



**DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
VÉLEZ - SANTANDER**

Vélez, veinte (20) de junio de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: EJECUTIVO 2018-00053

DEMANDANTE: ALVARO ERNESTO VELASCO LÓPEZ

Se ocupa el despacho de resolver las peticiones pendientes de trámite elevadas por el apoderado de la parte demandante.

1- Previamente a señalar fecha para remate, imprímasele el trámite de rigor al avalúo del inmueble.

2- Avalúo del inmueble

El artículo 444 del C.G.P., dispone que practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes (...)

De conformidad con lo normado por el numeral 2° del artículo 444 del Código General del Proceso, del avalúo presentado por dictamen pericial allegado por la parte ejecutante y que corresponde al inmueble 321-44822 de la oficina de registro de instrumentos públicos del Socorro, Santander, el cual fue englobado, **se dispone correr traslado a los ejecutados, por el término de diez (10) días**, para que los interesados presentes sus observaciones.

Una vez ejecutoriada esta providencia, vuelvan las diligencias al despacho para continuar con el trámite de rigor.

PETICION DEL ABOGADO PARTE DEMANDANTE

3- De la petición (PDF68) presentada por el abogado EDGAR CRISTOPHER SANTOYO LOPEZ, a través de la cual reclama (i) que el despacho le indique la norma que a la fecha está teniendo en cuenta para levantar la medida cautelar de inscripción de la demanda dentro del proceso 2018-00053 inscrita en la anotación 29 del folio de matrícula 324-3167 y (ii) que el despacho indique porque está solicitando una aclaración a la oficina de registro de instrumentos públicos de Vélez por la orden emitida por su despacho de inscribir la demanda en el folio de matrícula No. 324-3167.

Con base a lo peticionado por el apoderado de los demandantes, es válido anotar que la jurisprudencia ha sentado el criterio que el derecho de petición no debe utilizarse para impulsar los procesos, precisamente porque existen en el ordenamiento legal prescritos términos y oportunidades para hacer



DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
VÉLEZ - SANTANDER

las solicitudes tendientes a la defensa de sus intereses. Como consecuencia de ello, se trae de referente lo expuesto en Sentencia T-298/97:

*“...DERECHO DE PETICION-Improcedencia para poner en marcha aparato judicial El derecho de petición no es procedente para poner en marcha el aparato judicial o para solicitar a un servidor público que cumpla sus funciones jurisdiccionales.”: “...El derecho de petición no procede para poner en marcha el aparato judicial o para solicitar a un servidor público que cumpla sus funciones jurisdiccionales, ya que esta es una actuación reglada que está sometida a la ley procesal. Ahora bien, en caso de mora judicial puede existir transgresión del debido proceso y del derecho de acceso efectivo a la justicia; pero no del derecho de petición. Dentro de las actuaciones ante los jueces pueden distinguirse dos. **De un lado, los actos estrictamente judiciales y, de otro lado, los actos administrativos. Respecto de éstos últimos se aplican las normas que rigen la administración, esto es, el Código Contencioso Administrativo. Por el contrario, las peticiones en relación con actuaciones judiciales no pueden ser resueltas bajo los lineamientos propios de las actuaciones administrativas, como quiera que “las solicitudes que presenten las partes y los intervinientes dentro de aquél [del proceso] en asuntos relacionados con la Litis tienen un trámite en el que prevalecen las reglas del proceso...”.** (Resaltado fuera del texto original)*

No obstante lo anterior, y muy a pesar del pleno conocimiento que tiene al respecto el abogado de esas decisiones, toda vez que ha manifestado sus reparos por vía de los recursos los ordinarios y vía de tutela, no obsta lo anterior para que por secretaria se le rexpidan copias de la decisiones que fueron tomadas al respecto.

NOTIFÍQUESE

La juez,

MARÍA CLAUDIA MORENO CARRILLO

Firmado Por:

Maria Claudia Moreno Carrillo

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

Velez - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **eace3f6cea8ba13fa1d838c997b2431de1b21daee380e9f3979f9497a9439e65**

Documento generado en 20/06/2023 04:47:44 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

AVALUO COMERCIAL, DEL PREDIO RURAL, "BLUEMONTAINS", UBICADO EN LA VEREDA CORONTUNJO, DEL MUNICIPIO DE GAMBITA, SANTANDER.

Informe Avalúo Comercial: DEL PREDIO RURAL, "BLUEMONTAINS", ubicado en la Vereda CORONTUNJO, DEL MUNICIPIO DE GAMBITA, SANTANDER.

1. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE: "PREDIO RURAL BLUEMONTAINS".

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 321-44822. DE LA OFICINA DE REFISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL SOCORRO SANTANDER. CODIGOS CATASTRAL: 0001000090164000. AREA: 115 HAS.

**UBICACIÓN DEL PREDIO RURAL.
DEPARTAMENTO, SANTANDER: VEREDA CORONTUNJO, MUNICIPIO DE GAMBITA.**

1.1 Solicitantes del avalúo:

OLGA LUCIA FONTECHA RUEDA. C.C. No.63434955. ARNULFO MATEUS BERMUDEZ. C.C. No. 13.951.913. Y ALVARO ERNESTO VELASCO LOPEZ. C.C. No.- 13955550.

1.2 Objeto del Avalúo: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO RURAL, "BLUEMONTAINS", CON AREA DE 115 HAS. AREA CONSTRUIDA DE DOS (2) CASAS, UNA CASA EN BLOQUE DE LADRILLO Y CEMENTO, CON TEJA DE ZINC DE 9 MTS X 9 MTS, PARA UN AREA DE 81 MTS² Y LA OTRA CASA EN PISOS DE PIEDRA PAREDES DE BARHEQUE Y TEJA DE BARRO DE 22 MTS DE LARGO POR 7 MTS DE ANCHO, PARA UN AREA DE 154 MTS², PARA UN TOTAL DE CONSTRUCCION DE 235 MTS².

1.3 DEMANDANTES: OLGA LUCIA FONTECHA RUEDA. C.C. No.63434955. ARNULFO MATEUS BERMUDEZ. C.C. No. 13.951.913. Y ALVARO ERNESTO VELASCO LOPEZ. C.C. No.- 13955550.

APODERADO DE LOS DEMANDANTES: DR. GUILLERMO CORZO PINILLA.

DEMANDADO: EDUARD ORTIZ TELLEZ. C.C. No. 13.957.447

PROCESO: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL Y VENTA DEL BIEN EN SUBASTA PUBLICA.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO, DE VELEZ, SANTANDER.

ANTECEDENTES:

VISITA AL PREDIO: MAYO 7 de 2022.

FECHA AVALUO: MAYO 17 de 2022.

SOLICITANTES: OLGA LUCIA FONTECHA RUEDA. C.C.
No.63434955. ARNULFO MATEUS BERMUDEZ. C.C. No. 13.951.913. Y
ALVARO ERNESTO VELASCO LOPEZ. C.C. No.- 13955550.

AVALUADOR: ALVARO LOPEZ PEREZ. ZOOCENISTA.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 226 del Código General del Proceso, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por la firma del presente Dictamen, manifiesto que mi opinión es Independiente y que corresponde a mi real convicción profesional.

Y Presento las siguientes declaraciones e informaciones:

1º). - Mi identificación es la siguiente:

ALVARO LOPEZ PEREZ. Identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.097.771 Expedida en Bogotá.

2º). - Mi Dirección es Calle 11 No. 3-49, Barrio las Nieves, Vélez Santander.

Mi número de Cédula es: 3114928066.

Mi email es: alvarounad@gmail.com

3º). - Mi profesión es la de ZOOTECNISTA, con TARJETA PROFESIONAL No. 26005 del CONSEJO PROFESIONAL DE MEDICINA VETERINARIA Y ZOOTECNIA DE COLOMBIA, de la Universidad UNAD, de conformidad con la Ley 073 de 1985, Decreto 1279 de 1994 y Ley 576 de 2000.

A continuación, presento las copias de los Documentos que acreditan mi idoneidad y la experiencia, por más de 15 años como Avaluador, para el nombramiento y designación por las partes, así como para el desempeño del cargo DE PERITO AVALUADOR, **de que trata los Arts. 226 y 48 numeral 2º), del Código General del Proceso.**

DOCUMENTACION ADJUNTADA:

1º). - PIN de Validación: a50309c9, de la CORPORACION AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES (ANA), en donde consta que el Suscrito se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de septiembre de 2020 y se me ha asignado el número de Avaluador AVAL-19097771 y que al momento de expedición de este Certificado me encuentro ACTIVO y también inscrito en 13 categorías.

2º). - Copia del PIN DE VALIDACION: a50309c9, del AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES (A.N.A), a nombre del Suscrito ALVARO LOPEZ PEREZ, sobre la Inscripción en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A). Expedido el 2 DE MAYO DE 2022 y con vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

3º). - Copia de la Tarjeta de la Tarjeta Profesional No. 26.005, del CONSEJO PROFESIONAL DE MEDICINA VETERINARIA Y ZOOTECNIA DE COLOMBIA, como ZOOTECNISTA.

2.0 DOCUMENTOS APORTADOS:

Los documentos utilizados para la elaboración del dictamen, fueron los siguientes:

1).- Copia de la Escritura No.142 del 22-08-2012, de LA NOTARIA UNICA DE SUAITA SANTANDER, DE LUCAS DIAZ SUAREZ Y OTROS, A EDUARD ORTIZ TELLEZ. según (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

En donde consta que la clase de ACTO ES COMPRAVENTA Y ENGLOBE, siendo vendedores los señores LUCAS DIAZ SUAREZ QUE VENDE EL PREDIO SAN JAVIER DE 38 HECTAREAS Y ARMANDO ARTURO SUAREZ ARCINIEGAS QUE VENDE EL PREDIO VENECIA, y COMPRADOR el Señor EDUARD ORTIZ TELLEZ. DE LOS PREDIOS DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 321-38223 Y 321-22417, CODIGOS CATASTRAL 0001000090164000, DENOMINADO SAN JAVIER Y VENECIA VEREDA CORONTUNJO DEL MUNICIPIO DE GAMBITA SANTANDER.

En el punto SEXTO DE LA ESCRITURA, se deja la ANOTACION que por medio de este instrumento público el comprador Señor EDUARD ORTIZ TELLEZ, procede a ENGLOBAR los predios citados en los literales A y B de esta escritura (SAN JAVIER Y VENECIA), en un solo predio el cual queda con una extensión superficiaria de CIENTO QUINCE HECTAREAS (115 HECTAREAS), predio que en adelante llevará el nombre de BLUEMONTAINS, ubicado en la Vereda CORONTUNJO, DEL MUNICIPIO DE GAMBITA SANTANDER.

2). - Copia del CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION, de la matrícula inmobiliaria, No. 321-44822, correspondiente al predio rural "BLUEMONTAINS", ubicado en la Vereda "CORONTUNJO", del Municipio de GAMBITA, Santander, en donde aparece que con fecha 23-08-2012, mediante Escritura Pública 142, del 22-08-2012, ESPECIFICACION ENGLOBE, de la NOTARIA UNICA DE SUAITA, a ORTIZ TELLEZ EDUARD. Y Asimismo con fecha 01-10-2108, POR OFICIO No. 0297, del 26-09-2018, del JUZGADO DEL JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO DE VELEZ, ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 04001, DEMANDA EN PROCESO DECLARATIVO DE: FONTECHA RUEDA OLGA LUCIA, MATEUS BERMUDEZ ARNULFO Y VELASCO LOPEZ ALVARO ERNESTO, A: ORTIZ TELLEZ EDUARD Y PRIETO ARIZA EDGAR HUMBERTO.

Posteriormente según ESCRITURA 3387 DEL 28-12-2018, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA D.C., ESPECIFICACION COMPRAVENTA DE: ORTIZ TELLEZ EDUARD A: FAJARDO DE FORERO MARIA LIBIA CONSUELO. LUEGO SEGÚN OFICIO 0357, DEL 28-10-2021, DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VELEZ, ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL SIN EFECTO LA ESCRITURA 3937 DEL 28-12-2018, NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA (ART.591 CGP), PERSONAS QUE INTERVIENEN: A: FAJARDO FORERO MARIA LIBIA CONSUELO Y ORTIZ TELLEZ EDUARD.

IGUALMENTE, MEDIANTE OFICIO No. 0379 del 07-12-2021-, del JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VELEZ. ESPECIFICACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO JUDICIAL CON ACCION PERSONAL. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO. DE: SANTOYO LOPEZ EDGAR CRISTOHER A: ORTIZ TELLEZ EDUARD.

FINALMENTE, CONSTA QUE SEGÚN OFICIO 00045 DEL 08-02-2022, DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VELEZ. ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EN CUANTO AL NOMBRE E IDENTIFICACION DE LAS PARTES RAD- 2018-00053-00, SE ACLARA OFICIO

No. 0379 del 07-12-2021. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO. A: FONTECHA RUEDA OLGA LUCIA, C.C. No. 63434955; MATEUS BERMUDEZ ARNULFO, C.C. No. 13951913; VELASCO LOPEZ ALVARO ERNESTO, C.C. No. 13955550.

En la DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS, se deja constancia en este CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION, que se trata de un lote de terreno con una extensión aproximada de 115 HAS Y TOMARA EL NOMBRE DE BLUEMONTAINS, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES ESTAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA No. 142 del 22-08-2012, de la NOTARIA UNICA DE GAMBITA, SEGÚN (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

EN LA COMPLEMENTACION QUE TRATA ESTE CERTIFICADO DEL REGISTRO DE INSTRUMENTOS DEL SOCORRO SANTANDER, SE ANOTA QUE DE AHORA EN ADELANTE SE DENOMINARA BLUEMONTAINS FORMADO POR EL ENGLOBAMIENTO DE LOS PREDIOS 321-22417 VENECIA; 321-38223 SAN JAVIER. COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA No. 142 DEL 22-08-2012 NOTARIA UNICA DE GAMBITA. ASI: 1).- 321-22417 VENECIA:01-10-2009 ESCRITURA 108 DEL 29-09-2009 NOTARIA UNICA DE GAMBITA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$16.000.000 DE: MORENO MORENO DELIO, A: SUAREZ ARCINIEGAS ARMANDO ARTURO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 22417.=== 14-12-2004 ESCRITURA 2015 DEL 15-10-2004 NOTARIA 3 DE TUNJA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$6.500.000 DE: ESTUPIÑAN AMAYA JOSELIN, RUIZ RODRIGUEZFELIX AMADEO, A: MORENO MORENO DELIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 22417.=== 06-03-1996 NOTARIA 2 DE TUNJA COMPRAVENTA POR VALOR DE \$5.000.000 DE: SANCHEZ GAMBOA FABIO ARIOSTO, ESCOBAR CETINA GUSTAVO ORLANDO, A: RUIZ RODRIGUEZ FELIX AMADEO, ESTUPIÑAN AMAYA JOSELIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 22417. === 10-09-1991 ESCRUTURA 2443 DEL26-08-1991 NOTARIA 1 DE TUNJA REGISTRADA EN LA MATRICULA 22417. === 2). – 321-38223 SAN JAVIER: 01-10-2009 ESCRITURA 109 DEL 29-09-2009, NOTARIA UNICA DE GAMBITA COMPRAVENTA POR VALOR DE \$6.500.000 DE: MORENO LOPEZ DELIO JAVIER, A: DIAZ SUAREZ LUCAS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 38223.=== 02-01-2005 ESCRITURA 1475 DEL 23-07-2005 NOTARIA 3 DE TUNJA COMPRAVENTA PARCIAL POR VALOR DE \$2.500.000 DE: MORENO MORENO DELIO, A: MORENO LOPEZ DELIO JAVIER, REGISTRADA EN LA MATRICULA 38223.=== 14-12-2004 ESCRITURA 2015 DEL 15-10-2004 NOTARIA 3 DE TUNJA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$6.500.000 DE: ESTUPIÑAN AMAYA JOSELIN, RUIZ RODRIGUEZ FELIX AMADEO, A: MORENO MORENO DELIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 22417.=====06-03-1996 ESCRITURA 3166 DEL 21-11-1995-NOTARIA 2 DE TUNJA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$5.000.000 DE: SANCHEZ GAMBOA FABIO ARIOSTO, ESCOBAR CETINA GUSTAVO ORLANDO, A:RUIZ RODRIGUEZ FELIX AMADEO, ESTUPIÑAN AMAYA JOSELIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 22417. =====10-09-1991 ESCRITURA 2443 DEL 26-08-1991 NOTARIA 1 DE TUNJA COMPRAVENTA ½ O 50% POR VALOR DE \$2.000.000 DE: SANCHEZ GAMBOA FABIO ARIOSTO, A: ESCOBAZR CETINA GUSTAVO ORLANDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 22417. ===== 02-06-1989 ESCRITURA 1380 DEL 15-05-1989 NOTARIA 20 DE BOGOTA SEGREGACION A: SANCHEZ GAMBOA FABIO ARIOSTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 22417. == FABIO ARIOSTO SANCHEZ GAMBOA, LO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIAA, QUE LE HICIERA EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO SOCORRO, SEGÚN SENTENCIA DE JUNIO 14/88. REGISTRADA EN LA ANOTACION 01 DE AGOSTO 10/88. RADICACION 2277 MATRICULA 321-0020.436.

3). - Copia del CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL, de la Secretaría de Hacienda del Municipio de GAMBITA SANTANDER, en donde hace constar que el número predial 00 01 0009 0164 000, dirección del predio VENECIA VEREDA CORONTUNJO, DE 101 HAS Y 9.000 MTS², CON 0 MTS DE AREA CONSTRUIDA, a nombre de ORTIZ TELLEZ EDUARD, tiene un avalúo CATASTRAL DE \$20.150.000, POR EL AÑO DE 2022.

2.1 IDENTIFICACION PREDIAL:

| | |
|--|-------------------|
| MATRICULA INMOBILIARIA "BLUEMOUNTAINS". | 321-44822. |
| CODIGOS CATASTRAL MATRICULAS INMOBILIARIAS: 321-38223 Y 321-22417, DENOMINADOS SAN JAVIER Y VENECIA VDA CORONTUNJO MUNICIPIO DE GAMBITA SDER. SEGÚN ESCRITURA No. 142, 2012-08-22. | 0001000090164000. |
| CATASTRAL DE CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA 321-44822, DEL SOCORRO SDER. | SIN INFORMACION. |
| AREA DEL PREDIO: 115 HAS, SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION Y ESCRITURA 142, DE 2012-08-22. | |
| AREA CONSTRUIDA DE DOS (2) CASAS, UNA CASA EN BLOQUE DE LADRILLO Y CEMENTO CON TEJA DE ZINC DE 9 MTS X 9 MTS, PARA UN AREA DE 81 MTS² Y OTRA CASA CON PISOS EN PIEDRA, PAREDES EN BARHEQUE Y TEJA DE BARRO DE 22 MTS DE LARGO X 7 MTS DE ANCHO PARA UN AREA 154 MTS², PARA UN TOTAL DE CONSTRUCCION DE 235 MTS². | |
| COORDENADAS: 5° 56' 47" N, Y 73° 20' 38" O. | |
| ALTITUD MEDIA: ENTRE 1469 A 3696 M.S.N.M. Y PROMEDIO DE 1.891 MSNM. | |

2.2 TRADICION DEL INMUEBLE:

Según copia del CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION, de la matricula inmobiliaria, No. 321-44822, correspondiente al predio rural "BLUEMOUNTAINS", ubicado en la Vereda "CORONTUNJO", del Municipio de GAMBITA, Santander, en donde aparece que con fecha 23-08-2012, mediante Escritura Pública 142, del 22-08-2012, ESPECIFICACION ENGLOBE, de la NOTARIA UNICA DE SUAITA, a ORTIZ TELLEZ EDUARD. Y Asimismo con fecha 01-10-2108, POR OFICIO No. 0297, del 26-09-2018, del JUZGADO DEL JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO DE VELEZ, ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 04001, DEMANDA EN PROCESO DECLARATIVO DE: FONTECHA RUEDA OLGA LUCIA, MATEUS BERMUDEZ ARNULFO Y VELASCO LOPEZ ALVARO ERNESTO, A: ORTIZ TELLEZ EDUARD Y PRIETO ARIZA EDGAR HUMBERTO.

De acuerdo a la copia de la Escritura No.142 del 22-08-2012, de LA NOTARIA UNICA DE SUAITA SANTANDER, DE LUCAS DIAZ SUAREZ Y OTROS, A EDUARD ORTIZ TELLEZ. según (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

En donde consta que la clase de ACTO ES COMPRAVENTA Y ENGLOBE, siendo vendedores los señores LUCAS DIAZ SUAREZ QUE VENDE EL PREDIO SAN JAVIER DE 38 HECTAREAS Y ARMANDO ARTURO SUAREZ ARCINIEGAS QUE VENDE EL PREDIO VENECIA, y COMPRADOR el Señor EDUARD ORTIZ TELLEZ. DE LOS PREDIOS DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 321-38223 Y 321-22417, CODIGOS CATASTRAL 0001000090164000, DENOMINADO SAN JAVIER Y VENECIA VEREDA CORONTUNJO DEL MUNICIPIO DE GAMBITA SANTANDER.

En el punto SEXTO DE LA ESCRITURA, se deja la ANOTACION que por medio de este instrumento público el comprador Señor EDUARD ORTIZ TELLEZ, procede a ENGLOBAR los predios citados en los literales A y B de esta escritura (SAN JAVIER Y VENECIA), en un solo predio el cual queda con una extensión superficiaria de CIENTO QUINCE HECTAREAS (115 HECTAREAS), predio que en adelante llevará el nombre de BLUEMOUNTAINS, ubicado en la Vereda CORONTUNJO, DEL MUNICIPIO DE GAMBITA SANTANDER

3. CARACTERISTICAS FISICAS DEL PREDIO:

LINDEROS GENERALES DEL PREDIO BLUEMOUNTAINS. Según la escritura No.142, fecha de otorgamiento 2012-08-22, de la NOTARIA UNICA DE GAMBITA.

“POR EL SUR: con Roberto Vargas, partiendo de un mojón de piedra sube al río Tolotá hasta encontrar un mojón de piedra marcado con el número uno (1) Mojón este que fue colocado para alindar el predio que se le vende a HERNANDO TORO y otros, en línea recta desde un mojón marcado con el número uno (1) hasta el mojón número dos (2) situado a setecientos metros (700 mts) del primero que queda al pie de una quebradita: de ahí siguiendo por esta hasta la desembocadura en la quebrada los guerreros, en cuyo sitio hay un mojón marcado con el número tres (3) lindando en todo el trayecto con los predios de HERNANDO TORO y otro; POR EL NORTE: del mojón número tres (3) bajando por la quebrada los guerreros hasta su desembocadura en el río Tolotá, lindando quebrada al medio con Fabriciano González, Alcides Medina, Bertha Monroy y Miguel Monroy; POR EL OCCIDENTE: río tolotá aguas arriba hasta encontrar el mojón que alindera con el predio de Roberto Vargas y encierra, río tolotá aguas arriba alindera con Audoxia González, Luis Antonio González, Manuel Galvis, Miguel Olarte, Eduardo Torres, Félix González y Rodrigo Ruiz”.

4. OBJETIVO DEL AVALUO:

Analizar todos los factores físicos, ubicación, económicos, rentabilidad, mercadeo, productividad, del inmueble dentro del marco de sus características, clase de construcción, sector, acabados, la oferta, la demanda, valorización a corto plazo, determinantes en el valor comercial del inmueble.

5. LOCALIZACION:

El inmueble se localiza en la Vereda “CORONTUNJO”, del Municipio de GAMBITA Santander, aproximadamente a 1 Y 35 minutos en vehículo automotor del perímetro urbano de la misma Municipalidad, por una vía carreteable terciaria. La entrada a esta vía carreteable terciaria parte de la vía secundaria principal de entrada al perímetro urbano de Gambita y la misma se encuentra ubicada antes de llegar al poblado como a 2 kilómetros, por una entrada que se halla al lado izquierdo.

El predio se localiza al otro lado del río Tolotá, sobre la margen izquierda. Y comprende una en monte sin limpiar que se encuentra en una colina de pequeños cerros con una mínima elevación pero prolongada.

5.1 VECINDARIO:

El inmueble se encuentra ubicado al lado izquierdo del río Tolotá, se llega a donde termina la vía carretable terciaria donde hay una Escuela y una capilla, se sigue por unos potreros, hasta llegar a un puente de madera techado con teja de zinc y al otro lado de este río se encuentra el predio.

6. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:

La principal vía de acceso al inmueble objeto del experticio es por una vía carretable terciaria que se encuentra a la margen izquierda de la entrada al Municipio de Gambita y aproximadamente a 1 y 30 minutos en vehículo automotor campero.

7. SERVICIOS PUBLICOS:

El inmueble rural no se tuvo conocimiento que cuente con Acueducto Veredal, pero Enfrente se encuentra el río tolotá y además linda con la quebrada de Guerreros.

8. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

En el inmueble donde hay dos construcciones de dos casas, una casa en bloque de ladrillo y cemento, cubiertas con teja de eternit de 9 mts X por 9 mts, para un área de 81 mts². Y la otra casa pisos de piedra, paredes de barheque, cubierta con teja de barro, de 22 mts de largo por 7 mts de ancho, para un área de 154 mts². Para un total de la construcción de 235 mts². Estas casas se encuentran deshabitadas y realmente no se conoce la antigüedad o vetustez de las construcciones de las mismas.

9. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION:

La construcción de la primera casa se encuentra en bloque de ladrillo y cemento, con cubierta de teja de eternit, de 9 mts X 9mts, para un área de 81 mts², no se pueden apreciar los pisos ni las paredes porque se encuentra deshabitada. La otra casa se encuentra con pisos de piedra de 22 mts de largo X 7 mts de ancho, con paredes en barheque, cubierta en teja de barro, para un área de 154 mts². Estas construcciones se encuentran deshabitadas, y no pude constatar el estado de los pisos, ni las paredes, así como tampoco su antigüedad o vetustez.

10. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

No se pudo constatar el estado de la construcción, porque se encuentran las casas deshabitadas, y no sabe el estado de los pisos, ni las paredes, tampoco su antigüedad o vetustez.

11. EXPLOTACION ECONOMICA DEL INMUEBLE:

La explotación del inmueble es agraria, o sea pecuaria, solo hay potreros de grama natural que se hallan sin malezas donde se encuentran pastando semovientes bovinos y cabalgares.

12. SERVIDUMBRES:

El inmueble no presenta ninguna servidumbre que pueda afectar la propiedad del mismo.

13. VIGENCIA DEL AVALUO:

De conformidad con los decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico,, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de elaboración, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble

avaluado, no sufra cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas en las condiciones del mercado inmobiliario de oferta y demanda comparativos.

14. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

En la actualidad no se registra problemas de orden público, se vive en completa tranquilidad y armonía todos sus vecinos y moradores del sector.

15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Su valorización no es buena ni atractiva, por la ubicación del predio, que se encuentra a la margen izquierda del río tolotá, encontrarse bastante distante del perímetro urbano de Gambita. Y además como se halla en tierras bajas de este río todo el terreno es blando, pantanoso, fangoso y muy húmedo. Es decir, es un tipo de LODO GLUTINOSO QUE SE FORMA CON LOS SEDIMENTOS TERREOS EN ESTOS SITIOS DONDE HAY AGUA DETENIDA.

16. SERVICIOS COMUNALES:

En La Vereda "CORONTUNJO" del Municipio de GAMBITA, donde está ubicado el predio visitado, no se tiene conocimiento que cuente con junta de acción comunal activa.

17. CONDICIONES FÍSICAS DEL PREDIO:

17.1 AGRONÓMICAS

Suelos de profundidad efectiva media, de textura franco arcillosa, y limosa de nivel freático, retención de humedad, fertilidad buena, con drenajes naturales y asistidos, de acuerdo a la clasificación agrológica catalogados suelos III, y sus **características físicas, químicas aptas para la explotación agrícola y pecuaria.**

17.2 CLIMATOLÓGICAS

| | | |
|----------------------|---|-------|
| Temperatura Promedio | = | 19° C |
| Temperatura Máxima | = | 20° C |
| Temperatura Mínima | = | 18° C |

17.3 A.S.N.M.

1.891 metros sobre el nivel del mar en promedio.

17.4 RECURSO HÍDRICO:

En cuanto al recurso Hídrico que tiene los predios, los mismos cuentan con el recurso de Agua por cuanto en la parte baja del predio pasa una quebrada.

17.5 METEOROLÓGICAS:

| | | |
|-------------|---|--|
| Pluviosidad | } | En régimen Bimodal |
| | | Mayores precipitaciones en los meses de Mayo, Octubre, Noviembre y parte de Diciembre. |

18. METODOLOGÍA AVALUATORIA Y CONSIDERACIONES GENERALES:

18.1 PROCEDIMIENTO:

El método aplicable es el comparativo y de homogeneidad, investigación de mercado de valores comerciales en el sector y conceptos de varios propietarios, y vecinos del lugar visitado, factores y variables que inciden en el ejercicio valuatorio, importancia del sector, vías, y se tuvo en cuenta ante todo EL ENTORNO en donde se encuentra el inmueble, próximo a vía carretable terciaria. Y Asimismo que se trata de un terreno pantanoso, fangoso y húmedo.

La metodología empleada es la comparativa, mediante la investigación de mercado, sector, entorno y población, mediante la **HOMOGENIZACIÓN O COMPARACIÓN DE VALORES**, de acuerdo al entorno en donde se encuentra el predio en un mercado de **OFERTA Y DEMANDA**, de venta de predios, para obtener el valor del metro de terreno, así como de ofertas y ventas inmuebles similares y aledaños, para esto se realizaron 3 entrevistas con su respectiva identificación personal y la indagación a cada una de estas personas sobre el valor de la hectárea de tierra donde se encuentra el predio objeto del avalúo. Teniendo en cuenta que el terreno donde se encuentra el predio es pantanoso, fangoso y húmedo.

18.2 TABLA DE MUESTREO Y HOMOGENIZACION:

BIEN: TERRENO DEL PREDIO RURAL "BLUEMOUNTAINS".

| HECTAREA | | | | | | | | |
|----------|------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------|
| No. | ENCUESTADO | CONTACTO | AREA PRIVADA | VALOR TOTAL | VALOR POR M2 | % DEPURACION | VALOR DEPURADO | |
| 1 | ANGEL MARTINEZ | 3208358937 | 1 | \$ 3.200.000 | \$ 3.200.000 | 0,00% | \$ 3.200.000 | |
| 2 | CARMELO GONZALEZ | 3202441752 | 1 | \$ 3.300.000 | \$ 3.300.000 | 0,00% | \$ 3.300.000 | |
| 3 | ISABEL GONZALEZ | 3208358937 | 1 | \$ 3.100.000 | \$ 3.100.000 | 0,00% | \$ 3.100.000 | |
| 4 | | | 1 | | \$ - | | | |
| 5 | | | | | | | | |
| | | | | | | | HECTAREA | \$ 3.200.000 |
| | | | | | | | DESVIACION | 100.000,00 |
| | | | | | | | COEFICIENTE DE VARIACION | 3,13% |
| | | | | | | | NÚMERO DE DATOS | 3 |
| | | | | | | | RAIZ | 1,732 |
| | | | | | | | t(N) | 1,996 |
| | | | | | | | LIMITE SUPERIOR | \$ 3.315.210 |
| | | | | | | | LIMITE INFERIOR | \$ 3.084.790 |
| | | | | | | | VALOR ADOPTADO X M2 | \$ 3.200.000 |

Habida cuenta de la depuración de la muestra y de los resultados arrojados por las medidas de tendencia central y de dispersión, la muestra es fiable y homogénea, por cuanto el coeficiente de variación es de 3.13%, que está dentro de la norma contemplada en la Resolución No.620 de fecha 23 de septiembre de 2008, lo que nos llevaría a tomar el valor del promedio de \$3.200.000 como valor de 1 HECTAREA DE TERRENO, EN ESE LUGAR DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO OBJETO DEL AVALUO.

En consecuencia, como el área del terreno de BLUEMOUNTAINS es de 115 HECTAREAS, MULTIPLICAMOS EL VALOR DADA EN EL CUADRO DE HOMOGENIZACION DE \$3.200.000, POR 115 HAS, Y nos arroja un resultado de **\$368.000.000, que es el avalúo total terreno de este inmueble.**

En cuanto al valor de las construcciones de las casas, se valoran en forma integral cada una, considerando que se encuentran deshabitadas, y no se pudo constatar el estado actual de las construcciones, así como tampoco su antigüedad y vetustez de las mismas. La primera casa que está construida en bloque de cemento, se valora el metro cuadrado a \$280.000, como tiene un área de 81 mts², su valor queda en \$22.680.000. Y la segunda casa en pisos de piedra, paredes en barheque, se valora el metro cuadrado a \$100.000, como tiene un área de 154 mts, queda su valor en \$15.400.000. **En consecuencia, el valor de las construcciones de las dos casas nos arroja un resultado total de \$38.080.000.**

18.3. AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE:

| | AREA | VALOR UNITARIO MTS2. | VALOR TOTAL |
|---|----------------|----------------------|---------------|
| EXTENSION TOTAL TERRENO BLUEMONTAINS. | 115 HECTAREAS. | \$3.200.000 | \$368.000.000 |
| AREA TOTAL DE LA CASA 1. | 81 MTS2 | \$280.000 | \$22.680.000 |
| AREA TOTAL DE LA CASA 2. | 154 MTS2 | \$100.000 | \$15.400.000 |
| VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIONES DE LAS 2 CASAS. | | | \$38.080.000 |
| AVALUO TOTAL DEL TERRENO Y DE LA CONSTRUCCION DE LAS 2 CASAS. | | | \$406.080.000 |

EL AVALUO TOTAL DEL TERRENO DE LOS INMUEBLES CASITA 1 Y CASITA 2, ES POR VALOR DE CUATROCIENTOS SEIS MILLONES OCHENTA MIL PESOS (\$406.080.000).

19. REGISTRO FOTOGRAFICO. Y DOCUMENTACION DE LA RAA.

ATENTAMENTE,



**ALVARO LOPEZ PEREZ.
C.C. No. 19.097.771 de Bogota.
Perito Avaluador Certificado.
Zootecnista Avaluador, Tarjeta Profesional 26.005.**



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 7266-798714-58918-3975182
FECHA: 23/5/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: EDWARD ORTIZ TELLEZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 13957447 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

| INFORMACIÓN FÍSICA |
|---|
| DEPARTAMENTO:68-SANTANDER |
| MUNICIPIO:298-GÁMBITA |
| NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0009-0164-0-00-00-0000 |
| NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0009-0164-000 |
| DIRECCIÓN:VENECIA VDA CORONTUNJO |
| MATRÍCULA:321-22417 |
| ÁREA TERRENO:101 Ha 9000m2 |
| ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m2 |

| INFORMACIÓN ECONÓMICA |
|-----------------------|
| AVALUO:\$ 20,755,000 |

| INFORMACIÓN JURÍDICA | | | |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|
| NÚMERO DE PROPIETARIO | NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS | TIPO DE DOCUMENTO | NÚMERO DE DOCUMENTO |
| 1 | EDWARD ORTIZ TELLEZ | CÉDULA DE CIUDADANÍA | 13957447 |
| TOTAL DE PROPIETARIOS: | | | 1 |

El presente certificado se expide para **TRAMITE NOTARIAL, REGISTRAL Y JUDICIAL.**

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tuluá, Versailles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bitulma, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fúmeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Toilma, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipio de Sahagún- Córdoba, los municipios de Valledupar , Río de Oro y Chirigüana del Departamento de Cesar, los municipios de Máiaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soldad del Departamento del Atlántico, los municipios de Florencia, Cartagena del Chaira, San Vicente del Caguán y Solano del Departamento de Caquetá, los municipios de Puerto Guzman y Puerto Leguízamo del departamento de Putumayo y municipio de Chiquinquirá - Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

