

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO
La Palma, Cundinamarca.

REF.: Proceso EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE
LA GARANTÍA REAL promovido por el BANCO
AGRARIO DE COLOMBIA S.A. contra:
LEONARDO MORALES VERA Y OTRA..
RADICACION No. 202100020-00.

ASUNTO: PRESENTACIÓN DEL AVALUO PERICIAL.

ORLANDO CÉSPEDES VALDERRAMA, con calidades civiles de autos ya conocidas, por medio del presente escrito, me dirijo a usted a usted, haciendo uso de la facultades previstas en los artículos 444 No. 4° del C.G. P., con el fin de presentar para su aprobación un AVALÚO COMERCIAL del predio rural denominado “LA FRONTERA”, ubicado en la vereda de Morro Pelado, jurisdicción del municipio de Yacopí, departamento de Cundinamarca, con una cabida aproximada de 69 hectáreas, 9.490 metros cuadrados, con cédula catastral No. 258850004000000020067000000000 e inscrito bajo la Matrícula Inmobiliaria No. 167-21478 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de LA PALMA, CUNDINAMARCA.

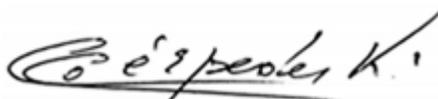
Dicho pedio al presente 2022 tiene un AVALÚO CATASTRAL de: 34,748.000 M / CTE., e incrementado en un cincuenta por ciento (50%) que equivale a: 17,374.000 M / CTE., nos da la suma de: CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO VENTIDOS MIL PESOS (\$52,122.000) M / CTE.,

Con base en el anterior avalúo, considero su señoría que se cometería una injusticia, es por eso que presento para su aprobación un AVALÚO COMERCIAL realizado por el señor **GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ**, con C. de C. No. 19,256.453 y número de matrícula del Registro Nacional de Avaluadores No. 19256453, el cual le da un valor a la finca de: DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS (\$295,465.125) M / CTE.

En consecuencia, pido su señoría, tener como base de la licitación la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS (\$295,465.125) M / CTE.**

A N E X O: A.) CERTIFICADO DE TRADICIÓN DEL PREDIO, inscrito bajo el F.M.I No. 167-27478 B.) Factura del IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO expedido por la ALCALDIA DE YACOPÍ, CUNDINAMARCA, donde consta el AVALUO CATASTRAL del presente año, 2022 del bien inmueble objeto de las medidas cautelares; C.) AVALÚO COMERCIAL del predio “LA FRONTERA”, realizado por el señor Perito, GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ.

Atentamente,


ORLANDO CÉSPEDES VALDERRAMA
T. P. 20.125 DEL C. S. DE LA J.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA PALMA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220314181956228966

Nro Matrícula: 167-21478

Pagina 1 TURNO: 2022-167-1-1599

Impreso el 14 de Marzo de 2022 a las 02:19:12 PM

"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: 167 - LA PALMA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: YACOPI VEREDA: MORRO PELADO

FECHA APERTURA: 20-02-2008 RADICACIÓN: 2008-00168 CON: RESOLUCION DE: 27-12-2007

CODIGO CATASTRAL: 258850004000000020067000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EXTENSION 69_0000 HECTAREAS 9.490 METROS CUADRADOS). LINDEROS VEANSE EN LA RESOLUCION DE INCODER N. 1373 DE 27-12-2007
INCODER BOGOTA. SE ELABORA ESTE FOLIO CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO LEY 1711 DE 6 DE JULIO DE 1.984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LA FRONTERA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-02-2008 Radicación: 0168

Doc: RESOLUCION 1373 DEL 27-12-2007 INCODER DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 103 ADJUDICACION BALDIO MODO DE ADQUISICION

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL. INCODER

A: MENDOZA MARQUEZ YUSTIN ESTHER

CC# 52934658

A: MORALES VERA LEONARDO

CC# 93379917

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-10-2008 Radicación: 01082

Doc: ESCRITURA 1158 DEL 03-10-2008 NOT. UNICA DE PUERTO BOYACA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SINLIMITE DE CUANTIA GRAVAMEN

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

DE: MENDOZA MARQUEZ YUSTIN ESTHER

CC# 52934658

DE: MORALES VERA LEONARDO

CC# 93379917 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA PALMA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220314181956228966

Nro Matrícula: 167-21478

Pagina 2 TURNO: 2022-167-1-1599

Impreso el 14 de Marzo de 2022 a las 02:19:12 PM

**"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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-10-2012 Radicación: 2012-167-6-892

Doc: ESCRITURA 1198 DEL 04-10-2012 NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA

VALOR ACTO: \$25,855,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MENDOZA MARQUEZ YUSTIN ESTHER

CC# 52934658

DE: MORALES VERA LEONARDO

CC# 93379917

A: MORALES VERA LEIDY

CC# 39175994 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-08-2015 Radicación: 2015-167-6-984

Doc: ESCRITURA 932 DEL 12-08-2015 NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION EN CUANTO A ESCRITURA PUBLICA N° 1158 DEL 3-10-2008 DE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE PUERTO BOYACA. PUNTO CUARTO.

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

DE: MORALES VERA LEIDY

CC# 39175994 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-11-2015 Radicación: 2015-167-6-1435

Doc: ESCRITURA 531 DEL 12-05-2015 NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA

VALOR ACTO: \$36,774,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0138 DONACION

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

DE: MORALES VERA LEIDY

CC# 39175994

A: MORALES VERA LEONARDO

CC# 93379917 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-06-2016 Radicación: 2016-167-6-715

Doc: ESCRITURA 569 DEL 16-05-2016 NOTARIA UNICA DE PUERTO BOYACA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA PREDIO SIRVIENTE. EL RETIRO. F.M.I. 167-20522 ES AQUEL PREDIO QUE SUFRE EL GRAVAMEN. AQUÍ LA SERVIDUMBRE SE LLAMA SERV. PASIVA

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

A: MORALES VERA LEONARDO

CC# 93379917 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-06-2021 Radicación: 2021-167-6-644

Doc: OFICIO 0265 DEL 31-05-2021 JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE LA PALMA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL EMBARGO HIPOTECARIO

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: MORALES VERA LEONARDO

CC# 93379917 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA PALMA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220314181956228966

Nro Matrícula: 167-21478

Pagina 3 TURNO: 2022-167-1-1599

Impreso el 14 de Marzo de 2022 a las 02:19:12 PM

**"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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: S/N Fecha: 30-06-2010

ES CORRECTO MORALES VERA LEONARDO

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-167-1-1599

FECHA: 14-03-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GLADYS DELGADO HUESO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

AVALUO COMERCIAL

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

1. INFORMACION BASICA					
DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: ANTIOQUIA		OFICINA: PUERTO BOYACA	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: LEONARDO	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: MORALES	SEGUNDO APELLIDO: VERA	NUMERO DE IDENTIFICACION: 93.379.917	TELEFONO: 3123868934
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: LA FRONTERA		VEREDA: MORRO PELADO	MUNICIPIO: YACOPI	DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA		ESTRATO SOCIOECONOMICO: SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: LEONARDO	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: MORALES	SEGUNDO APELLIDO: VERA	NUMERO DE IDENTIFICACION: 93.379.917	TELEFONO: 3123868934
REGISTRO CATASTRAL NRO 25885000400000002006 7000000000	MATRICULA INMOBILIARIA 167-21478	ESCRITURA DE ADQUISICION No 531	FECHA DE LA ESCRITURA 12/05/2015	NOTARIA No 1	CIUDAD DE LA NOTARIA BOYACA
COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS					
ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR REGIONAL CUNDINAMARCA # 4 PROVINCIA RIONEGRO. SUELOS ONDULADOS Y QUEBRADOS DE 20 A 25 HA		LATITUD 5° 47' 57.18"	LONGITUD 74° 19' 03.71"	TIPIFICACION ACCESO	DESCRIPCION BESTIA O A PIE
		5° 48' 09.67"	74° 19' 00.52"	LINDERO 1	OCCIDENTE
		5° 47' 57.18"	74° 19' 03.71"	LINDERO 2	SUR
		5° 47' 55.78"	74° 19' 10.56"	CONSTRUCCION U OTROS	CASA
FECHA VISITA: 4/03/2022		FECHA INFORME: 11/03/2022		FECHA APLICACION: 11/03/2022	

2. INFORMACION DEL SECTOR					
2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:					
TIPO DE ACTIVIDAD		DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION			
AGROPECUARIA		ZONA DEL NOROCCIDENTE DE CUNDINAMARCA DEDICADA INTEGRAMENTE A LA GANADERIA, CON ALGUNAS EXPLOTACIONES DOMESTICAS DE PISCICULTURA Y CULTIVOS DE PANCOGER. GANADERIAS CONVENCIONALES DE GANADOS DOBLE PROPOSITO CON PRODUCCIONES PROMEDIO DE 4 LITROS/VACA/DIA Y GANANCIAS DE PESO ENTRE LOS 10 Y 12/KILOS/MES			
2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:					
PREDIOS PEQUEÑOS Y MEDIANOS ADMINISTRADOS EN SU GRAN MAYORIA POR SUS PROPIETARIOS. ECONOMIA DE SUBSISTENCIA BASICAMENTE, ACTUALMENTE ZONA SIN PROBLEMAS DE ORDEN UBLICO Y CON LA GRAN EXPECTATIVA DE QUE LA PAVIMENTACION DE LA CARRETERA PTO BOYACA - OTANCHE LE DE UNA DINAMICA IMPORTANTE SOCIOECONOMICAMENTE					
2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:					
REGION DE TERRENOS QUEBRADOS CLASE VI Y VI, PENDIENTES CON ABUNDANTES AGUAS.					
2.4 SERVICIOS COMUNALES:					
LOS QUE POSEE EL EL CASERIO DE PTO ROMERO A UNOS 6 KMS DE LA FINCA.					
2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:					
MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR		SI EXISTE VIA TERRESTE SELECCIONE EL TIPO DE VIA			
TERRESTRE		Carretera vehicular 4x4			
2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:					
LA VIA PTO BOYACA - OTANCHE EN PROCESO DE PAVIMENTACION TRAE IMPORTANTES PERSPECTIVAS DE DESARROLLO					
2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	SI	SI	NO	

3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO

DESDE PTO BOYACA HASTA EL 2 Y MEDIO, DE ACA VIA A OTANCHE HASTA PTO ROMERO EN VEHICULO 40 KMS, SE CONTINUA 5 KMS ADELANTE Y ACA A MANO IZQUIERDA SE TOMA DESVIO DE UNOS 500 METROS HASTA EL PUENTE COLGANTE, ACA SE CAMINA UNOS 300 METROS A MANO DERECHA POR UNA SERVIDUMBRE (ORILLA DEL RIO) QUE SE ENCUENTRA EN DETERIORO POR LA EMBESTIDA DEL RIO GUAGUAQUI, SE CRUZA UNA CAÑO Y SE LLEGA A LA CASA

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	Malo
----------------------------------	----	-----------------------	-----------------------	----------------------	------

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
BOYACA	PUERTO BOYACA	TERRESTRE	N/A	45	1	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	PREDIO DE 69,9490 HAS, CON 25,0 HAS EN PASTOS MEJORADOS (BRAQUIARIAS DIVIDIDO EN 6 POTREROS) Y 44,9490 HAS EN RESERVAS DE MONTE TREROS EN CERCA DE ALAMPUAS, CON BEBEDEROS NATURALES DEL RIO GUAGUAQUI Y 2 CAÑOS EN LOS LINDEROS NORTE Y SUR. TIENE UNA CASA SENCILLA CON TODOS LOS SERVICIOS), CORRAL EN MALAS CONDICIONES Y 3 JAGUEYES EN REGULAR ESTADO.	Nula

3.5 LINDEROS

NORTE: PREDIOS DE OCTAVIO MORENO Y MEDARDO VANEGAS
 SUR: PROPIEDAD DE MARTHA ZAMUDIO, GABRIEL MENEZ Y OMAR GARZON CAÑO AL MEDIO
 ORIENTE: RIO GUAGUAQUI
 OCCIDENTE: PROPIEDAD DE ANGEL ESPITIA Y EVER CIFUENTES.

3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:

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

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES	PEATONALES Y DE HERRADURA
-------------------------------	----	---------------	---------------------------

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

4.1 ÁREA	
Area total (has):	Fuente:
69,9490	Certificado de Tradición y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	USO AGROPECUARIO	Plan de Ordenamiento Territorial

4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
VII	Ligeramente escarpado	25 - 50	69,9490	Observado	

4.4 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
Manantial	Bueno	Anual	NINGUNO. RIO GUAGUAQUI Y 2 CAÑOS LINDEROS
ARTIFICIALES:			

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCIONA CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
IGUALES	TOPOGRAFICAMENTE LA ZONA ES MUY SIMILAR, LA ALTURA OSCILA ENTRE LOS 400 Y LOS 800 MSNM

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
SERVIDUMBRE ACTIVA SOBRE EL PREDIO VECINO QUE SE ADQUIRIO PARA FACILITAR EL ACCESO A LA FINCA, PERO ESTA HA SIDO DESTRUIDA EN SU MAYOR PARTE POR LA ARREMETIDA DEL RIO GUAGUAQUI.

5. MEJORAS						
5.1. JAGÜEYES						
Descripción y Uso	Área	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total	
2 JAGUEYES	120	1,5	MANUAL	\$2.000.000	\$4.000.000	

5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Area has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo
Pasturas	Pastos mejor. Tipo Braq	Bueno		25		\$800.000	\$20.000.000

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Vivienda	Madera-zinc piso tierra	10	Regular	Metro Cuadrado	54	\$300.000	\$16.200.000
Corral	Vareta	Antigua	Malo	Metro Cuadrado	340	\$5.000	\$1.700.000

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

UBICACIÓN DEL PREDIO



REGISTRO FOTOGRAFICO

CASA



CORRAL



REGISTRO FOTOGRAFICO

JAGUEY



POTRERO Y MONTAÑA



POTRERO



ZONA DE POTREROS



CAÑO LIMITE SUR (ACCESO)



RIO GUAGUAQUI



REGISTRO FOTOGRAFICO

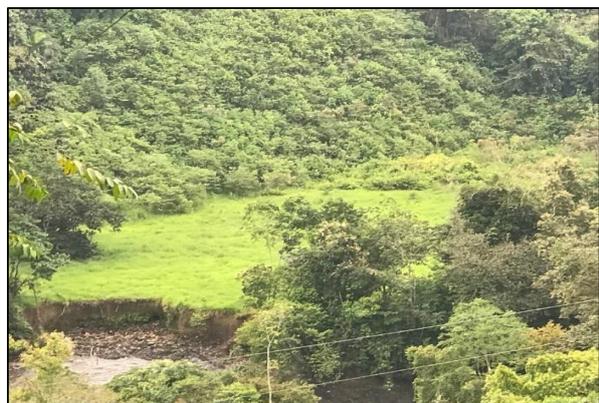
POTREROS



POTRERO ADJUNTO A LA CASA



POTRERO DE DIFICIL ACCESO



REGISTRO FOTOGRAFICO

ENERGIA



POTRERO MONTAÑA



RIO CASA Y MONTAÑA



POTRERO MONTAÑA



**PUENTE QUE DA ACCESO A UN SECTOR CERCANO A LA FINCA
LUEGO CAMINO A SERVIDUMBRE PAGADA Y EN PROCESO DE DESTRUCCION POR LA
ARREMETIDA DEL RIO**



REGISTRO FOTOGRAFICO

PANORAMICA



ACCESO



MONTAÑA - POTRERO



POTRERO



ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS

PREDIO LA FRONTERA



GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ, mayor de edad, con domicilio en La Dorada, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.256.453 de Bogotá, al señor Juez, con todo respeto, rindo dictamen en los términos de los artículos 226, 227 y 228 del C.G.P., en relación con el inmueble rural ubicado en la vereda Morro Pelado del municipio de Yacopi Cundinamarca de propiedad del Sr. Leonardo Morales Vega identificado con c.c. # 93'379. 917

OBSERVANCIA DEL CONTENIDO Y EXIGENCIAS DEL ARTICULO 226 del C.G.P.

1. **GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ**, ciudadano mayor de edad, con domicilio en La Dorada, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.256.453 de Bogotá, evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, distinguido con el número AVAL – 19256453, informo que realice personalmente la visita al inmueble el día 04 de Marzo del 2022 y elabore el dictamen correspondiente el día 11 de Marzo de 2022.
2. **Datos para mi localización:**
Domicilio: Carrera 2ª. No. 3 – 17 de La Dorada, Caldas.
Cel. 312-8325729
Email: quivillegas@yahoo.com
3. **Profesión, títulos académicos y experiencia profesional:**
Avaluador en ejercicio – REGISTRO RAA - AVAL – 19256453

TITULO OBTENIDO

Médico Veterinario

Universidad Nacional de Colombia
Bogotá
1982

DIPLOMADOS

Diplomado en Avalúos Rurales

Universidad Agraria de Colombia
1.996

Diplomado en Gestión de Negocios

Universidad Autónoma de Manizales
2002

Diplomado en Nutrición Animal

Universidad de Antioquia
2.005

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos

Corporación Tecnológica Empresarial – Bogotá

2.021

OTROS ESTUDIOS

Avalúos Rurales

Modernización Empresarial Consultores
Ibagué - 1.994

Análisis y Gestión Financiera en Empresas Agropecuarias Universidad

Nacional – Bogotá - 1.996

1er. Simposio Nacional de Proyectos Agropecuarios

UNIVERSIDAD DE CALDAS
Manizales - 1996

Proceso y Metodología del Avalúo Rural e Incidencias Nuevas Normas sobre avalúos - FEDELONJAS

Ibagué - 1.996

Avalúos Urbanos I

Lonja de Propiedad Raíz de La Sabana
Dr. Oscar A. Borrero Ochoa
Chía – Cundinamarca - 1.996

Avalúos Urbanos II

Lonja de propiedad Raíz de La Sabana
Dr. Oscar A. Borrero Ochoa
Santa Fé de Bogotá - 1.997

Complemento en Avalúos Urbanos y Rurales

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Manizales - 1.997

Desarrollo Organizacional Participativo Metodología D.O.P. - INCORA –

Magdalena Medio
La Dorada - 1.997

1er. Seminario Internacional de Finca Raíz

Society of Industrial and Office Realtors y Lonja de Propiedad Raíz de La Sabana -
Bogotá - 1.998

Avalúos Plusvalía y Zonas homogéneas en los POT.

Uniagraria y Corporación Lonja Colombiana de Finca Raíz
Bogotá D.C. - 2.000

La Calidad del Avalúo en la Gestión Financiera

Uniagraria y Corporación Lonja Colombiana de Finca Raíz
Bogotá D.C. - 2.000

Avalúos Rurales

Lonja de Propiedad Raíz de Caldas
Manizales – 2.001

Seminario Proyectos de Inversión

Cámara de Comercio de La Dorada
La Dorada – 2.002

Gestión Empresarial como herramienta de la competitividad ganadera

Fonade - Sac – Sena - Fedefondos
La Dorada - 2.003

Análisis Integral del Sistema de producción Ganadero

Ucebul
Bogotá D. C. 2.004

La Empresa Ganadera frente a los mercados abiertos

Sac – Sena – Fedefondos
La Dorada – 2.004

Taller Mecanismos de Mejoramiento de la Gestión Pública hacia un Estado Moderno

Lonja de Propiedad de Caldas – Alcaldía de Manizales y Lincoln Institute of Land Police. Manizales 2005

Liderando Empresas en el siglo XXI

Círculo Empresarial
La Dorada Caldas - 2005

Seminario de Capacitación y divulgación

Plan Básico de Ordenamiento Territorial de La Dorada Caldas - 2007

Seminario de Avalúos dotacionales y Zonas de Protección Ambiental.

Lonja de Propiedad de Caldas – Manizales 2007

UNIVERSIDAD DE CALDAS**I Seminario de actualización en Medicina de grandes animales**

Universidad Nacional
La Dorada Caldas -2008

SENA

Proceso de Certificación en Avalúos
Competencias laborales (Sin culminar)
Bogotá 2009-2010

Avalúo Bienes Comunes

Corporación Lonja Colombiana de Avaluadores

Bogotá – Sept – 2010

TLC y sus expectativas para la ganadería regional

Coovezagro – Fedegan – Ministerio de comercio exterior

Mayo 24 de 2.012

La Dorada Caldas

Normas internacionales de Valuación (IVS) y su relación con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC/NIIF), determinación del valor por componentes.

Corporación Lonja Colombiana de Avaluadores

Marzo 15 de 2014

Uniagraria Bogotá

Aspectos legales y económicos de los avalúos

Lonja de Propiedad Raíz del Tolima – Fedelonjas

12 junio 2015 - Ibagué

Foro Acreditación y Valuación RNA

Registro Nacional de Avaluadores

13 octubre 2016 Bogotá

Seminario taller Avalúos

Sociedad colombiana de Arquitectos

1 y 2 de Marzo de 2018 Bogotá

EXPERIENCIA LABORAL

Asistente Particular predios del Magdalena Medio en las áreas de Reproducción y Administración Agropecuaria 1.980 – 2.000

Asesor externo proyectos agropecuarios

Magdalena Medio 1.982 – 2.009

Asesor externo proyectos BANCAFE 1ª. Oficina La Dorada Sep/89

Perito Avaluador – Caja Agraria

La Dorada y Pto Salgar

1.992 – 1.999

Avaluador externo INCORA Regional del

Magdalena Medio - La Dorada Caldas

1.995 a 2.002

4. Relación de algunos procesos donde he participado como perito evaluador durante los últimos cuatro (4) años:

Radicado	Juzgado	Demandante	Demandado	Materia Del Dictamen	Apoderado
2017-00037	2 Civil del Circuito de La Dorada, Caldas	Blanca Libia Ordoñez Mejía	Heredia Ordoñez Mejía y otros.	Perito Avaluador de inmuebles urbanos	María Amilbia Villa Toro
2019-00253	2 Civil del Circuito de La Dorada, Caldas	Blanca Edilma y Nancy Torres González	Margarita, Ruth, Mery y Floralba Torres González	Perito Avaluador de inmuebles urbanos y rurales	María Amilbia Villa Toro
2019-00368	3 promiscuo Municipal de La Dorada	Floralba Osorio Mahecha	José Alirio Bustos	Perito Avaluador de inmuebles urbanos	Se desconoce

5. He sido contratado como perito evaluador por clientes de la misma apoderada de la parte demandante para la elaboración de avalúos de inmuebles en los siguientes procesos:

Radicado	Juzgado	Demandante	Demandado	Materia Del Dictamen	Apoderado
2017-00037	2 Civil del Circuito de La Dorada, Caldas	Blanca Libia Ordoñez Mejía	Heredia Ordoñez Mejía y otros.	Perito Avaluador de inmuebles urbanos	María Amilbia Villa Toro
2019-00253	2 Civil del Circuito de La Dorada, Caldas	Blanca Edilma y Nancy Torres González	Margarita, Ruth, Mery y Floralba Torres González	Perito Avaluador de inmuebles urbanos y rurales	María Amilbia Villa Toro
2020-0009600	Juzgado Promiscuo Municipal de Victoria Caldas	Cesar Augusto Alzate Rodriguez	Domingo Antonio Ardila	Perito asesor como Médico Veterinario Proyectos	María Amilbia Villa Toro

6. Para todos los efectos legales, bajo la gravedad de juramento manifiesto que **NO ESTOY INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 50 del C.G.P.**
7. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este peritaje, son los mismos que he utilizado en los anteriores dictámenes rendidos en la misma materia que versa éste.
8. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este peritaje, no son diferentes a los que utilizo en ejercicio normal de mi profesión.

9. Documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

- a. Escrituras públicas de adquisición del predio.
- b. Certificado de tradición.
- c. Planos del predio aportado por la parte interesada.
- d. Información obtenida del portal del IGAC.
- e. Estudio de mercado.

Señor Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Villegas', with a long horizontal flourish extending to the right.

GUILLERMO VILLEGAS RAMIREZ
AVALUADOR
RAA AVAL 19256453

Mostrar márgenes

Excel Word PDF HTML
Enviar por E-mail
Exportar

Cerrar vista preliminar
Cerrar vista preliminar

Solo Datos



IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
RECIBO DE PAGO EN CAJA

Fecha Emisión: 01/03/2022

COMPROBANTE INFORMATIVO

Código Catastral	Nit. / C.C.	N° recibo ant.	Area Hectáreas	Area M2.	Construida							
00-04-0002-0067-000	93379917	201702211	69	699490	0							
Propietario		Años a Pagar		Dirección Predio								
LEONARDO MORALES VERA		2018- 2022		LA FRONTERA								
Dirección Correspondencia			Ultimo Año Pago	Fecha Pago	Valor Pagado							
			2.017	22/03/2017	167,854.00							
AÑO	%M TAR	AVALÚO	IMP PREDIAL	INTERES PREDIAL	CAR	INTERESE S CAR	DES PREDIAL	EXCE/SAL DOS	DES CAR			TOTAL
2018	7.00	30,873,000	183,694	234,028	32,417	41,300	0	0	0	0	0	491,439
2019	7.00	31,799,000	189,204	104,088	33,389	18,369	0	0	0	0	0	345,050
2020	7.00	32,750,000	194,863	79,971	34,388	14,113	0	0	0	0	0	323,335
2021	7.00	33,730,000	200,694	29,135	35,417	5,141	0	0	0	0	0	270,387
2022	8.50	34,748,000	251,054	0	44,304	0	-37,658	0	-6,646	0	0	251,054
TOTAL \$			1,019,509	447,222	179,915	78,923	-37,658	0	-6,646	0	0	1,681,265

OBSERVACIONES: ESTE COMPROBANTE SE EMITE CON FINES INFORMATIVOS. NO ES VÁLIDO COMO RECIBO DE PAGO.



PRESENTACIÓN DEL AVALUO PERICIAL RADICACION No. 202100020-00

orlando cespedes valderrama <ocespedes2011@hotmail.com>

Mar 19/04/2022 2:24 PM

Para: lemovesis@yahoo.com <lemovesis@yahoo.com>;Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Cundinamarca - La Palma <j01prctolapalma@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**con copia al
demandado "lemovesis@yahoo.
com" <lemovesis@yahoo.com>**

orlando cespedes valderrama
ocespedes2011@hotmail.com
movil:3137204534
fijo:8572421