



*Emma Steffens Páez*

ABOGADA  
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

Señor  
**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE TONA**  
E. S. D.

Ref.: Radicación No. 2019-00017  
**PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO**  
Demandante: **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**  
Contra: **HENRY VILLAMIZAR RAMÍREZ**

En calidad de apoderada de la Entidad Demandante en el proceso de la referencia, me permito allegar avalúo catastral del bien inmueble de propiedad del demandado identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-412178, el cual no considero idóneo para determinar el valor real.

En consecuencia de lo anterior, me permito allegar a su despacho avalúo comercial del bien inmueble, el cual solicito tener como base para establecer el valor real del inmueble, y una vez vencido el termino de traslado sin que sea objetado, sea aprobado por el despacho.

Anexo (17) folios.

Atentamente,

**EMMA STEFFENS PÁEZ**

C. C. No. 41 797.427 de Bogotá

T. P. No. 82.556 del Consejo Superior de la Judicatura



## 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.: 8652-700586-86214-0  
FECHA: 27/9/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: VILLAMIZAR RAMIREZ HENRY identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 13353540 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:68-SANTANDER
MUNICIPIO:820-TONA
NÚMERO PREDIAL:00-00-00-00-0003-0056-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-00-0003-0056-000
DIRECCIÓN:TIERRA BUENA VDA VEGAS
MATRÍCULA:300-412178
ÁREA TERRENO:16 Ha 3040.00m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:91.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 14,409,000 ✓

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	VILLAMIZAR RAMIREZ HENRY	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000013353540
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			1

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 2.2.2.2.8 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, Versailles 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).

## 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> TONA	
<b>DATOS DE LOS CLIENTES</b>					
<b>PRIMER NOMBRE:</b> HENRY	<b>SEGUNDO NOMBRE:</b>	<b>PRIMER APELLIDO:</b> VILLAMIZAR	<b>SEGUNDO APELLIDO:</b> RAMIREZ	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION:</b> 13.353.540	<b>TELEFONO:</b> 3165773506
<b>NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION:</b> PREDIO 2 LOTE DE TERRENO TIERRA BUENA		<b>VEREDA:</b> CHISCAPA	<b>MUNICIPIO:</b> TONA	<b>DEPARTAMENTO:</b> SANTANDER	
<b>DESTINO O USO DEL INMUEBLE:</b> RURAL		<b>TIPO DE INMUEBLE:</b> FINCA		<b>ESTRATO SOCIOECONOMICO:</b> ESTRATO 2	
<b>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</b>					
<b>PRIMER NOMBRE:</b> HENRY	<b>SEGUNDO NOMBRE:</b>	<b>PRIMER APELLIDO:</b> VILLAMIZAR	<b>SEGUNDO APELLIDO:</b> RAMIREZ	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION:</b> 13.353.540	<b>TELEFONO:</b> 3165773506
<b>REGISTRO CATASTRAL NRO</b> 68-820-00-00-0003-0056-000	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> 300-412178	<b>ESCRITURA DE ADQUISICION No</b> 178	<b>FECHA DE LA ESCRITURA</b> 21/01/2017	<b>NOTARIA No</b> DECIMA	<b>CIUDAD DE LA NOTARIA</b> BUCARAMANGA
<b>ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR</b>		<b>COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS</b>			
Zona Relativamente Homogénea No. 3 — Provincia de Soto y otros Comprende los municipios de: Tona, Charta, Suratá, Matanza, California, Vetas, Santa Bárbara, San Joaquín, Onzaga, Aratoca, Jordán, Galán, Hato, Cepita, Los Santos, Cabrera, Gámbita y Barichara. Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 12 a 19 hectáreas.		<b>LATITUD</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>TIPIFICACION</b>	<b>DESCRIPCION</b>
		7°11'8.10"N	73° 0'11.65"O	ACCESO	En la entrada del predio
		7°10'59.41"N	73° 0'18.34"O	LINDERO 1	Lindero al Oriente
		7°11'5.08"N	73° 0'23.94"O	LINDERO 2	Lindero al Occidente
	7°10'59.17"N	73° 0'24.88"O	CONSTRUCCION U OTROS	En la casa de habitación	
<b>FECHA VISITA:</b> 15/11/2021		<b>FECHA INFORME:</b> 18/11/2021		<b>FECHA APLICACION:</b> 18/11/2021	

## 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	<b>2.1 DESARROLLO ECONOMICO:</b> El sector en su mayoría es un área ondulada, ubicado en el área rural de municipio de Tona, a unos 30 minutos en vehículo. El área se caracteriza principalmente por su riqueza hídrica, por la gran cantidad de quebradas y nacimientos de agua, que terminan en el embalse de Tona. El sector basa su economía principalmente en el cultivo de cebolla junca y papa en la zona alta de paramo y en menores alturas predomina el café, aguacate, cítricos y con cultivos transitorios como el frijol, tomate y pimentón. En menor medida, existe presencia de ganadería de origen ovino y vacuno.				
<b>2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:</b>					
La mayoría de propietarios son medianos y pequeños productores inversionistas del sector agropecuario, generando de ésta manera fuentes de empleo a familias residentes en esta Zona. Rural estrato Dos(2)					
<b>2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:</b>					
Es una región que se caracteriza por su topografía ondulada en su gran mayoría, con dos periodos marcados de lluvia y verano, con suelos de fertilidad medio con altas aplicaciones de materia orgánica, con buenas vías de acceso y una buena oferta ambiental para el desarrollo pecuario que se tiene.					
<b>2.4 SERVICIOS COMUNALES:</b>					
Servicios de educación con colegios veredales y municipales (Tona). Por su cercanía a Tona, cuenta con servicios de salud básicos, asistencia técnica y servicios financieros. Presencia de la Umata.					
<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 secundaria no pavimentada				
<b>2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:</b>					
Por la cercanía a la carretera, la buena vía de acceso y la seguridad que ahora hay en la Zona, las tierras han tenido un aumento considerable en su valorización.					
<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	Acueducto veredal.

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

**3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO**

Saliendo de casco urbano de Tona, por la via Tona-Bucaramanga hasta llegar al sitio conocido como el carrizal, de ahí se gira a mano derecha hasta encontrar la escuela Vegas y el puesto de salud. De ahí se gira a mano derecha via Chiscapa a 1.5 Km, despues de pasar una mata de bambú grande sobre la carretera, se encuentra un porton a mano derecha y se bajan unos doscientos metros hasta llegar a una bifurcación y ahí se toma el camino del centro, donde se encuentra el predio objeto de la inversión.

**3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO**

<b>EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR</b>	SI	<b>QUE TIPO DE ACCESO ES</b>	Carretera secundaria no pavimentada	<b>CONDICION DEL ACCESO</b>	Bueno
-----------------------------------------	----	------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------	-------

**3.3 UBICACION 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	TONA	TERRESTRE	TERRESTRE	10		30

**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
AGROPECUARIA	El predio TIERRA BUENA está vinculado directamente con la Ganadería de doble propósito, en donde se tienen para su sostenimiento 9.0 Has. de potreros con pastos de Gordura, Yaragua y Gramas Naturales distribuidos en cinco potreros; también se tienen 2.0 Has de Café Variedad Castilla de aproximadamente 5 años y que se encuentra en producción, aguacate en un área de 1.0 Ha en inicio de producción y se tienen áreas de conservación de los nacimientos y de rastrojos. Por su relieve y topografía la finca es mecanizable en un 30% del área total.	Parcial

**3.5 LINDEROS**

Como se encuentran identificados en la Escritura pública # 178 del 21 de enero de 2017 otorgada por la Notaria Décima del Circulo de Bucaramanga.

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

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
SI	NO	SI	SI	NO	Acueducto veredal.

<b>EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS</b>	SI	<b>OBSERVACIONES</b>	Destapados, en buen estado.
--------------------------------------	----	----------------------	-----------------------------

**4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

**4.1 AREA**

<b>Area total (has):</b> 16,3040205	<b>Fuente:</b> Certificado de Tradicion y Libertad
----------------------------------------	-------------------------------------------------------

**4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:**

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Aprobado mediante el Acuerdo No. 014 del 26 de Septiembre de 2003.	Plan de Ordenamiento Territorial

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

CLASES AGROLOGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
IV	Ondulado	12 - 25	16,3040205	Certificado de Tradicion y Libertad	

**4.4 RECURSOS HIDRICOS**

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
<b>NATURALES:</b>			
Quebrada	Bueno	Anual	Ninguna
Quebrada	Bueno	Anual	Ninguna
Quebrada	Bueno	Anual	Ninguna
<b>ARTIFICIALES:</b>			
Acueducto	Bueno	Anual	Ninguna

**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	Las fincas son manejadas de una forma muy similar a la del objeto del avalúo.

**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
Aguacate	Permanente	Bueno	5	1,0		\$8.000.000	\$8.000.000
Café	Permanente	Bueno	8	2,0		\$12.000.000	\$24.000.000
Paslos	Transitorios	Bueno	5	9,0		\$850.000	\$7.650.000
Bosque Natural y rastrojos	Permanente	Bueno		4,0			

**5.3 CONSTRUCCIONES**

Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Vivienda (2)	Ladrillo, piso en tierra y baldosa, techo en teja de zinc y eternit	20 y 5 años	Bueno	Metro Cuadrado	91	\$185.000	\$16.835.000
Establo	Madera, teja de asbesto o eternit	4 años	Bueno	Metro Cuadrado	120	\$80.000	\$9.600.000
Tanque	Concreto	4 años	Bueno	Metro Cubico	2	\$250.000	\$500.000

**5.4 CERCAS**

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total
Artificial	300	Polines y alambre de púas	Bueno	\$1.000	\$300.000
Artificial	800	Polines y alambre de púas	Bueno	\$1.000	\$800.000

**6. INVESTIGACIÓN ECONOMICA Y CALCULOS**

**6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA**

Justificación de la Metodología:  Los valores plasmados en el avalúo, van de acuerdo al valor comercial del terreno en el sector y al criterio propio del avaluador, teniendo en cuenta las condiciones agroecológicas del predio, condiciones de explotación, productividad, construcciones, recursos, orden público, etc. Se utiliza la metodología de Costo Reposición, teniendo en cuenta la depreciación por Fitto y Corvinni de acuerdo a la edad y estado de conservación de la construcción.	NO	COMPARACIÓN O DE MERCADO
		COSTO DE REPOSICIÓN
		RESIDUAL
		CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS
	OTRO	otro_metodologia

**6.2 ANALISIS VALOR DEL TERRENO**

TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA IV	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Encuesta	Gonzalo Rey Mendoza	3168230069	20.000.000				
Encuesta	Otoniel Rodríguez	3168278495	21.000.000				
Encuesta	Wilfredo Rey Osma	3168557850	20.000.000				
Encuesta	Elias Rey	3188313693	19.000.000				
MEDIA ARITMETICA			20.000.000				
DESVIACION ESTANDAR			816.497				
COEFICIENTE DE VARIACION			4,08				

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
IV	\$20.000.000	16,3040205	\$326.080.410
<b>SUBTOTAL TERRENO</b>			<b>\$ 326.080.410</b>

**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
Fácil comercialización	De cero (0) a un (1) año.	Las nuevas actividades de agroturismo han dado valorización y reactivación al sector agropecuario.

**RESUMEN VALORES PARCIALES**

VALOR TERRENO	\$ 326.080.410
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	\$ 26.935.000
<b>VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES</b>	<b>\$ 353.015.410</b>
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	\$ 40.760.000
<b>VALOR TOTAL DEL AVALUO</b>	<b>\$ 393.765.410</b>
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

<b>VALOR EN LETRAS</b>	<b>TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS MICTE</b>
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

*J. F. C.*

**FIRMA PROFESIONAL EXTERNO**

NOMBRE DEL AVALUADOR: OMAR LEON CAÑAS  
 NRO DE IDENTIFICACION: 91237276  
 NRO RAA: AVAL-91237276

**OBSERVACIONES ESPECIALES**

En vista de que no existen ofertas de mercado para ventas de lotes urbanos del tipo que se está valorando se recurre a las encuestas con vecinos del sector. YO OMAR LEON CAÑAS DEJO CONSTANCIA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE LA UTILIZACIÓN DE ESTA MODALIDAD SE DEBE A QUE EN EL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALUO NO EXISTÍAN OFERTAS DE VENTA, ARRIENDO, NI TRANSACCIONES DE BIENES COMPARABLES AL DEL OBJETO DE ESTIMACIÓN.



**REGISTRO FOTOGRAFICO**

**VISTA DE LA LLEGADA AL PREDIO**



**VISTA GENERAL DEL PREDIO**



**VISTA DE POTREROS Y ESTABLO**



**CULTIVO DE AGUACATES**



**VISTA DE LOS POTREROS**



**VISTA DEL CULTIVO DE AGUACATES**



**REGISTRO FOTOGRAFICO**

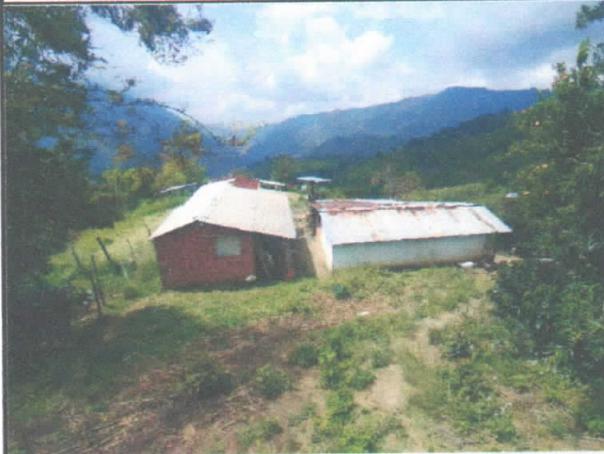
**VISTA DEL CAFÉ Y ESTABLO AL FONDO**



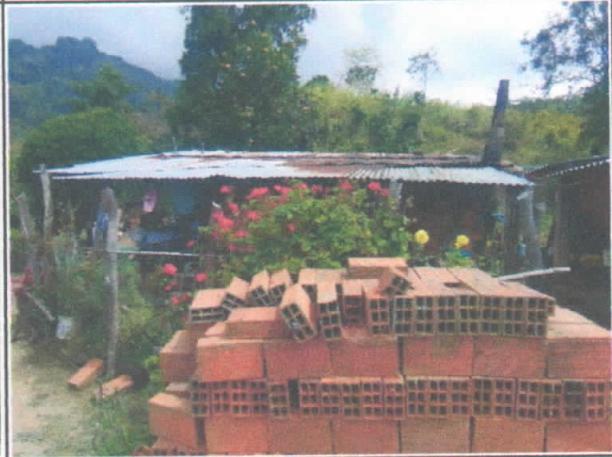
**VISTA DEL CAFÉ Y POTREROS**



**VISTA DE LA INFRAESTRUCTURA**

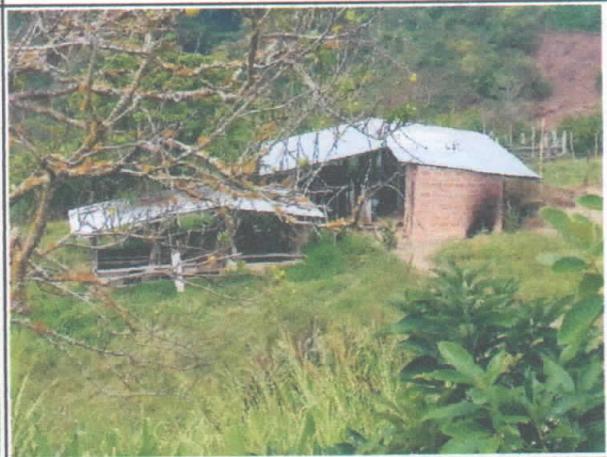
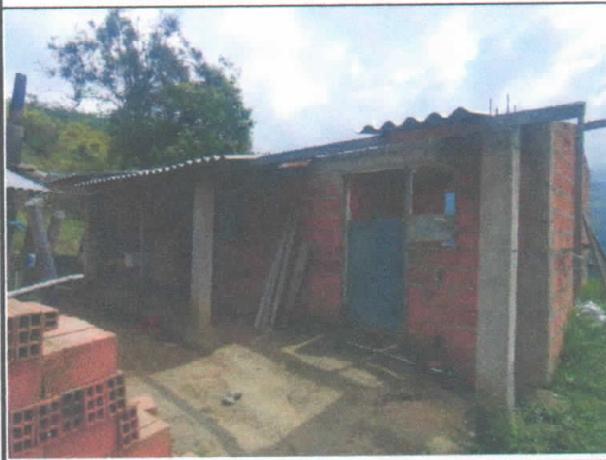


**VISTA DE LA VIVIENDA**



**PARTE DE LA VIVIENDA EN CONSTRUCCION**

**VISTA DEL ESTABLO**



# ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS

Consulta Catastral

Buscar por nombre de ubicación

**Resultado**

Exportar: Shape file(s)

Departamento:	68 - SANTANDER
Municipio:	820 - TONA
Código Predial Nacional:	688200000000000003005600000000
Código Predial:	68820000000030056000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	TIERRA BUENA VDA VEGAS
Área de terreno:	163040 m2
Área construida:	91 m2

Construcción 1

The map displays a geographical area with several labeled locations: La Loma, El Bando, Rosedal, La Fortaleza, Rafael Uribe, Cristales, and La Esperanza. A search bar at the top right allows for location searches. A results panel on the left provides detailed information about the selected land parcel, including its department, municipality, national and local predial codes, economic destination, address, and area measurements. The parcel is highlighted in blue on the map.

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

Declaro bajo gravedad de juramento que:

**OMAR LEON CAÑAS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.237.276 expedida en Bucaramanga, identificado con el registro abierto evaluadores AVAL-91237276 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 expertico técnico presentado así:

***El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.***

En el contenido del informe existe esta manifestación.

***Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.***

En el contenido del informe existe esta manifestación.

***El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:***

***1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.***

Omar León Cañas – C.C. No. 91.237.276 de Bucaramanga – Perito Designado

***2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.***

Domicilio Avaluador Designado: Carrera 8A No. 12-87 Torre 1 – Apto. 201, Conjunto Monteolivetto Condominio Abadías de la nomenclatura urbana del municipio de Floridablanca - Móvil: 316715406.

**3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.**

- Avaluador Designado: Ingeniero Agrónomo – Egresado de la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia –U.P.T.C.- Tunja; con Tarjeta Profesional No. 12521 del Ministerio de Agricultura – Perito con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. AVAL- 91237276 en las especialidades de Urbanos, Rurales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil y Semovientes y Animales. Avaluador Corporativo de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

**4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.**

No aplica.

**5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.**

Avaluador Designado:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	APODERADOS	PROCESO
JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA	J29-2017-505	Dte: HERNET RUBIANO RUIZ. Ddo: ESPERANZA CAÑAS DE ORDUZ	N/A.	Ejecutivo Singular.
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER, Magistrada NELLY MARITZA GONZALEZ JAIMES.	No. 2010-00575-00	Dte: ANGELA STELLA PEREZ TAFUR. Ddo: COORMAGDALENA, MUNICIPIO DE PUERTO WILCHES – CONSORCIO	N/A.	Reparación Directa.

		OBRAS HIDRAULICAS.		
JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO.	No. 2012- 0163-00	Dte: HERLINDA GARCIA. Ddo: CRESCENCIANO ORTIZ DELGADO, ANA FRANCISCA ORTIZ DELGADO, MARIA  TRANSITO ORTIZ DELGADO Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADA S.	N/A.	Ordinario de Pertenenencia.
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE BUCARAMANGA.	No. 2015- 00080	Dte: JHON ALEXANDER CAMPOS CRUZ. Ddo:.	N/A	Formalización de Tierras Abandonadas y Despojadas Forzosamente
Juzgado CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO.	No. 2013- 0379-01	Dte. Rafael Arturo Galán Dueñas. Ddo: Eloísa Angarita de Prieto.	N/A.	Ordinario de Pertenenencia o Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio sobre bien inmueble urbano.
Juzgado SEGUNDO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL.	J14-2010-405	Dte: María Jackeline Sierra Jaimes, Evenide Sierra Díaz y Claudia Yolima Sierra Chinome. Ddo: María Zoraida Azuero Riveros.	N/A	Ejecutivo Hipotecario.
Juzgado TERCERO DE FAMILIA.	2013-00811	Dte: Jacqueline Mora Caballero. Ddo: Hermes Alexander López.	N/A	Liquidación Sociedad Conyugal.

Juzgado SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO.	2009-0194	Dte: Ofelia Blanco García. Ddo: Efraín Romero Aguillón y otros.	N/A	Demanda División Material del Inmueble Rural.
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO	68001-31-008-2014-00102-01	Dte: Pablo Alfonso Rincón Zafra. Ddo: Carmen Cecilia Rincón Ortíz y Matilde Rincón de Vargas.	N/A	Divisorio
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO O ORAL DE BUCARAMANGA	20140013100	Dte: Zoraida Gutiérrez. Ddo: CDMB y Municipio de Bucaramanga.	N/A	Medio de control reparación directa.

**6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.**

No

**7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.**

No

**8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

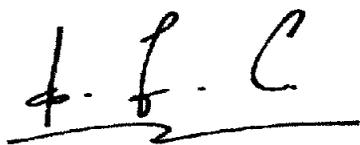
No

**9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

No

Esperamos que esta información sea de utilidad para su despacho.

Atentamente,

Handwritten signature of Omar Leon Cañas, consisting of the initials 'O.L.C.' in a stylized, cursive font, underlined.

I.A. OMAR LEON CAÑAS

Avaluador R.A.A. AVAL-91237276

Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander

Afiliado a la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores-Seccional Oriente.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 211118486251276831**

**Nro Matrícula: 300-412178**

Pagina 1 TURNO: 2021-300-1-230600

Impreso el 18 de Noviembre de 2021 a las 04:32:03 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: TONA VEREDA: CHISCAPA

FECHA APERTURA: 08-02-2017 RADICACIÓN: 2017-300-6-4535 CON: ESCRITURA DE: 31-01-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PREDIO 2: LOTE DE TERRENO TIERRA BUENA CON AREA DE 16 HAS 3040.205 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 178, 2017/01/31, NOTARIA DECIMA BUCARAMANGA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. ----- LINDEROS: POR EL NORTE: CON UNA LONGITUD DE 1352.47 METROS, CON EL PREDIO DE LA SEÑORA JUDITH JOHANA SANABRIA SANDOVAL; ---- POR EL ORIENTE: CON UNA LONGITUD DE 667.390 METROS CON EL PREDIO DE LA SEÑORA DOLORES CHAPARRO; ---- POR EL SUR: CON UNA LONGITUD DE 309.504 METROS CON EL PREDIO DEL SEÑOR BONIFACIO PATIÑO; ---- POR EL SUR: CON UNA LONGITUD DE 195.31 METROS CON EL PREDIO DEL SEÑOR ROSENDO RUIZ, ---- POR EL OCCIDENTE: CON UNA LONGITUD DE 290.183 METROS CON EL PREDIO DEL SEÑOR PEDRO ELIAS REY. ---- POR EL OCCIDENTE: CON UNA LONGITUD DE 593.869 METROS CON EL PREDIO DEL SEÑOR FERMIN REY; ---- POR EL OCCIDENTE: CON UNA LONGITUD DE 107.764 METROS CON EL PREDIO DEL SEÑOR PEDRO ELIAS REY.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

LOTE DE TERRENO OBJETO DE DIVISION MATERIAL FUE ADQUIRIDO POR SANABRIA SANDOVAL JUDITH JOHANNA Y VILLAMIZAR RAMIREZ HENRY, EL CUAL EFECTUARON ENGLOBE DE DOS LOTES QUE SANABRIA SANDOVAL JUDITH JOHANNA Y VILLAMIZAR RAMIREZ HENRY EFECTUARON, SEGÚN ESCRITURA 3810 DEL 30/11/2016 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06/12/2016. ---- SANABRIA SANDOVAL JUDITH JOHANNA Y VILLAMIZAR RAMIREZ HENRY ADQUIRIERON LOS LOTES DE TERRENO OBJETO DEL ENGLOBE, ASI: 1.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA NO. 300-19422, POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 25% QUE HIZO A VILLAMIZAR RAMIREZ ROGERIO, SEGÚN ESCRITURA 1285 DEL 15/04/2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA EL 23/04/2015. ---- VILLAMIZAR RAMIREZ ROGERIO Y VILLAMIZAR RAMIREZ HENRY ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION QUE HICIERON A RAMIREZ DE VILLAMIZAR ELODIA Y VILLAMIZAR CASTRO HERNANDO, SEGÚN ESCRITURA 335 DEL 09/02/2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/02/2015. ---- RAMIREZ DE VILLAMIZAR ELODIA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A VILLAMIZAR GONZALEZ ANA DOLORES, SEGÚN ESCRITURA 5003 DEL 10/12/1971 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 24/01/1972. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECA CONSTITUIDA POR LA CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO A FAVOR DE RAMIREZ DE VILLAMIZAR ELODIA, SEGÚN ESCRITURA 2165 DEL 02/06/1972 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12/06/1972. ---- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 22 DEL 09/01/2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27/01/2015. ---- AMPLIACION HIPOTECA ABIERTA, SEGÚN ESCRITURA 4726 DEL 29/11/1978 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05/12/1978. ---- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 22 DEL 09/01/2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27/01/2015. ---- GRAVAMEN ---- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR LA CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO A FAVOR DE RAMIREZ DE VILLAMIZAR ELODIA, SEGÚN ESCRITURA 886 DEL 03/04/1987 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 08/04/1987. ---- Y CANCELADA, SEGÚN ESCRITURA 22 DEL 09/01/2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 27/01/2015. ---- LA CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO EFECTUO OTROS, PROHIBICION DE CANCELAR GRAVAMENES O REGISTRAR ACTOS QUE AFECTEN EL DOMINIO SIN AUTORIZACION DEL LIQUIDADOR DESIGNADO, A LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA, SEGÚN RESOLUCION 1826 DEL 19/11/1999 DE LA SUPERBANCARIA DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 05/01/2000. ---- Y CANCELADA, SEGÚN OFICIO 7338 DEL 11/12/2014 DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 18/12/2014. ---- 2.- LOTE DE TERRENO CON MATRICULA NO. 300-92568, SANABRIA SANDOVAL JUDITH JOHANNA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 88.4615% JUNTO CON OTRO INMUEBLE QUE HIZO A VILLAMIZAR RAMIEZ ROGERIO, SEGÚN ESCRITURA 1285 DEL 15/04/2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23/04/2015. ---- VILLAMIZAR RAMIREZ ROGERIO Y VILLAMIZAR RAMIREZ



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

Certificado generado con el Pin No: 211118486251276831

Nro Matrícula: 300-412178

Pagina 2 TURNO: 2021-300-1-230600

Impreso el 18 de Noviembre de 2021 a las 04:32:03 AM

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

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

HENRY ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION QUE HICIERON A RAMIREZ DE VILLAMIZAR ELODIA Y VILLAMIZAR CASTRO HERNANDO,  
SEGÚN ESCRITURA 335 DEL 09/02/2015 DE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 18/02/2015. ----- VILLAMIZAR CASTRO  
HERNANDO ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A JEREZ LANDAZABAL LUIS ERASMO, SEGÚN ESCRITURA 215 DEL 28/01/1975. DE LA NOTARIA  
SEGUNDA DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 03/02/1975. -----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) # VEREDA DE CHISCAPA PREDIO 2: LOTE DE TERRENO TIERRA BUENA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

300 - 411093

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-02-2017 Radicación: 2017-300-6-4535

Doc: ESCRITURA 178 DEL 31-01-2017 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: SANABRIA SANDOVAL JUDITH JOHANNA

CC# 63517885 X

A: VILLAMIZAR RAMIREZ HENRY

CC# 13353540 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-02-2017 Radicación: 2017-300-6-4535

Doc: ESCRITURA 178 DEL 21-01-2017 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: SANABRIA SANDOVAL JUDITH JOHANNA

CC# 63517885

DE: VILLAMIZAR RAMIREZ HENRY

CC# 13353540

A: VILLAMIZAR RAMIREZ HENRY

CC# 13353540 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-09-2017 Radicación: 2017-300-6-38578

Doc: ESCRITURA 2077 DEL 14-09-2017 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: VILLAMIZAR RAMIREZ HENRY

CC# 13353540 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-06-2019 Radicación: 2019-300-6-22921



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 211118486251276831**

**Nro Matrícula: 300-412178**

Pagina 3 TURNO: 2021-300-1-230600

Impreso el 18 de Noviembre de 2021 a las 04:32:03 AM

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

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

Doc: OFICIO 50 DEL 26-04-2019 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TONA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO: 2019-0017.

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

**DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**

**NIT# 8000378008**

**A: VILLAMIZAR RAMIREZ HENRY**

**CC# 13353540 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: 2017-300-3-293

Fecha: 22-02-2017

CREADA ANOTACION 2 - ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, SEGUN ESCRITURA NO. 178 DEL 31-1-2017 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-300-1-230600**

**FECHA: 18-11-2021**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: Zaine Susana Awad Lopez

***JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TONA S.S.***

***LISTA DE PROCESOS EN TRASLADO***

***AVALUO PERICIAL DEL INMUEBLE EMBARGADO Y SECUESTRADO***

**PROCESO:** EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTIA  
**DEMANDANTE:** BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.  
**DEMANDADO:** HENRY VILLAMIZAR RAMIREZ  
**APODERADOS:** DRA. EMMA STEFFENS PAEZ

Siendo las OCHO de la mañana del día de hoy, se fija en lista, para correr traslado a las partes por el término de DIEZ (10) días (Art. 444 CGP), que empiezan a contar a partir del día veintiuno (21) de enero de dos mil veintidós (2022) y vencen el día tres (3) de febrero de dos mil veintidós (2022) a las 6:00 P.M., se corre traslado del avalúo pericial del inmueble embargado y secuestrado presentado por la apoderada de la parte demandante. (Folios 99 a 115 del cuaderno principal)

Tona, veinte (20) de enero de dos mil veintidós (2022)

PEDRO JULIO LEAL ALVARADO  
Secretario