,4686&b=igac&u=0&module=catastral&npredial=704000001000000020067000000000)

[75.26056723563276,8.812990481163514,4686&b=igac&u=0&module=catastral&npredial=704000001000000020067000000000](https://www.colombiainmapas.gov.co/?e=-75.28236823050638,8.802303341472948,-75.26056723563276,8.812990481163514,4686&b=igac&u=0&module=catastral&npredial=704000001000000020067000000000)

Fuente: Geoportal del IGAC.

6.2. DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES

No hay construcciones

DETALLES DE CONSTRUCCIONES O MEJORAS		
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	INFORMACIÓN GENERAL

6.3. MAQUINARIA Y EQUIPOS

DETALLES DE MAQUINARIA Y EQUIPOS

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	INFORMACIÓN GENERAL
-------------	----------	---------------------

6.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

Acueducto	:	No.
Energía	:	No.
Telefonía	:	Si.
Alcantarillado:		No..

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO

7.1 EL OASIS





8. CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector

La ubicación específica del inmueble dentro del sector

Las vías de acceso y servicios generales de infraestructura del sector.

La edad y el actual estado de conservación de la construcción.

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.

9. BASES PARA EL AVALÚO Y MERCADEO

9.1 METODOLOGIA VALUATORIA

9.1.1 COMPARACION DE MERCADO

En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc. En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta con características similares o en alguna medida comparables con las de los objetos del presente informe.

9.1.2 PERIODO DE MERCADEO.

Tiempo que tomaría vender el inmueble después del avalúo, con normal especulación: 10-12 meses.

9.2 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Dato	Dirección	Área (HA)	VALOR OFERTA	VALOR HA
Oferta 1	https://www.facebook.com/marketplace/item/841569380643383/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A884d0c2c-7756-4191-8aa2-b4d5e45f4abd	5	65.000.000	\$ 13.000.000
Oferta 2	https://www.facebook.com/marketplace/item/165082229527202/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A884d0c2c-7756-4191-8aa2-b4d5e45f4abd	13	156.000.000	\$ 12.000.000
Oferta 3	https://www.facebook.com/marketplace/item/6426154450781026/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A706cf243-8dfd-4cd9-92ca-c61d2ee7c0db	60	510.000.000	\$ 8.500.000

Dato	Factor Oferta	Factor por Ubicación	Factor por Tamaño	Valor Homogenizado
Oferta 1	1	1,00	1,0	\$ 13.000.000
Oferta 2	1	1,00	1,00	\$ 12.000.000
Oferta 3	1	1,10	1,2	\$ 11.220.000

Media		\$ 12.073.333
Desviación Standart		\$ 892.263
Coeficiente de Variación		7,39%
Coeficiente de Asimetría		0,367347831
Valor Adoptado por M2		\$ 12.073.000

VALOR ADOPTADO POR HA DE TERRENO DE \$ 12.073.000

9.3 CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES

NO HAY

10. OTRAS CONSIDERACIONES

En presente encargo valuatorio se tomo como área la consignada en el certificado de tradición y libertad, el catastro y la suministrada por el GEOOTAL – IGAC; las cuales suman 6 has.

El predio se encuentra en la zona rural del municipio de La Unión , departamento de Sucre aproximadamente a 1 hora y 46 minutos y a unos 81km de Sincelejo.

El inmueble, de acuerdo al Esquema Básico de Ordenamiento Territorial vigente se considera de Uso Agropecuario (no se suministro uso de suelos de los predio).

El inmueble no tiene construcciones.

En cuanto al sistema productivo del predio, es agropecuario donde hay ganadería y cultivos de ciclo corto como maíz.

El predio El Oasis (SAN JOSE como figura en el GEOIportal cuando erran 11 has) es de topografía de planicies con pequeñas ondulaciones que no superan el 3% de pendiente.

El avalúo es practicado por el valuator Erlyn Daniel Arrieta Jimenez, inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. R.N.A.3706 y en la Autoreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A. con el AVAL-78024294. Por lo tanto este informe corresponde al “VALOR COMERCIAL” del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

DESCRIPCION

DATOS

Valor Total del Inmueble

\$ 72.438.000

Valor del Terreno

\$ 72.438.000

11. CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

CONCEPTO	AREA	MEDIDAS	VALOR M2	VALOR PARCIAL
TERRENO	6	Hectáreas	\$ 12.073.000	\$ 72.438.000
TOTAL				\$ 72.438.000

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que recibamos.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **18 de julio de 2023** es como está estipulada según tabla de avalúos numeral 9 en conjunto suman un valor de **SETENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILPESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 72.438.000)**



FIRMA PROFESIONAL

NOMBRE DEL AVALUADOR: ERLYN DANIEL ARRIETA JIMENEZ
 NRO DE IDENTIFICACION: 78,024,294 DE CERETE
 NRO RAA: AVAL-78024294

Señor

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA UNION

E. S. D.

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

ERLYN DANIEL ARRIETA JIMÉNEZ, hombre, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 78.024.294 expedida en Cereté, Médico Veterinario y Zootecnista, de profesión (Matricula Profesional N° 12713 - Comvezcol) y Perito Avaluador, identificado con el Registro Abierto Avaluadores AVAL-78024294 expedida por el ANA, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del experticio técnico presentado:

1. El avalúo esta basado en la determinación del valor Comercial del predio Rural PARCELA 1 ubicado en Belen del Municipio de Buenavista en el departamento de Córdoba. Propiedad de SANCHEZ FUERTES IVAN JOSE cc#78320571
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
Dirección: Calle 13 A N° 21 -6 Apto 2, Barrio Venus del Municipio de Cereté, Departamento de Córdoba.
Número de teléfono: 7638077
Celular: 3008152583
Correo electrónico: erlyn70@hotmail.com
3. Me permito manifestar que mi profesión es Médico Veterinario y Zootecnista y Avaluador inscrito en el A.N.A. en las 13 categorías según el **DECRETO 556 DE 2014**. por el cual se reglamenta la **Ley 1673 de 2013**. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA.
4. Me permito manifestar que en los últimos 10 años no he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.
5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO: JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE MONTELIBANO

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO: FRANCO BOLIVAR JOSE MANUEL CC: 6675907

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

JUZGADO: Juzgado Promiscuo Municipal De Puerto Libertador

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADO: GUERRA MORENO JUAN CARLO CC: 78586673

MATERIA: Fijar el avalúo comercial de inmueble secuestrado dentro de procesos ejecutivo.

CONSEJO DE ESTADO "SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO" SECCIÓN TERCERA
-SUBSECCIÓN "B" (RADICACIÓN: 23001233100020050074901 en el EXPEDIENTE:
49507). **ACCIÓN de REPARACIÓN DIRECTA**

6. Me permito manifestar que, si he sido designado y he presentado experticio técnico, en los procesos relacionados en el Numeral 5, de la presente declaración.

7. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del Proceso, me permito manifestar:

7.1. A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales. SI _____ NO X

7.2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI _____ NO X

7.3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI _____ NO X

7.4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI _____ NO X

7.5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial. SI _____ NO X

7.6. A las personas jurídicas que se disuelvan. SI _____ NO X

7.7. A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial, o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente. SI _____ NO X

7.8. A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado. SI _____ NO X

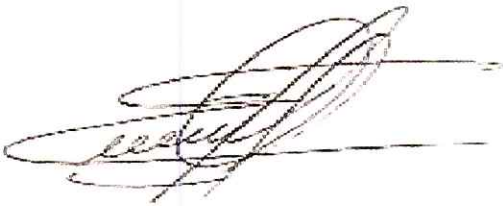
7.9. A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados. SI _____ NO X

7.10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes. SI _____ NO X

7.11. A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente. SI _____ NO X

8. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado Los métodos Comparativo de Mercado y de Reposición de Costos, que corresponde a los utilizados en otros avalúos realizados, que versan sobre la misma materia.
9. Me permito manifestar que el método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del experticio, esto es, fijar su valor comercial.
10. Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado:
 - Certificado de tradición y libertad
 - Escritura pública

Atentamente,



ERLYN DANIEL ARRIETA JIMÉNEZ

C.C. No. 78.024.294 de Cereté

RAA AVAL-78024294 - expedida por el ANA



PIN de Validación: aa350a39



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) **ERLYN DANIEL ARRIETA JIMENEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 78024294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-78024294**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ERLYN DANIEL ARRIETA JIMENEZ** 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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
30 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
30 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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



Código de validación: aadef8a39



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
20 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Mar 2020

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
24 Mar 2020

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
24 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa5c0a49



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
20 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Mar 2020

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
20 Mar 2020

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: 4448Ca



https://www.raa.org.co



Fecha de inscripción
20 Mar 2020

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
20 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0638, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0416, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CERETÉ, CÓRDOBA

Dirección: CALLE 13A NO: 21 - 6

Teléfono: 3008152583

Correo Electrónico: erlyn70@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas

Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Médico Veterinario y Zootecnista - Universidad de Cordoba



PIN de Validación: aa3e0a39



señor(a) **ERLYN DANIEL ARRIETA JIMENEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **78024294**.

El(la) señor(a) **ERLYN DANIEL ARRIETA JIMENEZ** 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

aa3e0a39

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 Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal