

Señor

JUEZ ÚNICO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIMACOTA

[j01prmpalsimacota@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalsimacota@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

REFERENCIA: ENTREGA AVALÚO INMUEBLE - ARTÍCULO 444 DEL C.G.P.  
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA  
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.  
DEMANDADO: AUDORA SÁNCHEZ LEÓN  
CC.: 30.008.706

## RAD: 2017-00110-00

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO, identificado con la cedula de ciudadanía N° 91.076.198 de San Gil, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 122.108 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de la parte DEMANDANTE dentro del proceso citado en la referencia y estando dentro del término legal de manera respetuosa me permito:

**PRIMERO:** Allegar el certificado catastral nacional en donde consta el valor catastral del predio debidamente embargado identificado con la matrícula inmobiliaria N° **321-39258** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, el cual fue expedido en sus datos como propietaria FERRER SUAREZ MARIA JIMENA, lo que evidencia que no ha sido actualizada la compraventa a la demandada AUDORA SÁNCHEZ LEÓN quien es la actual propietaria del inmueble ante en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por valor catastral de SIETE MILLONES DOS MIL PESOS M/CTE.....(**\$7.002.000**)

**SEGUNDO:** Teniendo en cuenta que el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50% NO corresponde al valor idóneo del predio a rematar, me permito allegar el correspondiente avalúo comercial elaborado por la perito evaluador OCTAVIO ALFONSO VEGA DELGADO, identificado con la CC N° 7.925.612, portador del registro abierto de evaluadores AVAL-7925612, por valor de CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE.....(**\$49.125.000**)

### ANEXOS

1. CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL del inmueble de matrícula inmobiliaria anteriormente mencionada en donde consta su avalúo catastral.
2. AVALÚO COMERCIAL del inmueble de matrícula inmobiliaria anteriormente mencionada.

**Lo anterior de conformidad con lo establecido en numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso.**

- Renuncio expresamente al término de ejecutoria del auto favorable.

Atentamente,

ANDRÉS DARÍO BENÍTEZ CASTILLO

CC 91.076.198 de San Gil.

T.P. N° 122.108 Del C.S.J.

P/ANDRÉS FELIPE

BA894



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

# 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.: 9769-593002-80528-0  
FECHA: 10/11/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: FERRER SUAREZ MARIA-JIMENA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 63524224 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:68-SANTANDER
MUNICIPIO:745-SIMACOTA
NÚMERO PREDIAL:00-02-00-00-0007-0013-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0007-0013-000
DIRECCIÓN:LA AVENTURA VDA INDIO BAJO
MATRÍCULA:321-39258
ÁREA TERRENO:5 Ha 1400.00m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:56.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 7,002,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	FERRER SUAREZ MARIA-JIMENA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000063524224
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			<b>1</b>

El presente certificado se expide para **JUZGADO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe (E) 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.

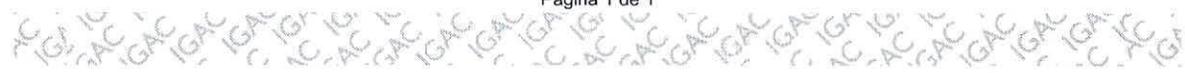
Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versalles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), 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](mailto:contactenos@igac.gov.co).



**DOCUMENTO EQU. FACTURA 19-020- 193893**

Este documento es equivalente a la factura.  
 Decreto Reglamentario 1625/2016 Art. 1.6.1.4.39  
 ESTABLECIMIENTO PUBLICO IVA REGIMEN COMUN - NO SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES.  
 ACTIVIDAD ECONOMICA COMERCIAL 7020 - EXCENTO DE RETE FUENTE Y RETE VA

**FECHA DE SOLICITUD**

DIA MES AÑO

12-11-2021

04:20:11 PM

**NIT. 899.999.004-9****CLIENTE:** MARIA JIMENA FERRER SUAREZ**NIT Ó CC:** 63524224 0**DIRECCION:** BUCARAMANGA**CIUDAD:** NA**TELÉFONO:** \***E-MAIL:** NA**SEDE TERRITORIAL**  
TERRITORIAL SANTANDER**DEPENDENCIA**  
VENTAS**FORMA DE PAGO:** EFECTIVO

BANCO: WS DAVIVIENDA

**FECHA DE ENTREGA:****NUMERO DE ORDEN**

148646

PRODUCTO	NOMBRE	CANT.	VR.UNITARIO	SUBTOTAL	DESCTO	IVA	TOTAL
25	CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL (SE EXPIDE DE MANERA INDIVIDUAL)	1	12,134.45	12,134	0	2,306	14,440

**ENTREGADO****TOTALES:** 12,134 0 2,306 14,440

SON CATORCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE.

DESPUES DE 30 DIAS EL INSTITUTO NO  
RESPONDE POR EL MATERIAL SOLICITADOPARA LA ENTREGA DEL MATERIAL ES INDISPENSABLE LA  
PRESENTACION DE LA FACTURA ORIGINAL**OBSERVACIONES:**

OP::

**FIRMA DEL CLIENTE:****RESPONSABLE:**

ELSA MILETH CORTES

NO SE REQUIERE AUTORIZACION DE NUMERACION SEGUN RESOLUCION DIAN 3878/96

FACTURA IMPRESA POR COMPUTADOR

CALLE 36 No 22- 16 PISO 2 - TELEFONOS: 76342576 - 6346362 - FAX - bucaramanga@igac.gov.co

## AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL
--------------------------	-------

### 1. INFORMACION BASICA

<b>DESTINATARIO DE LA VALUACION</b> BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		<b>REGIONAL:</b> SANTANDERES		<b>OFICINA:</b> CONTRATACION	
<b>DATOS DE LOS CLIENTES</b>					
<b>PRIMER NOMBRE:</b> AUDORA	<b>SEGUNDO NOMBRE:</b>	<b>PRIMER APELLIDO:</b> SANCHEZ	<b>SEGUNDO APELLIDO:</b> LEON	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION:</b> 30.008.706	<b>TELEFONO:</b> 3223470737
<b>NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION:</b> LA AVENTURA		<b>VEREDA:</b> EL INDIJO BAJO	<b>MUNICIPIO:</b> SIMACOTA	<b>DEPARTAMENTO:</b> SANTANDER	
<b>DESTINO O USO DEL INMUEBLE:</b> RURAL		<b>TIPO DE INMUEBLE:</b> FINCA		<b>ESTRATO SOCIOECONOMICO:</b> SIN ESPECIFICACION	
<b>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</b>					
<b>PRIMER NOMBRE:</b> AUDORA	<b>SEGUNDO NOMBRE:</b>	<b>PRIMER APELLIDO:</b> SANCHEZ	<b>SEGUNDO APELLIDO:</b> LEON	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION:</b> 30.008.706	<b>TELEFONO:</b> 3223470737
<b>REGISTRO CATASTRAL NRO</b>	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>ESCRITURA DE ADQUISICION No</b>	<b>FECHA DE LA ESCRITURA</b>	<b>NOTARIA No</b>	<b>CIUDAD DE LA NOTARIA</b>
68745000200000070013000 000000	321 39258	4204	11/09/2012	QUINTA	BUCARAMANGA - SANTANDER
<b>COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS</b>					
<b>ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR</b>  ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA NO. 2 — PROVINCIAS DE MARES Y SOTO - COMPRENDE LOS MUNICIPIOS DE: BUCARAMANGA, SAN VICENTE, EL CARMEN, BETULIA, ZAPATOCA, PIEDECUESTA, GIRÓN, LEBRIJA, FLORIDABLANCA, EL PLAYÓN Y ALTO RIONEGRO EN SANTANDER Y CÁCHIRA EN NORTE DE SANTANDER. UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR: COMPRENDIDA EN EL RANGO DE 9 A 12 HECTÁREAS.		<b>LATITUD</b>		<b>LONGITUD</b>	
		06° 31' 42,53"		073° 37' 43,23"	
		06° 31' 33,86"		073° 37' 43,93"	
		06° 31' 29,60"		073° 37' 36,98"	
		<b>TIPIFICACION</b>		<b>DESCRIPCION</b>	
		LINDERO 1		ZONA DE FUENTE HIDRICA - QUEBRADA COLA DE PATO	
		LINDERO 2		AREA DE RASTROJO	
		ACCESO		CAMINO DE ACCESO - RASTROJOS	
		CONSTRUCCION U OTROS		PUNTO MEDIO DEL PREDIO	
<b>FECHA VISITA:</b> 10/04/2021		<b>FECHA INFORME:</b> 19/04/2021		<b>FECHA APLICACION:</b> 19/04/2021	

### 2. INFORMACION DEL SECTOR

<b>2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:</b>					
<b>TIPO DE ACTIVIDAD</b>		<b>DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION</b>			
AGROPECUARIA		SECTOR CON UN DESARROLLO BASADO EN LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS COMO LA GANADERIA, CULTIVOS DE CACAO, FRUTALES, ZONA CON PREDOMINANCIA DE MEDIANOS Y GRANDES PRODUCTORES, EN LA LINEA INDUSTRIAL SE TIENE ACTIVIDAD CONSTANTE DE TRABAJOS DE LA EMPRESA DE ECOPETROL PARA EL SECTOR DE HIDROCARBUROS.			
<b>2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:</b>					
LOS PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR TIENE COMO VOCACION Y USO LA EXPLOTACION GANADERA, CACAO, AGUACATE, FRUTALES, LOS CULTIVOS DE PAN COGER ( MAIZ, YUCA Y PLATANO), LA TENENCIA DE LA TIERRA SE BASA EN ESCRITURAS Y TITULOS, ES ADMINISTRADA Y SUPERVISADA POR LOS DUEÑOS, SIN PROBLEMAS DE ORDEN PÚBLICO, CON UNA ESTRATIFICACION RURAL.					
<b>2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:</b>					
AREA SOBRE EL SISTEMAS DE RIEGO DEL RIO O QUEBRADA COLA DE PATO, SON TIERRAS BAJAS, ONDULADAS Y PLANAS SOBRE LA RIVERA, ES UNA ZONA RICA EN FUENTES HIDRICAS Y HUMEDALES, CON DRENAJE NATURAL BUENO, CON ENCHARCAMIENTO EN LAS ZONAS BAJAS, NIVEL DE FERTILIDAD MODERADA A BAJO, SON ECOSISTEMAS AGROECOLOGICOS DE IMPORTANCIA ECONOMICA Y SOCIAL EN LA REGION, CON MANEJOS REGULARES DE LA FRANJA PROTECTORA DE LOS CUERPOS DE AGUA POR EL EXPANSIONISMO AGROPECUARIO.					
<b>2.4 SERVICIOS COMUNALES:</b>					
ES UN SECTOR CON JUNTA DE ACCION COMUNAL, LINEA DE TRANSPORTE VEREDAL CON INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL DE CENTROS EDUCATIVOS DE PRIMARIA Y SECUNDARIA, ELECTRIFICACION RURAL, CENTROS DE CONGREGACION RELIGIOSA, PUESTO DE SALUD, ESCENARIO DEPORTIVO MULTIFUNCIONAL EN LOS PRINCIPALES CENTROS POBLADOS - SAN JUAN DEL BOSQUE LA VERDE.					
<b>2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:</b>					
<b>MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR</b>		<b>SI EXISTE VIA TERRESTE SELECCIONE EL TIPO DE VIA</b>			
TERRESTRE		Carretera vehicular 4x4			
<b>2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:</b>					
MEDIAS POR SU TOPOGRAFIA QUEBRADA, VIAS DE ACCESO Y DISTANCIA DE CENTROS DE ACOPIO.					
<b>2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:</b>					
<b>ACUEDUCTO</b>	<b>ALCANTARILLADO</b>	<b>LUZ</b>	<b>TELEFONIA CELULAR</b>	<b>GAS DOMICILIARIO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
SI	NO	SI	SI	NO	

**3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE**

**3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO**

PARTIENDO DEL MUNICIPIO CARMEN DE CHUCURI AL MUNICIPIO YARIMA, EN EL PUENTE EL OPON - SE DESVIA AL CENTRO POBLADO DE SANTO DOMINGO - VEREDA LAS PALMAS - VEREDA LOS ALPES Y SIGUE AL CENTRO POBLADO SAN JUAN DEL BOSQUE LA VERDE - SE SIGUE AL PREDIO OBJETO DE AVALUO A ORILLAS DE LA QUEBRADA COLA DE PATO.

**3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO**

EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	NO	QUE TIPO DE ACCESO ES	Camino a pie o bestia	CONDICION DEL ACCESO	Bueno
----------------------------------	----	-----------------------	-----------------------	----------------------	-------

**3.3 UBICACIÓN Y DESCRIPCION CON RESPECTO AL MUNICIPIO MAS CERCANO**

Departamento	Municipio Cercano	Medio de Transporte de acceso principal a la finca:	Medio de Transporte secundario a la finca:	Distancia en Km.:	Tiempo Recorrido: Horas	Tiempo Recorrido: Minutos
SANTANDER	EL CARMEN DE CHUCURI	TERRESTRE	TERRESTRE	40	2	45

**3.4 DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE**

TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
AGRICOLA	EXPLOTACION DEL CULTIVO DE CACAO EN ASOCIO CON AGUACATE	Nula

**3.5 LINDEROS**

**NORESTE:** DEL DETALLE DOS (02) AL DETALLE DIEZ (10) EN UNA EXTENSION DE DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE (297) METROS LA QUEBRADA COLA DE PATO; **SUR:** DEL DETALLE DIEZ (10) AL DETALLE OCHO (08) EN UNA EXTENSION DE DOSCIENTOS SESENTA (260) METROS CON PREDIOS QUE PERTENECEN O PERTENECIERON AL SEÑOR (A) EMILIO MENDOZA. DEL DETALLE OCHO (08) AL DETALLE SEIS (06) EN UNA EXTENSION DE CIENTO OCHENTA Y CINCO (185) METROS CON PREDIOS QUE PERTENECEN O PERTENECIERON AL SEÑOR (A) QUERUBIN LOPEZ; **OESTE:** DEL DETALLE SEIS (06) AL DETALLE CINCO (05) EN UNA EXTENSION DE CIENTO OCHENTA Y CINCO (185) METROS CON PREDIOS QUE PERTENECEN O PERTENECIERON AL SEÑOR (A) ARISTOBULO ARANDA; **NOROESTE:** DEL DETALLE CINCO (05) AL DETALLE DOS (02) EN UNA EXTENSION DE DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE (279) METROS CON PREDIOS QUE PERTENECEN O PERTENECIERON AL SEÑOR (A) PEDRO CRUZ Y ENCIERRA.

**3.6 SERVICIOS PUBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:**

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	NO	NO	NO	

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS

NO

OBSERVACIONES

**4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

**4.1 AREA**

Area total (has):	Fuente:
5,14	Certificado de Tradición y Libertad

**4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:**

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	AGROSISTEMAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA	Plan de Ordenamiento Territorial

**4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO**

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
IV	Fuertemente inclinada	12 - 25	5,14	Observado	AFECTADO POR EROSIÓN LIGERA A MODERADA Y ALTA SUSCEPTIBILIDAD A LA MISMA.

4.4 RECURSOS HIDRICOS			
TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
Quebrada	Bueno	Anual	EL DECRETO 1449 QUE ESTABLECE O REGULA EN COBERTURA BOSCOSEA DENTRO DEL PREDIO, LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS, EN UNA FAJA NO INFERIOR A 30 METROS DE ANCHO, PARALELA A LAS LÍNEAS DE MAREAS MÁXIMAS, A CADA LADO DE LOS CAUCES DE LOS RÍOS, QUEBRADAS Y ARROYOS, SEAN PERMANENTES O NO Y ALREDEDOR DE LAGOS O DEPÓSITOS DE AGUA." EL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 1541 DE 1978 ACLARA QUE SE ENTIENDE POR CAUCE NATURAL LA FAJA DE TERRENO NATURAL QUE OCUPAN LAS AGUAS DE UNA CORRIENTE AL ALCANZAR SUS NIVELES MÁXIMOS POR EFECTOS DE LAS CRECIENTES ORDINARIAS, Y POR LECHO DE LOS DEPÓSITOS NATURALES DE AGUAS, EL SUELO QUE OCUPAN HASTA DONDE LLEGAN LOS NIVELES ORDINARIOS POR EFECTOS DE LLUVIAS O DESHIELO. EN EL ARTÍCULO 13 DEL MISMO DECRETO SE INDICA QUE "PARA LOS EFECTOS DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO ANTERIOR SE ENTIENDE POR LA LÍNEA O NIVELES ORDINARIOS LAS COTAS PROMEDIOS NATURALES DE LOS ÚLTIMOS QUINCE (15) AÑOS, TANTO PARA LAS MÁS ALTAS COMO PARA LAS MÁS BAJAS. PARA DETERMINAR ESTOS PROMEDIOS SE TENDRÁ EN CUENTA LOS DATOS QUE SUMINISTREN LAS ENTIDADES QUE DISPONGAN DE ELLOS Y EN LOS CASOS EN QUE LA INFORMACIÓN SEA MÍNIMA O INEXISTENTE, SE ACUDIRÁ A LA QUE PUEDAN DAR LOS PARTICULARES."
ARTIFICIALES:			

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCIONE CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
IGUALES	SON TIERRAS CON TOPOGRAFIA QUEBRADA Y ESCARPADA DE CARACTERISTICAS HOMOGENEAS EN EL SECTOR Y CON LA MISMA VOCACIÓN AGROPECUARIA.

4.6 SERVIDUMBRES							
TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?			NO				
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION

5. MEJORAS						
5.1. JAGÜEYES						
Descripción y Uso	Área	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total	

5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo
CACAO	CACAO INJERTADO Y REGIONALES EN ASOCIO CON AGUACATE	Bueno	5	2	1800	\$8.500.000	\$17.000.000



6.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS							
TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL REMANENTE	CAPACIDAD OPERACIONAL	VALOR
<b>SUBTOTAL MAQUINARIA</b>							

6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO		
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada comercialización	De un (1) año a tres (3) años.	DISTANCIA DE CENTROS DE ACOPIO Y AREA DEL INMUEBLE

**RESUMEN VALORES PARCIALES**

VALOR TERRENO	\$ 32.125.000
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	
<b>VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES</b>	<b>\$ 32.125.000</b>
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	\$ 17.000.000
<b>VALOR TOTAL DEL AVALUO</b>	<b>\$ 49.125.000</b>
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

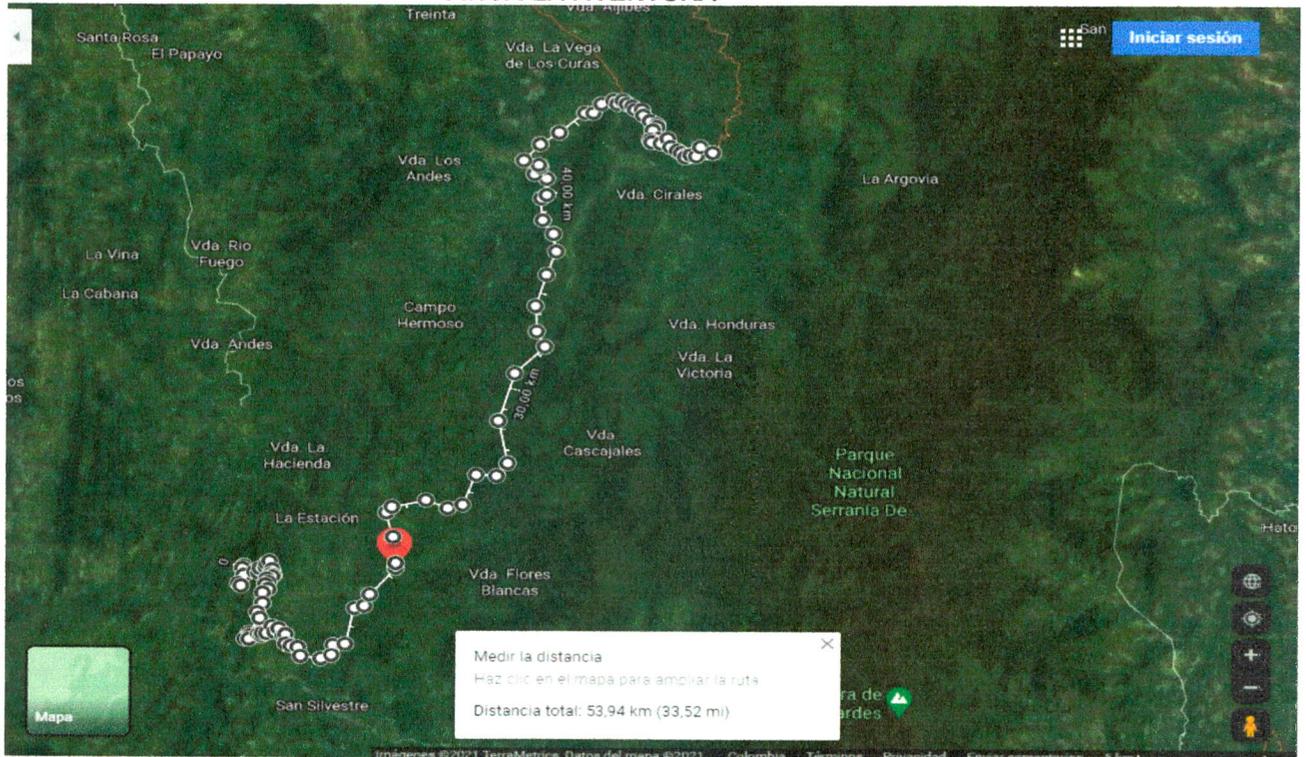
VALOR EN LETRAS	CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE
-----------------	--

  
 FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: OCTAVIO ALFONSO VEGA DELGADO  
 NRO DE IDENTIFICACION: 7.925.612  
 NRO RAA: AVAL-7925612

<b>OBSERVACIONES ESPECIALES</b>
<b>ANEXO 1</b>
UBICACIÓN DEL PREDIO
<b>ANEXO 2</b>
REGISTRO FOTOGRAFICO
<b>ANEXO 3</b>
ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS

**ANEXOS I UBICACIÓN DEL PREDIO  
 INMUEBLE PROPIEDAD DEL CLIENTE AUDORA SANCHEZ LEON  
 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SIMACOTA – SANTANDER - VEREDA INDIO BAJO –  
 FINCA LA AVENTURA**



**RECORRIDO DESDE EL MUNICIPIO DEL CARMEN DE CHUCURI - HASTA EL PREDIO OBJETO DE VALUACIÓN FUENTE: UBICACIÓN DEL PREDIO FUENTE: <https://www.google.com/maps/>**

geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral

**Resultado**

[Exportar](#) Shape (municipio)

Departamento: 68 - SANTANDER  
 Municipio: 745 - SIMACOTA  
 Código Predial Nacional: 687450002000000700130000000000  
 Código Predial: 68745000200070013000  
 Destino económico: D - AGROPECUARIO  
 Dirección: LA AVENTURA VDA INDIO BAJO  
 Área de terreno: 51400 m2  
 Área construida: 56 m2

[Construcción 1](#)

Buscar por nombre de ubicación

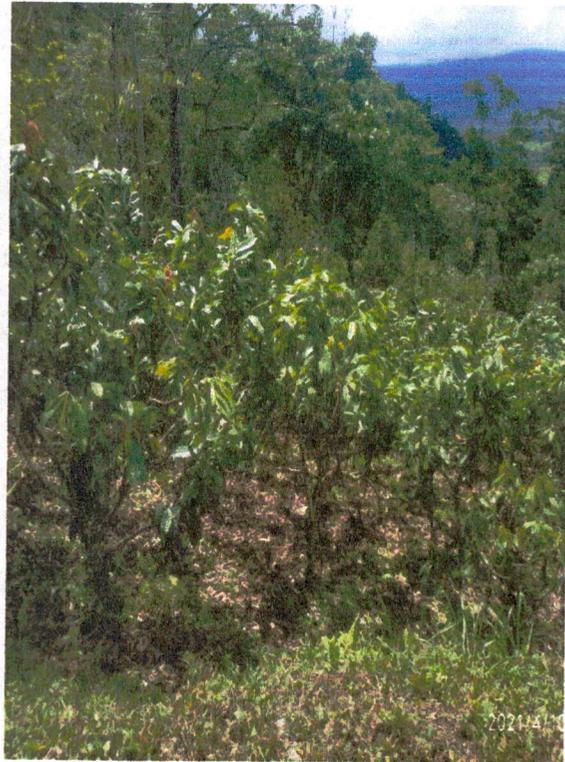
Escala: 1:4.000    Coordenadas: Lat: 06° 31' 32.90" Lng: -073° 37' 32.03"    CRS: WGS 84

**ESQUEMA DE DISTRIBUCION DEL PREDIO OBJETO DE VALUACIÓN FUENTE: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>**

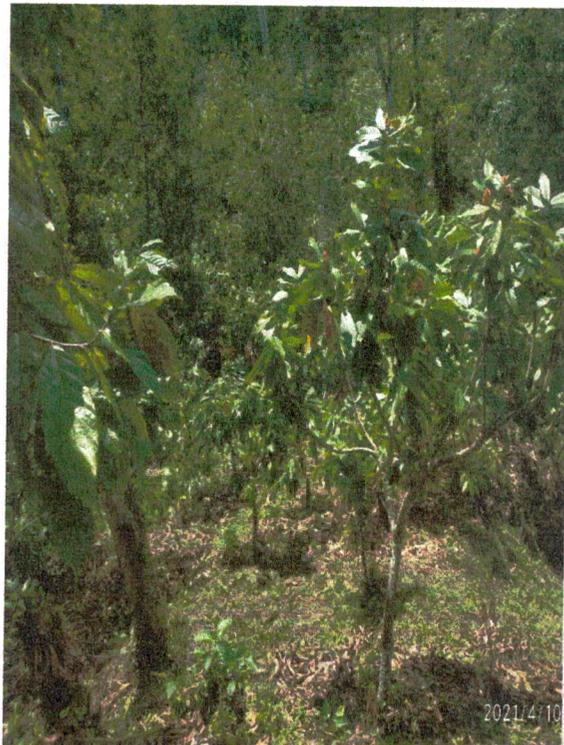
**ANEXO II REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**INMUEBLE PROPIEDAD DEL CLIENTE AUDORA SANCHEZ LEON**  
**UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SIMACOTA – SANTANDER - VEREDA INDIO BAJO –**  
**FINCA LA AVENTURA**



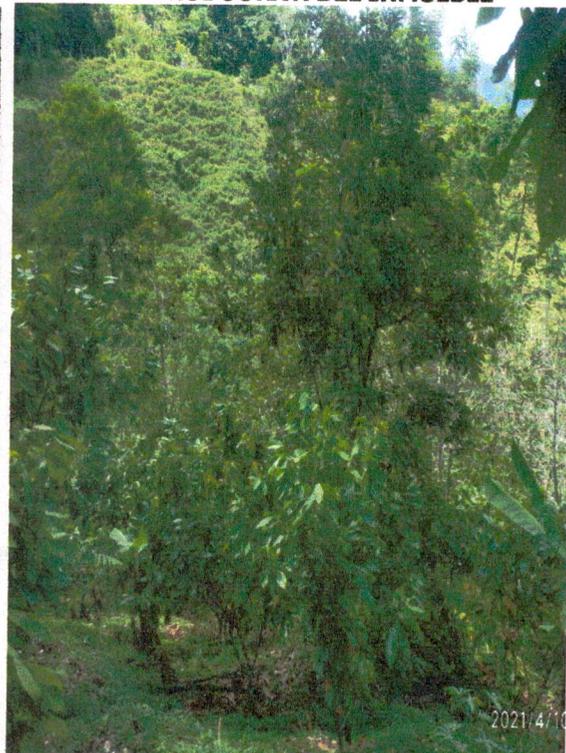
**AREA PRODUCTIVA DEL INMUEBLE**



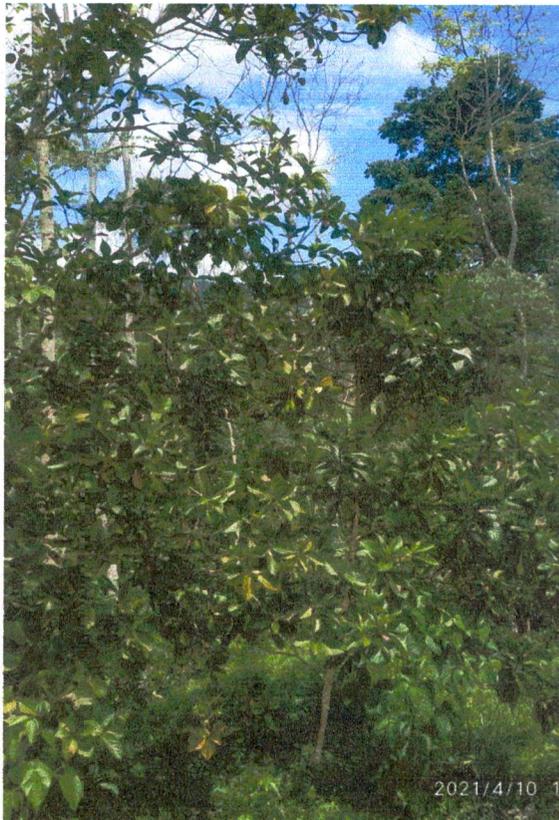
**AREA PRODUCTIVA DEL INMUEBLE**



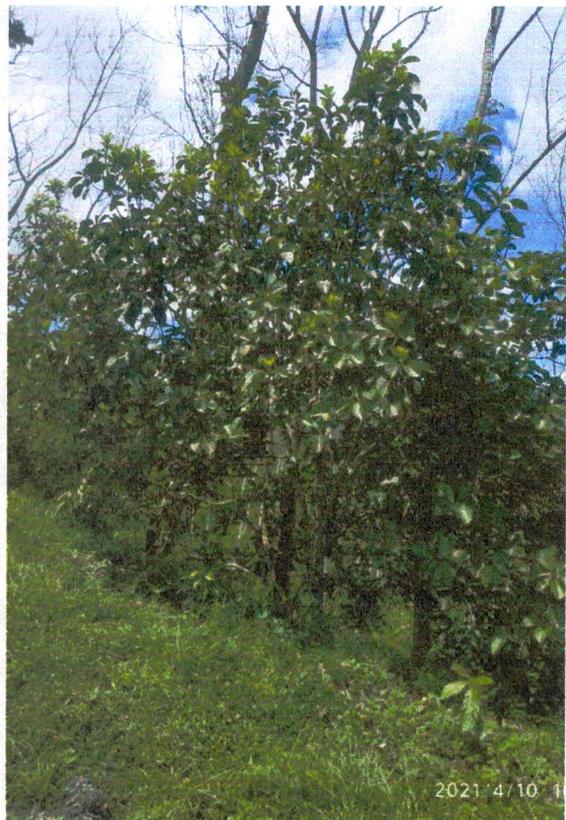
**AREA PRODUCTIVA DEL INMUEBLE**



**AREA PRODUCTIVA DEL INMUEBLE**



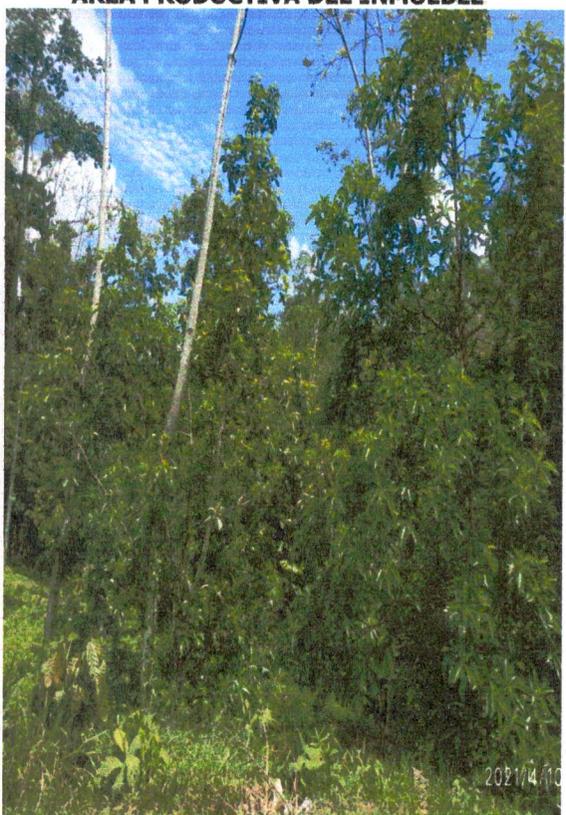
**AREA PRODUCTIVA DEL INMUEBLE**



**AREA PRODUCTIVA DEL INMUEBLE**



**AREA PRODUCTIVA DEL INMUEBLE**



**AREA PRODUCTIVA DEL INMUEBLE**

**ANEXO II ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS  
INMUEBLE PROPIEDAD DEL CLIENTE AUDORA SANCHEZ LEON  
UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SIMACOTA – SANTANDER - VEREDA INDIO BAJO –  
FINCA LA AVENTURA**



ESQUEMA DE DISTRIBUCION DEL PREDIO OBJETO DE VALUACIÓN FUENTE:  
<https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

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

Declaro bajo gravedad de juramento que:

**OCTAVIO ALFONSO VEGA DELGADO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.925.612 expedida en Santa Rosa del Sur - Bolívar, identificado con el registro abierto evaluadores aval - 7925612 expedido 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 expertico técnico presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento. No participo persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:  
Dirección: Calle 11 No 17 - 25, Barrio La Cabaña, Municipio de Santa Rosa del Sur.  
Departamento: Bolívar  
Número de teléfono:  
Celular: 317 694 87 54  
Correo electrónico: octavioalfonso2@yahoo.es
3. Me permito manifestar que mi profesión es Administrador de Empresas Agropecuarias. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: Tarjeta profesional, RAA.
4. Me permito manifestar las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

PUBLICACIÓN	TEMA

5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
<i>Juzgado municipal de Simiti - Bolívar.</i>	<i>Avaluó remate</i>	<i>Demandante: Banagrario Demandado: JOSE MANUEL THUIRAN YENERIS</i>	<i>Elaboración de avalúo para remate</i>
<i>Juzgado municipal de Cantagallo - Bolívar.</i>	<i>Avaluó remate</i>	<i>Demandante: Banagrario Demandado: VICTOR CACERES MALDONADO.</i>	<i>Elaboración de avalúo remate</i>
<i>Juzgado municipal de Cantagallo - Bolívar.</i>	<i>Avaluó remate</i>	<i>Demandante: Banagrario Demandado: JOSE DE LOS SANTOS RAMIREZ SARMIENTO.</i>	<i>Elaboración de avalúo remate</i>

6. Que he sido designado en los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
Ninguna.	

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

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\_\_\_\_\_

2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI \_\_\_\_\_ NO x\_\_\_\_\_

3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI \_\_\_\_\_ NO x\_\_\_\_\_

4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI \_\_\_\_\_ NO x\_\_\_\_\_

5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial. SI \_\_\_\_\_ NO x\_\_\_\_\_

6. A las personas jurídicas que se disuelvan. SI \_\_\_\_\_ NO x\_\_\_\_\_

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\_\_\_\_\_

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\_\_\_\_\_

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\_\_\_\_\_

10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes. SI \_\_\_\_\_ NO x\_\_\_\_\_

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 el método de Mercado costo de reposición, que corresponde al utilizado 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 expertico, esto es, fijar su valor comercial.

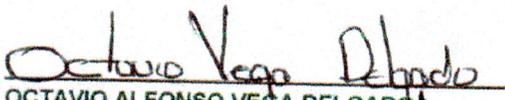
10. Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado:

- Certificado de tradición.

**PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ANEXO CERTIFICADO DEL RAA**

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento.

Atentamente.



OCTAVIO ALFONSO VEGA DELGADO  
C.C. No: 7.925.612 de Santa Rosa del Sur, Bolívar  
RAA AVAL - 7925612 expedida por el ANA

+