

**ALLEGO AVALÚO COMERCIAL - RAD. N° 2019-00029-00**

marcos fabian almeida arguello &lt;marfan66\_7@hotmail.com&gt;

Vie 21/04/2023 3:52 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Santander - Betulia &lt;j01prmpalbetulia@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

 1 archivos adjuntos (3 MB)

ALLEGO AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE - RAD. N° 2019-00029-00.pdf;

Girón, Abril 21 de 2.023

Señores:

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BETULIA (SANTANDER)****E-Mail: [j01prmpalbetulia@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalbetulia@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

Betulia

Cordial Saludo,

Por medio del presente, me permito remitir Avalúo Comercial del Inmueble Objeto de Garantía dentro del Proceso Ejecutivo Hipotecario promovido por el **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.** en contra del Señor **MIGUEL ANGEL ROLON BALAGUERA** y que se adelanta en este Despacho bajo el **Rad. N° 2019-00029-00**, para el respectivo trámite.

Agradezco su atención y colaboración. Quedo atento a sus comentarios.

--

Cordialmente,

**MARCOS FABIAN ALMEIDA ARGÜELLO****Abogado Externo Banco de Agrario de Colombia S.A.**

 Descripción: Descripción: Descripción: cid:image002.jpg@01CBC3AC.CF4CCFE0 **Por favor considere su responsabilidad ambiental antes de imprimir o fotocopiar los documentos relacionados con esta invitación. Cuidar nuestros recursos es mejor juntos...**

**ABOGADO ESPECIALISTA**  
**MARCOS FABIAN ALMEIDA ARGÜELLO**  
UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

**SEÑORES:**

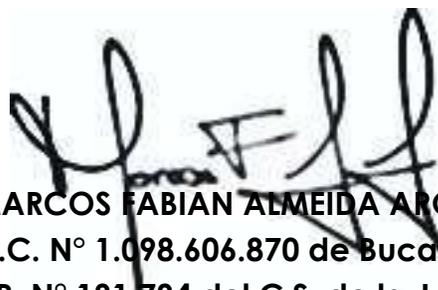
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BETULIA (SANTANDER)**

**E.S.D.**

**ASUNTO:** ALLEGO AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE  
**PROCESO:** EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL  
**DEMANDANTE:** BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.  
**DEMANDADO:** MIGUEL ÁNGEL ROLÓN BALAGUERA  
**RADICADO:** 2019-00029-00

**MARCOS FABIÁN ALMEIDA ARGÜELLO**, mayor de edad, con domicilio contractual en el Municipio de Girón, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 1.098.606.870 de Bucaramanga, Abogado titulado con Tarjeta Profesional N° 181.784 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, dentro del proceso de Referencia, por medio del presente escrito, me permito allegar Avalúo Comercial del bien inmueble objeto de garantía denominado **"GRANJA LA COLINA"** ubicado en la Vereda La Putana del Municipio de Betulia (Santander) e identificado con Matrícula Inmobiliaria N° **326-8046**, el cual se encuentra debidamente embargado y secuestrado.

Atentamente,



**MARCOS FABIAN ALMEIDA ARGÜELLO**  
C.C. N° 1.098.606.870 de Bucaramanga  
T.P. N° 181.784 del C.S. de la J.  
E-Mail: [marfan66\\_7@hotmail.com](mailto:marfan66_7@hotmail.com)

# 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> PIEDECUESTA	
<b>DATOS DE LOS CLIENTES</b>					
<b>PRIMER NOMBRE:</b> MIGUEL	<b>SEGUNDO NOMBRE:</b> ANGEL	<b>PRIMER APELLIDO:</b> ROLÓN	<b>SEGUNDO APELLIDO:</b> BALAGUERA	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION:</b> 13.197.152	<b>TELEFONO:</b> 3138665581
<b>NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION:</b> GRANJA LA COLINA		<b>VEREDA:</b> LA PUTANA	<b>MUNICIPIO:</b> BETULIA	<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> MIGUEL	<b>SEGUNDO NOMBRE:</b> ANGEL	<b>PRIMER APELLIDO:</b> ROLÓN	<b>SEGUNDO APELLIDO:</b> BALAGUERA	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION:</b> 13.197.152	<b>TELEFONO:</b> 3138665581
<b>REGISTRO CATASTRAL NRO</b> 68-092-00-00-0014-0868-000	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> 326-8046	<b>ESCRITURA DE ADQUISICION No</b> 5807	<b>FECHA DE LA ESCRITURA</b> 13/10/2010	<b>NOTARIA No</b> SEPTIMA	<b>CIUDAD DE LA NOTARIA</b> BUCARAMANGA
<b>COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS</b>					
<b>ZONA UBICACIÓN 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> 7° 3'0.53"N	<b>LONGITUD</b> 73°26'50.66"O	<b>TIPIFICACION</b> ACCESO	<b>DESCRIPCION</b> En la entrada al predio
		7° 2'56.25"N	73°26'54.81"O	LINDERO 1	Lindero al Sur
		7° 2'56.78"N	73°27'16.13"O	LINDERO 2	Lindero al Oriente
		7° 2'58.06"N	73°26'52.18"O	CONSTRUCCION U OTROS	En la casa principal
<b>FECHA VISITA:</b> 16/02/2023		<b>FECHA INFORME:</b> 20/02/2023		<b>FECHA APLICACIÓN:</b> 20/02/2023	

## 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	Se trata de un sector ubicado sobre la nueva ruta del Cacao, donde se realizó la ampliación a doble calzada de la antigua autopista a Barrancabermeja, que se encuentra en el margen izquierdo del río Sogamoso, hacia el occidente de la vía a Barrancabermeja, en el sector sobresalen fincas medianas y grandes de visión empresarial, predominando la ganadería de ceba y doble propósito, en un relieve plano y ondulado, con abundante agua para riego. Se están desarrollando muy buenas ganaderías, con la introducción de nuevos sistemas de rotación, inclusión de razas mejoradas con la utilización de programas de mejoramiento de acuerdo a las condiciones climáticas de la zona, mejorando la capacidad de carga y la genética de los animales. En la parte agrícola se encuentran siembras de maíz, algunas plantaciones de Palma africana y caucho.				
<b>2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:</b>					
La mayoría de propietarios son pequeños y medianos 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 plana en su gran mayoría donde se desarrollan buenas ganaderías, 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 agropecuario que se tiene.					
<b>2.4 SERVICIOS COMUNALES:</b>					
Se encuentran la Escuela Los Angeles, Colegio Nuestra Sra. de la Paz en Tienda Nueva, La Estación de Policía, la JAC, Asistencia del ICA y C.A.S.					
<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 TERRESTRE SELECCIONE EL TIPO DE VIA</b>				
TERRESTRE	Carretera asfaltada o concreto				
<b>2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:</b>					
Por la cercanía a la Ruta del Sol, al casco urbano de La Fortuna y Tienda Nueva, la fertilidad de los suelos 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 particular

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

**3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO**

Desde Bucaramanga hacia Barrancabermeja y después de pasar el Puente sobre el río Sogamoso se encuentra el caserío de Tienda Nueva y se continúa hasta ubicar el primer retorno y se devuelve y se ingresa por el primer ramal a mano derecha y se continúa hasta llegar al sitio denominado la Ye y ahí a mano izquierda hasta la tienda llamada el Vaticano y nuevamente a la izquierda se continúa en un trayecto aproximado de tres kilómetros y medio después de pasar la Escuela a unos cien metros está el ramal de entrada al predio objeto de avalúo, la vía es totalmente destapada pero se encuentra en buenas condiciones. Desde Tienda Nueva al predio son 14 kilómetros.

**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	SABANA DE TORRES	TERRESTRE	TERRESTRE	35		35

**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	El predio GRANJA LA COLINA se encuentra en total abandono y se tenían cultivos de Guanábana que se secaron por falta de mantenimiento y el resto son rastrojos de porte alto donde no se puede transitar, se encuentra limpio solo el camino de acceso pues va hacia otra finca en la que si estan laborando.	Parcial

**3.5 LINDEROS**

Punto de partida: se toma como tal el detalle número tres, en donde convergen las colindancias de Eduardo Cortés Silva, carretera al medio, Nicéforo Herreño y el interesado así: Por el NORTE : del detalle número 3 al detalle número 22 con Nicéforo Herreño en una longitud de 302 metros carretable al medio; Por el ORIENTE: Del detalle número 22 al detalle número 20 con Nicéforo Herreño en una longitud de 226 metros trochas al medio; Por el SUR: del detalle número 20 al detalle número 19, en una longitud de 75 metros, trochas al medio, del detalle número 19 al detalle número 8 con herederos de Luz Marina Flórez Gómez en una longitud de 164 metros, trochas al medio; Por el OCCIDENTE: Del detalle número 8 al detalle número 6, con Mario Patiño en una longitud de 277 metros caño amarillo al medio, del detalle número 6 al detalle número 3 punto de partida, con Eduardo Cortés Silva, en una longitud de 224 metros, trocha y carretera al medio y encierra.

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

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
SI	NO	SI	SI	NO	Acueducto particular de la misma finca.

<b>EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS</b>	SI	<b>OBSERVACIONES</b>	Vía destapada que llega hasta la casa y caminos que conducen a los diferentes lotes, se encuentran en total abandono.
--------------------------------------	----	----------------------	---

**4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

**4.1 ÁREA**

<b>Area total (has):</b>	<b>Fuente:</b>
6,7207	Certificado de Tradicion y Libertad

**4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:**

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Aprobado mediante el Acuerdo No. 008 del 31 de Marzo de 2004.	Plan de Ordenamiento Territorial

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

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
IV	Inclinada	7 - 12	6,7207	Certificado de Tradicion y Libertad	No toda mecanizable.

**4.4 RECURSOS HIDRICOS**

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
<b>NATURALES:</b>			
Manantial	Bueno	Anual	
<b>ARTIFICIALES:</b>			
Acueducto	Bueno	Anual	Acueducto particular .

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	El predio realiza las mismas labores culturales en cuanto su manejo de cultivos, a los de la zona.

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
Rastrojos				6,7			

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Vivienda principal	Madera, techo zinc, piso cemento esmaltado.	20 años	Regular	Metro Cuadrado	200	\$70.000	\$14.000.000

5.4 CERCAS						
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total	

**6. INVESTIGACION ECONOMICA Y CALCULOS**

**6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA**

<b>Justificación de la Metodología:</b>	NO	COMPARACIÓN O DE MERCADO
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.		COSTO DE REPOSICIÓN
		RESIDUAL
		CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS
	XXX 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	Sergio Medaglio	3157793403	10.000.000				
Encuesta	Ever Ruiz	3244195001	10.500.000				
Encuesta	Wilmer Rincón	3157250727	9.000.000				
Encuesta	Gilberto Blanco	3232433532	10.000.000				
<b>MEDIA ARITMETICA</b>			<b>9.875.000</b>				
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>			<b>629.153</b>				
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>			<b>6,37</b>				

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
IV	\$9.875.000	6,7207	\$66.366.913
		<b>SUBTOTAL TERRENO</b>	<b>\$ 66.366.913</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>							

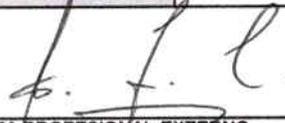
**6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO**

COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Fácil comercialización	De cero (0) a un (1) año.	En el sector donde se ubica el inmueble, es muy poca la oferta que se tiene y la seguridad que hay en la zona es muy buena.

**RESUMEN VALORES PARCIALES**

VALOR TERRENO	\$ 66.366.913
VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	\$ 14.000.000
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	\$ 80.366.913
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	
VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$ 80.366.913
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

<b>VALOR EN LETRAS</b>	OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TRECE PESOS M/CTE
------------------------	---

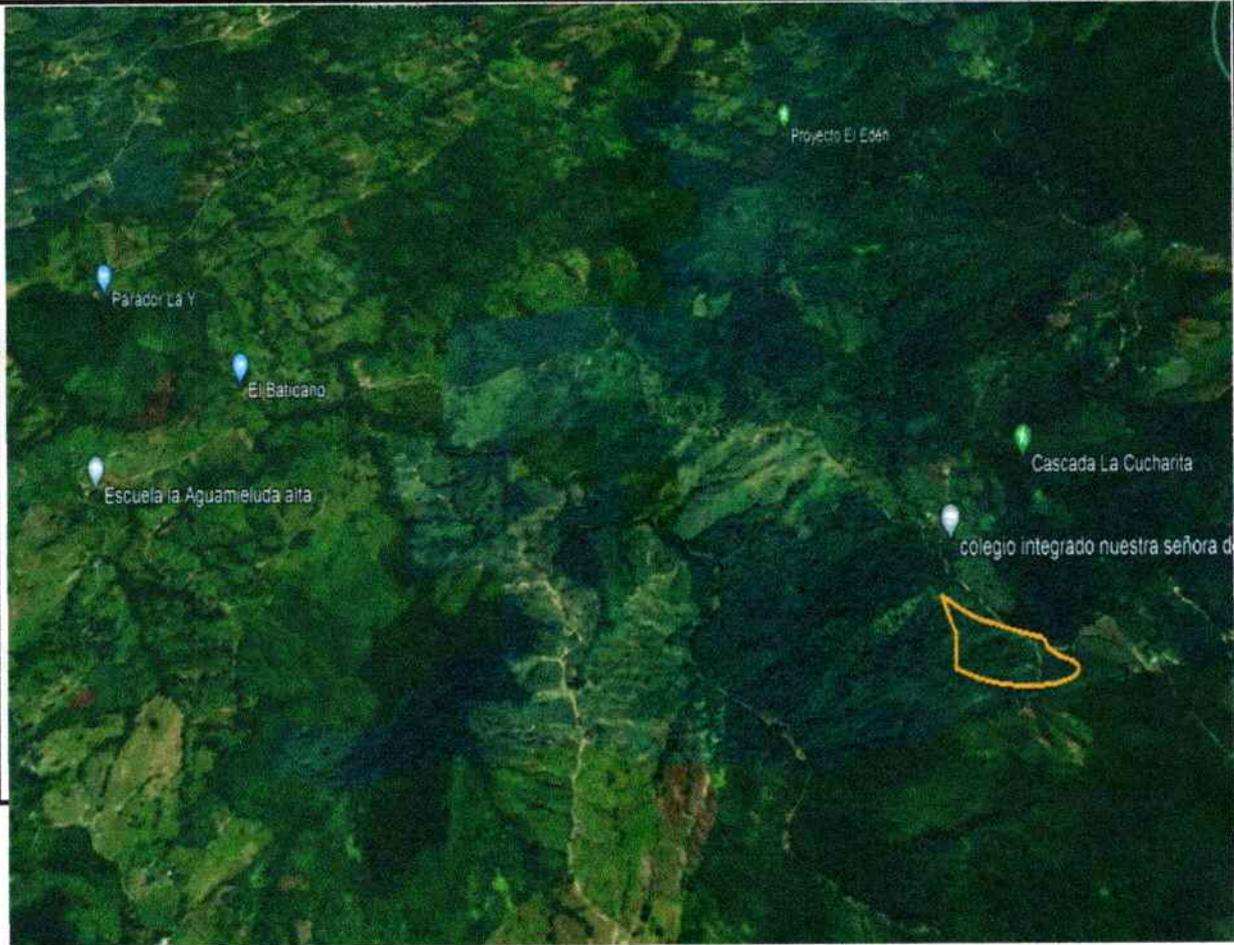
  
 FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

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 fincas 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 AVALÚO NO EXISTÍAN OFERTAS DE VENTA, ARRIENDO, NI TRANSACCIONES DE BIENES COMPARABLES AL DEL OBJETO DE ESTIMACIÓN.

UBICACIÓN DEL PREDIO



**REGISTRO FOTOGRAFICO**

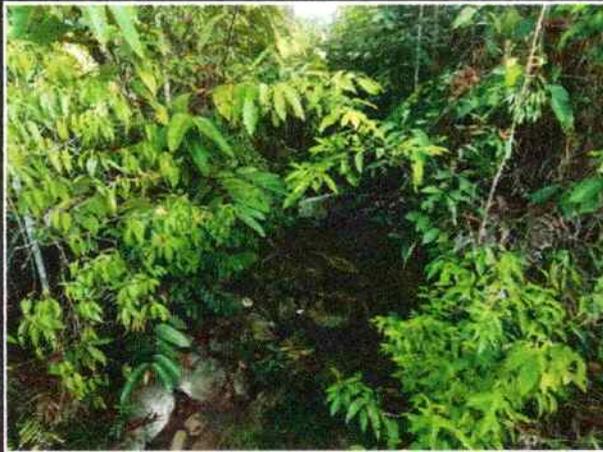
**ENTRADA AL PREDIO**



**VIA DE ACCESO A LA CASA**



**VISTA DEL CAÑO ATRAVESANDO EL PREDIO**



**UNA VISTA DEL PREDIO**



**VISTA DE RASTROJO ANTERIOR LOTE DE GUANABANA**



**VISTA DE LLEGADA A LA CASA**



REGISTRO FOTOGRAFICO

VISTA LATERAL DE LA CASA



VISTA DEL FRENTE DE LA CASA



VISTA DEL INTERIOR DE LA CASA



VISTA DE PARTE LATERAL DE LA CASA



VISTA PARTE POSTERIOR DE LA CASA



VISTA DEL BAÑO, COCINA DE LEÑA Y LAVAPLATOS



## ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS

### Consulta Catastral

Número predial: 68092000000000140868000000000  
 Número predial (anterior): 68092000000140868000  
 Municipio: Betulia, Santander  
 Dirección: GRANJA LA COLINA VDA LA PUTANA  
 Área del terreno: 67207 m<sup>2</sup>  
 Área de construcción: 0 m<sup>2</sup>  
 Destino económico: AGROPECUARIO  
 Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022



N: 2337011.861485, E: 4950548.146334 (EPSG:9377)

IGAC

### Consulta de clases agrológicas

Código	Descripción	Area
Vllse-1	<p><b>Principales limitantes:</b> Poca profundidad efectiva, pendientes pronunciadas, erosión moderada y severa</p> <p><b>Usos recomendados:</b> Forestal, reforestación en bosque productor-protector y protector para el mantenimiento de la vida silvestre o en cultivos de semi-bosque (cacao) con desyerbas a machete</p> <p><b>Prácticas de manejo:</b> Ganadería extensiva con pastos no manejados (grama dulce y gramíneas en rastrojo), otros en menor escala con caña para producción de panela, piña, cacao y mixtos (yuca-maíz) para subsistencia</p> <p><b>Estudio:</b> Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Santander</p> <p><b>Escala:</b> 1:100.000</p>	7.72 ha 99.01

87107.607956, E: 4951322.864908 (EPSG:9377)

IGAC

**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 Pertenencia.
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 Pertenencia 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 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,

A handwritten signature in black ink, consisting of three stylized, cursive letters: 'O', 'L', and 'C'.

I.A. OMAR LEON CAÑAS

Avaluador R.A.A. AVAL-91237276

R.N.A. 3086 Fedelonjas.

Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

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



PIN de Validación: b8910b05



<https://www.raa.org.co>



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) OMAR LEON CAÑAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91237276, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91237276.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR LEON CAÑAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
18 Ene 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
13 Oct 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
18 Ene 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
13 Oct 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8910b05



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso

Fecha de inscripción  
12 Abr 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares



PIN de Validación: b8910b05



<https://www.raa.org.co>



Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Abr 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: b8910b05



#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
15 Oct 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0091, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2019, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 31 de Julio de 2023. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0069, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Enero de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CRA 8A # 12 87 TORRE 1 APTO 201 CONJUNTO MONTEOLIVETTO



PIN de Validación: b8910b05



<https://www.raa.org.co>



Teléfono: 3167415406

Correo Electrónico: oleon4264@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen  
Ingeniero Agronomo - Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR LEON CAÑAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91237276.

El(la) señor(a) OMAR LEON CAÑAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b8910b05**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal