## BENJANIN EDVARDO ÁLVAREZ LOZANO Abogado

Señor JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE LEBRIJA E. S. D.

> REF: Proceso Ejecutivo con Garantía Real de COOMULDESA LTDA. Contra: GUSTAVO GUZMAN MANTILLA Otros Rad. 2018-00165-00

BENJAMÍN EDUARDO ÁLVAREZ LOZANO, mayor y vecino de esta ciudad, abogado titulado y en ejercicio profesional, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi calidad de endosatario de COOMUDESA, en el proceso de la referencia, me permito allegar a su despacho avaluó comercial realizado por el perito de la entidad ejecutante, del predio que se encuentra debidamente embargado secuestrado, para proceder a su respectivo remate, teniendo en cuenta que el avaluó catastral es muy inferior en valor al comercial, me permito allegarlo

AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE POR VALOR DE \$163.800.000,00

Anexo lo Anunciado

De usted, Señor Juez,

BENJAMIN EDUARDO ALVAREZ LOZANO

C. C. 91.223.861 Bucaramanga

T. P. 53.126 c. s. j.



## AVALUO PREDIO RURAL

	Fecha de Visita	FEBRERO 11 DE 202	21	Fecha de Informe	FEBRERO 13 DE	2021
	Oficina de	BUCARAMANGA				
PERITO:	SANTIAGO DIAZ OTERO			Días Gastados	f	
Nombre del Solicitante	GUSTAVO GUZMAN MANTILLA			- Dirección	FINCA "LOTE No. 8"	
Céduñla de ciudadania	No. 91.225.658	THE OTTICE OF				
Nombre de la Finca				Temperatura en la zo	na	24
	SANTO DOMINGO			Municipio	LEBRIJA	
Vereda o Paraje de	-	Desde Lebrija partien	do por la via a Barrani	_	-	vereda
Forma de Transporte al Mercado de						
Sto Domingo, se toma primer rar				ctrar la ubicación de	parcelación y del pre	edio.
NOTA: Los cultivos transitorios deben del	taliarse, pero solo torriese e		PRODUCCION ANUAL	VALOR	EPOCAS	EPOCAS
TERRENOS Y CULTIVOS	M <sup>2</sup>	VALOR COMERCIAL SEGÚN ESTIMACION DEL PERITO	PRODUCCION ANUAL POR PATRON DE MEDIDA	PRODUCCION ANUAL	DE SIEMBRAS	DE RECOLECCION
O SEMIPERMANENTES						
		4				
1						
					+	
TRANSITORIOS					-	-
PASTOS ARTIFICIALES						
PASTOS NATURALES						
MONTAÑA						
RASTROJO						
TERRENO INSERVIBLE						
LOTE	1820	163.800.000				
LOTE						
	1820	163.800.000		-		
TOTALES						
RESUMEN						
	163.800.000	1	***	RGEN DE GARANTIAS		
AVALUO DEL PERITO \$	103.000.000		- MA	NOEN DE GARANTIAS		
VALOR CONSTRUCCIONES \$	2					
VALOR TOTAL FINCA \$	\$ 163.800.000	)	_			

stado de los cultivos observaciones generales de ellos  ONDICIONES DE LA FINCA - (Topografía) ¿Area mecanizable?  ONDICIONES DE LA FINCA - (Topografía) ¿Area mecanizable?  pografía ondulada y perdiente sueva  de extensión es improductiva y por qué?  SE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.  de maquinaria posee la finca?  See cobertizo?  NoEstado?  apropiada para la ganadería o sería mejor emplearía en agricultura y en qué cultivos y por qué?  dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene as utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  ACAS - Clase y estado actual	
stado de los cultivos observaciones generales de ellos  ONDICIONES DE LA FINCA - (Topografía) ¿Area mecanizable? pografía ondulada y pendiente sueva.  Jé extensión es improductiva y por qué?  SE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES  ser maquinaria posee la finca?  See cobertizo?  No. Estado?  apropiada para la ganadería o sería mejor emplearía en agricultura y en qué cultivos y por qué? dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrolto en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de imgaciones y cuales?  ACAS - Clase y estado actual	CONSTRUCCIONES - Detaile estado y valor EL PREDIO NO POSEE CONSTRUCCIONES OS CONSTRUCTOR DE CONS
ONDICIONES DE LA FINCA - (Topografía) ¿Área mecanizable? pografía ondulada y pendiente sueva.  propografía ondulada y pendiente sueva.  De extensión es improductiva y por qué? De SE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.  Propografía posee la finca?  See cobertizo?  No. Estado?  propiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué? dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  ADO SANITARIO - Indique si tiene bafaderas garganaticidas el se su constituira de la finca de irrigaciones y cuales?	197 OBEE SONSTRUCCIONES, SE OBSERVO REPLANTEO EN PARTE DEL LOTE.
ONDICIONES DE LA FINCA - (Topografía) ¿Área mecanizable? pografía ondulada y pendiente sueva.  propografía ondulada y pendiente sueva.  De extensión es improductiva y por qué? De SE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.  Propografía posee la finca?  See cobertizo?  No. Estado?  propiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué? dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  ADO SANITARIO - Indique si tiene bafaderas garganaticidas el se su constituira de la finca de irrigaciones y cuales?	
ONDICIONES DE LA FINCA - (Topografía) ¿Área mecanizable? pografía ondulada y pendiente sueva.  propografía ondulada y pendiente sueva.  De extensión es improductiva y por qué? De SE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.  Propografía posee la finca?  See cobertizo?  No. Estado?  propiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué? dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  ADO SANITARIO - Indique si tiene bafaderas garganaticidas el se su constituira de la finca de irrigaciones y cuales?	
ONDICIONES DE LA FINCA - (Topografía) ¿Área mecanizable? pografía ondulada y pendiente sueva.  propografía ondulada y pendiente sueva.  De extensión es improductiva y por qué? De SE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.  Propografía posee la finca?  See cobertizo?  No. Estado?  propiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué? dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  ADO SANITARIO - Indique si tiene bafaderas garganaticidas el se su constituira de la finca de irrigaciones y cuales?	
ONDICIONES DE LA FINCA - (Topografía) ¿Área mecanizable? pografía ondulada y pendiente sueva.  propografía ondulada y pendiente sueva.  De extensión es improductiva y por qué? De SE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.  Propografía posee la finca?  See cobertizo?  No. Estado?  propiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué? dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  ADO SANITARIO - Indique si tiene bafaderas garganaticidas el se su constituira de la finca de irrigaciones y cuales?	
ONDICIONES DE LA FINCA - (Topografía) ¿Área mecanizable? pografía ondulada y pendiente sueva.  propografía ondulada y pendiente sueva.  De extensión es improductiva y por qué? De SE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.  Propografía posee la finca?  See cobertizo?  No. Estado?  propiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué? dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  ADO SANITARIO - Indique si tiene bafaderas garganaticidas el se su constituira de la finca de irrigaciones y cuales?	
ONDICIONES DE LA FINCA - (Topografía) ¿Área mecanizable? pografía ondulada y pendiente sueva.  propografía ondulada y pendiente sueva.  De extensión es improductiva y por qué? De SE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.  Propografía posee la finca?  See cobertizo?  No. Estado?  propiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué? dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  ADO SANITARIO - Indique si tiene bafaderas garganaticidas el se su constituira de la finca de irrigaciones y cuales?	
ONDICIONES DE LA FINCA - (Topografía) ¿Área mecanizable? pografía ondulada y pendiente sueva.  propografía ondulada y pendiente sueva.  De extensión es improductiva y por qué? De SE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.  Propografía posee la finca?  See cobertizo?  No. Estado?  propiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué? dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  ADO SANITARIO - Indique si tiene bafaderas garganaticidas el se su constituira de la finca de irrigaciones y cuales?	
ONDICIONES DE LA FINCA - (Topografía) ¿Área mecanizable? pografía ondulada y pendiente sueva.  propografía ondulada y pendiente sueva.  De extensión es improductiva y por qué? De SE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.  Propografía posee la finca?  See cobertizo?  No. Estado?  propiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué? dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  ADO SANITARIO - Indique si tiene bafaderas garganaticidas el se su constituira de la finca de irrigaciones y cuales?	
pegrafia ondulada y pendiente sueva.  Dé extensión es improductiva y por qué? DE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.  Dé maquinaria posee la finca?  No. Estado?  Bee cobertizo? No. Estado?  Bapropiada para la ganaderia o sería mejor emplearía en agricultura y en qué cultivos y por qué?  dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  BCAS - Clase y estado actual	Estado de los cultivos observaciones generales de ellos
pegrafia ondulada y pendiente sueva.  Dé extensión es improductiva y por qué? DE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.  Dé maquinaria posee la finca?  No. Estado?  Bee cobertizo? No. Estado?  Bapropiada para la ganaderia o sería mejor emplearía en agricultura y en qué cultivos y por qué?  dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  BCAS - Clase y estado actual	
Lé extensión es improductiva y por qué?  D SE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.  Lé maquinaria posee la finca?  No. Estado?  Apropiada para la ganadería o sería mejor emplearía en agricultura y en qué cultivos y por qué?  dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  ADO SANITARIO - Indique si tiene hafiaderas, granasticidas vicil su	CONDICIONES DE LA FINCA - (Topografía) ¿Área mecanizable? Topografía ondulada y pendiente sueva.
DES OBSERVARN AREAS INSERVIBLES:  ilé maquinaria posee la finca?  No. Estado?  apropiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué? dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  RCAS - Clase y estado actual	
DES OBSERVARN AREAS INSERVIBLES:  ilé maquinaria posee la finca?  No. Estado?  apropiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué? dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  RCAS - Clase y estado actual	
see cobertizo?  No. Estado?  apropiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué? dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  RCAS - Clase y estado actual	Qué extensión es improductiva y por qué? NO SE OBSERVARN AREAS INSERVIBLES.
apropiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué?  dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.   JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  RCAS - Clase y estado actual	Qué maquinaria posee la finca?
apropiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué?  dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.   JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  RCAS - Clase y estado actual	
apropiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué?  dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.   JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  RCAS - Clase y estado actual	
apropiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué?  dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.   JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  RCAS - Clase y estado actual	
apropiada para la ganadería o sería mejor emplearla en agricultura y en qué cultivos y por qué?  dio con predisposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.  JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  RCAS - Clase y estado actual	osee cobertizo?
JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  RCAS - Clase y estado actual	Estado?
JAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene las utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?  RCAS - Clase y estado actual	s apropiada para la ganadería o seria mejor emplearía en agricultura y en qué cultivos y por qué?
CAS - Clase y estado actual  ADO SANITARIO - Indique si tiene hañaderse, garranglisida e si sua	tenio cur preursposición para actividad residencial rural. Desarrollo en el sector de vivienda rural de buenas condiciones.
CAS - Clase y estado actual  ADO SANITARIO - Indique si tiene hañaderse, garranglisida e si sua	
CAS - Clase y estado actual  ADO SANITARIO - Indique si tiene hañaderse, garranglisida e si sua	
CAS - Clase y estado actual  ADO SANITARIO - Indique si tiene hañaderse, garranglisida e si sua	
ADO SANITARIO - Indique si tiene hañaderge, garranaticidae uni su	SUAS: Indique qué clase de aguas tiene en la finca, si inundaciones, estancadas, permanentes o sólo de invierno, si tiene idas utilizables para mover maquinaria y si dispone de irrigaciones y cuales?
ADO SANITARIO - Indique si tiene hañaderge, garranaticidae uni su	
ADO SANITARIO - Indíque si tiene bañaderas, garrapaticidas y si son necesarias, así como las enfermedades que sean ientes en cultivos y ganados.	ERCAS - Clase y estado actual
ADO SANITARIO - Indique si tiene bañaderas, garrapaticidas y si son necesarias, así como las enfermedades que sean ientes en cultivos y ganados.	
	TADO SANITARIO - Indique si tiene bañaderas, garrapaticidas y si son necesarias, así como las enfermedades que sean cuentes en cultivos y ganados.

ARRENDATARIOS O COLONES - Informe si los tie	ne, en qué condiciones, que extensión ocupan y si exi	istop plaites and the s
NO POSEE ARRENDATARIOS.		steri piertos pendientes con el propietario.
Precio de compra de la finca?		
Explique las causas de la valorización o desvalorizado	ción, especificando si ellas obedecen a mejoras hechas	en el año de
de otro orden y cuales?	1.50 Consequences	o on la propiedad o a circuiscancias
PASTOS: Qué clases tiene y estado actual.		
Cuáles son los pastos adecuados?		
CUPO DE CABEZAS DE GANADO		
CUPO DE CABEZAS DE GANADO Cuántas pu	ede sostener permanentemente?	Cuantos tiene en la actualidad?
ADMINISTRACIÓN-Vive el solicitante en la finca?		
Quien la administra?	NO	
Considera buena la administración?		
AUMENTA DE LA PRODUCCIÓN-Indique en que forr	na se podría aumentar la producción actual de la finca	
de los planes que se puedan desarrollar. Establecimie	into de nuevos cultivos, aumento de ganado, otras	, especificando el costo aproximado
Predio dedicado a vivienda rural.		
NFORMACION ADICIONAL QUE SE CONSIDERE N	ECESARIA	
MATRICULA INMOBILIARIA 300-356366 CODIGO CA	TASTRAL: 6840600000100284000	
ESCRITURA No. 235 DEL 01/02/2016, NOTARA SEG	UNDA DE BUCARAMANGA	
Sector de ubicación del predio con predisposición para	asentamiento de viviendas rurales	
	A	
	1	
	XIH	
	X 9 00	
10	FIRMA DEL PERITO	
BSERVACIONES DEL GERENTE O DIRECTOR		
ste avalúo deberá ir acompañado del plano o bosquejo	de la finca)	





