



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL**

San José de Cúcuta, 01 de marzo de 2021

REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO

RADICADO: 2017-00776-00

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A

DEMANDADO: DANIEL ANTONIO HERNANDEZ BAUTISTA

Revisando el expediente se tiene que el apoderado judicial de la parte demandante presenta **AVALUO COMERCIAL** del inmueble objeto de hipoteca, identificado con matrícula inmobiliaria N°260-296690 ubicado en la CALLE 7N # 4-44, CONDOMINIO ALTAS TORRES # 3, APARTAMENTO N°1001 de Cúcuta; el cual se estima por un valor de **SETENTA Y CINCO MILLONES VEINTITRES MIL CIENTO SESENTA PESOS MODENA LEGAL COLOMBIANA (\$75.023.160)**, dicho avalúo fue realizado por ESTUDIO T-RURAL S.A.S, firmado por su representante legal ANGELICA FERNANDA GOMEZ NAVARRO expedido el día diecisiete (17) de diciembre del 2020 en la ciudad de Bucaramanga.

Por tanto, previo a continuar con la etapa procesal pertinente se corre traslado a las partes interesadas para que en un término de diez (10) días en atención al artículo 444 del C.G.P se presenten las observaciones.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,

(firma electrónica)

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

Firmado Por:

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CUCUTA-N. DE SANTANDER

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c1c9833f2f80cf8ac030fa0a33dccef9c88dcd2c7472c967255c12c4e76d544d**

Documento generado en 01/03/2021 02:24:18 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RADICADO 2017-00776-00 DTE BANCOLOMBIA S.A. DDO DANIEL ANTONIO HERNANDEZ BAUTISTA

gerencia@irmsas.com <gerencia@irmsas.com>

Mar 23/02/2021 18:56

Para: Juzgado 09 Civil Municipal - N. De Santander - Cúcuta <jcivm9@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: danielitohernandez@hotmail.com <danielitohernandez@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

ALLEGANDO AVALUO COMERCIAL DE DANIEL ANTONIO HERNANDEZ BAUTISTA.pdf;

Buen día,

Me permito adjuntar solicitud al proceso en referencia.

Igualmente, me permito copiar el presente correo a la parte demandada, lo anterior con el fin de dar cumplimiento a lo ordenado en el numeral 14 del Art. 78 del C.G.P.

Mil gracias.

Cs,

IR&M-ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.

Calle 7A # 11E -07 Of 304 Centro Empresarial
Cúcuta – Norte De Santander

Cra. 27 No. 36-14 – Of 208 Centro Empresarial Suramericana
Bucaramanga – Santander

Teléfonos: (7)5683368 –3182617528 - 3143600209



Libre de virus. www.avast.com

Señor

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

Norte de Santander.

REF:

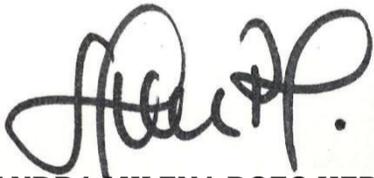
DEMANDANTE: **BANCOLOMBIA S.A.**

DEMANDADO: DANIEL ANTONIO HERNADEZ BAUTISTA

RADICADO: **2017-00776-00**

SANDRA MILENA ROZO HERNANDEZ, mujer, mayor de edad, domiciliada en Pamplona, identificada con cédula de ciudadanía número 60.264.077 de Pamplona, abogada en ejercicio, con Tarjeta Profesional número 121.291 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada especial de la parte demandante, por medio del presente escrito, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 444, me permito adjuntar **avaluó comercial**, del inmueble objeto de hipoteca, identificado con matrícula inmobiliaria No. **260-296690**, que se encuentra embargado y secuestrado a órdenes de este proceso, que para el inmueble en mención asciende a la suma de **\$75.023.160.00**, para que se tenga en cuenta por parte del Despacho.

Del señor juez,



SANDRA MILENA ROZO HERNANDEZ
C.C. No. 60.264.077 de Pamplona
T.P. No. 121.291 del C.S. de la J.

No. ETR-255-2020**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE UN
INMUEBLE URBANO****SOLICITANTE DEL ENCARGO VALUATORIO:****BANCOLOMBIA****AVALÚO DE FACHADA****DEPARTAMENTO: NORTE DE SANTANDER****MUNICIPIO: SAN JOSÉ DE CÚCUTA****DIRECCIÓN: CALLE 7N # 4-44, CONDOMINIO ALTAS
TORRES # 3, APARTAMENTO N°1001****PROPIETARIO: DANIEL ANTONIO HERNÁNDEZ BAUTISTA****IDENTIFICACIÓN: 88213893****MATRÍCULA
INMOBILIARIA: 260-296690****NÚMERO
CATASTRAL: SIN INFORMACIÓN FMI****REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
DICIEMBRE DE 2020**

Bucaramanga, diciembre 17 de 2020

Doctora
Carolina Herrera Mira
Gerencia de Valoración de Garantías.
VP Servicios Administrativos y seguridad
BANCOLOMBIA
Medellín – Antioquia.

Cordial saludo.

De acuerdo con su solicitud hemos elaborado la valuación comercial del predio ubicado en la calle 7N # 4-44, Condominio Altas Torres # 3, apartamento N°1001, municipio San José de Cúcuta – Norte de Santander; el informe se ha elaborado con fundamento en las normas legales, las metodologías y procedimientos valuatorios generalmente aceptados y teniendo en cuenta el contexto económico al momento de la inspección al predio.

La estimación del valor del inmueble es: Setenta y cinco millones veintitrés mil ciento sesenta pesos moneda legal colombiana (\$ 75.023.160)

Este avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, geológica, si es el caso, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

Cordialmente,



Angélica Fernanda Gómez Navarro
Representante Legal ETR S.A.S.

1. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN

Por encargo de BANCOLOMBIA para estimar el valor comercial del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo y los factores de comercialización que pueden incidir en la estimación de valor final.

2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE DEL ENCARGO VALUATORIO

BANCOLOMBIA. Gerencia de valoración de garantías. VP Servicios Administrativos y seguridad. NIT: 890903938 – 8.

3. DIRECCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

Departamento	Norte de Santander
Municipio	San José de Cúcuta
Dirección	Calle 7N # 4-44, Condominio Altas Torres # 3, apartamento N°1001
Propietario	Daniel Antonio Hernández Bautista
Identificación	88213893
Matrícula Inmobiliaria	260-296690
Número Catastral	Sin Información FMI

4. CATEGORÍA DEL AVALÚO

Avalúo de un Inmueble Urbano, que tiene la finalidad de establecer el valor comercial o de mercado de un PREDIO URBANO (Categoría 1, según Artículo 5 del Decreto Nacional 556 de 2014).

4.1 USO QUE SE DARÁ A LA INFORMACIÓN VALUATORIA

Estudio de valuación para analizar propuestas de negociación establecidas dentro del objeto social de BANCOLOMBIA y el marco legal en el que se encuentra actualmente el predio.

5. FECHAS DE VISITA Y PRESENTACIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN

- 5.1. Fecha del encargo: diciembre 07 de 2020
- 5.2. Fecha de Inspección del bien: Avalúo de fachada
- 5.3. Fecha de elaboración y presentación del informe: diciembre 17 de 2020
- 5.4. Fecha a partir de la cual es vigente la valuación: diciembre 17 de 2020

6. BASE DE VALOR, ENFOQUES Y ALCANCE DE LA VALUACIÓN

La base de valor o estándar de valor describe las premisas fundamentales sobre las que se basarán los valores informados. La base de valor influye en la selección del método, tipo de dato y supuestos de trabajo de una valuación; es el criterio que orienta la opinión de valor.

El valor de mercado como base de valor es la cantidad estimada para la cual un activo o pasivo, urbano en este caso, en la fecha de valoración, entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, después de una comercialización adecuada y donde las partes, cada uno, había actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.¹

El Valor de Mercado o Valor Comercial se define también como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”².

El Enfoque General de Mercado. Consiste en la aplicación de procesos metodológicos encaminados a operar estadísticamente información de transacciones reales comparables porque son sobre predios iguales o similares al predio objeto de tasación; conceptualmente es aceptado incluir en los análisis datos de oferta o cotización disponibles en el mercado, pero esto obligan a su vez a la aplicación de métodos complementarios, pues usualmente no se considera suficiente el apego único al resultado estadístico descriptivo. Lo anterior porque los valores de oferta están sujetos a condiciones inherentes a una transacción aun no cerrada y obligaciones en algunos casos no vinculantes que pueden sesgar los resultados. “Considera las ventas de bienes similares o

¹ International Valuation Standards (2017) ISBN: 978-0-9931513-0-9. International Valuation Standards Council, 1 King Street, LONDON EC2V 8AU United Kingdom Email: contact@ivsc.org www.ivsc.org. Pág. 18

² GUÍA TÉCNICA SECTORIAL GTS G 02 ICONTEC - RNA. (2009) USN AVSA. - ICONTEC. Bogotá. Pág. 7

sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyen la comparación”.³

El alcance específico es determinar el más probable valor de mercado a partir de la valoración de los componentes fundamentales del precio de un predio urbano: Valor del terreno y valor de las construcciones. Otros factores que considera la experticia de valuación son el principal uso actual del suelo, el tamaño del predio, la forma del predio, la normatividad del uso del suelo y la amenaza por factores de riesgo natural.

El área del predio es deducida de los títulos de propiedad, el área de las construcciones y otras áreas que se consideran en este estudio son estimaciones del perito, fundados en su experticia. En caso de existir diferencias en las áreas deberán protocolizarse en los respectivos planos por parte del propietario. Para propiedad horizontal se avalúa área privada.

7. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos y los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia.

El (los) valuador(es) manifiesta(n) que no tiene(n) ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o con el propietario del bien inmueble objeto de valuación, que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El(los) valuador(es) confirma(n) que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; ni se acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

El Valor de Mercado que se asigna es el que correspondería a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referida a la situación financiera de las partes.

³ Óp. Cit.

El valor estimado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El(los) Valuador(es) ha(n) tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo, la *Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS⁴, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*, si aplicare este último.

Se desconocen fallas geológicas, estructurales, riesgos naturales y otros aspectos que puedan incidir en la estabilidad, integralidad o permanencia del predio o sus componentes en el tiempo.

El(los) valuador(es) ha(n) cumplido los requisitos de formación de su profesión, tiene experiencia en el mercado nacional y la tipología de bienes que se están valorando.

Se ha realizado una inspección del entorno del inmueble, pero no se accedió a este, se presenta el avalúo de fachada.

Los honorarios de la valuación no dependen en manera alguna de aspectos del informe, se ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesionales.

La vigencia de este informe de valuación es de un (1) año desde su expedición siempre que permanezcan las condiciones físicas y normativas del predio.

La(s) persona(s) que han intervenido en la elaboración del informe es (son): Mag. Ricardo Lozano Botache, RAA AVAL-14233709, Valuador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA. (Ley 1673 de 2013).

8. HIPÓTESIS DE VALUACIÓN

Es una propiedad inmueble que cumple con la normatividad urbanística vigente y no tiene restricciones de uso o afectaciones que impidan su libre comercialización.

⁴ The International Valuation Standards (IVS) (2017) 1 King Street, London, EC2V 8AU, United Kingdom

8.1 TIPO DE ACTIVO QUE SE AVALÚA Y DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL

Predio urbano. Apartamento en conjunto multifamiliar.

9. REFERENTES DOCUMENTALES PARA LA VALUACIÓN

Son documentos de este estudio de valuación:

- Copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-296690, impreso el 20 de octubre de 2020
- Copia de la escritura pública No. 3739 del 04 de diciembre de 2014, Notaria Sexta de Cúcuta
- Copia documentos (POT) del Municipio de San José de Cúcuta (Norte de Santander). Acuerdo Municipal 0083 de enero 17 de 2001, por el cual se aprueba y adopta el Plan de Ordenamiento Territorial, del municipio de San José de Cúcuta. Acuerdo No 089 del 30 de diciembre de 2011, por el cual se aprueba y adopta una modificación excepcional al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de San José de Cúcuta y Acuerdo No. 0022 de 19 de diciembre de 2019, por medio del cual se adopta una revisión ordinaria.

10. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO

ASPECTO SOCIO ECONÓMICO
SECTOR URBANO
Apartamento ubicado en Condominio Altas Torres (Barrio Claret), en el sector se encuentra un importante almacén de cadena.
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA
Se encuentran ofertas de mercado sin embargo la comercialización de los inmuebles es lenta por la situación económica actual del país.
ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA
No se observa en la inspección, es un sector consolidado
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
Las perspectivas de valorización del inmueble son estables. El predio se ubica en área residencial con áreas comerciales cercanas

INFRAESTRUCTURA VIAL / ESTADO
Infraestructura vial en buen estado de conservación
VECINDARIO INMEDIATO
Barrio Motilones, Comuneros, Atalaya y Palmeras
TRANSPORTE PÚBLICO
Se cuenta con acceso a los servicios de transporte público de la ciudad de Cúcuta
REDES DE SERVICIOS
Acueducto, Alcantarillado, Energía eléctrica, red telefónica y Alumbrado Público.

10.1. USOS NORMATIVAMENTE ESTABLECIDOS PARA EL SECTOR

Normas Contempladas en el acuerdo 0083 de enero 17 de 2001 por el cual se aprueba y adopta el Plan de Ordenamiento Territorial, del municipio de San José de Cúcuta; Acuerdo No 089 del 30 de diciembre de 2011, por el cual se aprueba y adopta una modificación excepcional al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de San José de Cúcuta; Acuerdo No. 0022 de 19 de diciembre de 2019.

Uso del suelo:



Fuente: POT vigente - Plano 17-Urb Zonas de Actividad del Suelo Urbano

4.1 Zonas de Actividad Residencial

-  4.1.1. ZR-1 Zona Residencial 1
-  4.1.2. ZR-2 Zona Residencial 2
-  4.1.3. ZR-3 Zona Residencial 3
-  4.1.4. ZR-4 Zona Residencial 4

Fuente: POT Vigente Cúcuta – Plano 17: Urb Zonas de actividad del suelo urbano

Zona de Actividad Residencial 4 (ZR4). Aquellas de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar con densidad alta. Áreas en que se permite la mayor densificación o aprovechamiento del suelo, incentivando la generación de nuevas soluciones de vivienda, ya sea por medio de proyectos nuevos o de la intervención de zonas ya existentes por medio de políticas de renovación urbana, que propician escenarios adecuados para albergar poblaciones de escasos recursos y el concepto de viviendas productivas, existiendo diversificación de usos complementarios. En estas zonas se impulsará la formulación de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

10.2. ESTRATIFICACIÓN

Estrato cuatro (3).

11. DESCRIPCIÓN LEGAL Y CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PREDIO

11.1. TRADICIÓN Y REGISTRO LEGAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

- La tradición está descrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-296690

11.2. DESCRIPCIÓN LEGAL DE ÁREAS Y LINDEROS

Están descritos en la escritura pública No. 3739 del 04 de diciembre de 2014, Notaria Sexta de Cúcuta

11.3. Coordenadas geográficas WGS84

7°54'42.13"N y 72°31'47.23"O

11.4. IDENTIFICACIÓN TÉCNICA DE LINDEROS GENERALES DURANTE LA VISITA DE INSPECCIÓN PERICIAL CON FINES VALUATORIOS.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO / LOTE DE LA CONSTRUCCIÓN									
Relieve:	Plano	Forma Geométrica:	Irregular	Frente:	P.H	Fondo:	P.H	Relación Frente / Fondo:	P.H
Linderos y Dimensiones:	Los linderos están descritos en la escritura pública No. 3739 del 04 de diciembre de 2014, Notaria Sexta de Cúcuta								
Área Privada:	59.26 m ² Nota: Tomado del FMI								
Observación:	Coeficiente de propiedad 2.5334%								

11.5. TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN										
Vida Útil del Inmueble:	100	Edad Aproximada:	6	Vida Remanente:	94	Altura del Inmueble	-			
Estado de conservación:	Buen estado de conservación Fuente: Acta de secuestro del bien inmueble, con fecha del 8 de octubre de 2020.									
Tipo de Construcción:	Tradicional:	Muros de carga:	Industrializada:	X	Mampostería Estructural:	Prefabricada / Mixta:				
Uso Específico:	Vivienda Unifamiliar:	Bifamiliar:	Multifamiliar:	X	Comercial:	Industrial:				
Estilo Arquitectónico	Contemporáneo	X	Moderno	Republicano	Bien de Interés Cultural	Dotacional				
SERVICIOS PÚBLICOS	Acueducto:	X	Alcantaril lado:	X	Energía eléctrica:	X	Teléfono:	X	Gas domiciliario:	X

EQUIPAMIENTO COMUNAL									
Lobby / Recepción	Escalera de Emergencia	X	Tanque de Agua	X	Bicicletero	X	Equipo Presión Constante		
Oficina Administración	Gimnasio	Auditorio	Terraza Comunal	Parqueadero Visitantes					

Salón Comunal	X	Cancha Múltiple		Sala de Juntas		Lavandería Comunal		Shut Basuras	X
Ascensor	X	Sala de Juegos		Piscina		C. C de Televisión		Planta Eléctrica de Emergencia	
Zonas Verdes	X	Sala de Internet		Club House		Cableado Estructurado		Subestación Eléctrica	
Citófono	x	Parque Infantil	X	BBQ		Cancha de Squash		Cuarto de Bombas	

ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	
Estructura	Vigas y columnas
Fachada	Pintada
Muros	En ladrillo
Pisos	En cerámica
Escaleras	No aplica
Puertas	Principal metálica e interiores en madera
Closet	Madera
Ventanería	Aluminio
Cocina	Cocina empotrada con lavaplatos metálico, parte de la pared se encuentra enchapada
Baños	Enchapados
Cubierta	Placa entre pisos
Equipos Especiales	No hay.
Observación	La descripción se realiza en base al acta de secuestro del bien inmueble, con fecha del 8 de octubre de 2020.

DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN		
PISO 1	PISO 2	PISO 3
Sala-comedor, cocina, baño social, habitación principal, baño habitación principal, segunda habitación y tercera habitación.	-	-
SÓTANO	OTRO	
-	-	-
Fuente: Acta de secuestro del bien inmueble, con fecha del 8 de octubre de 2020.		

11.6. AFECTACIONES O SITUACIONES CONTINGENTES

No se aprecia registrada ninguna afectación.

12. MARCO NORMATIVO PARA LA VALUACIÓN DE MERCADO

Constitución Política de Colombia

Ley de desarrollo territorial (Ley 388 DE 1997)

Decreto 1420 de 1998 Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77,80, 82, 84, y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Ley 1673, Reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

13.4 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos URBANOS o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor. Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados
- Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado
- Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad

Uso potencial: apartamento en condominio residencial

13.5 FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO INMUEBLE URBANO

- Normatividad del uso del suelo
- Ubicación del predio en el contexto municipal.
- Oferta y demanda del mercado.
- Tamaño del inmueble
- Forma del inmueble
- Vías de acceso
- Tipología de la construcción
- Edad y estado de conservación de la construcción
- Uso actual del predio

14 METODOLOGÍA VALUATORIA

14.1 PRINCIPIOS VALUATORIOS

PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO: El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN: El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel.

PRINCIPIO DEL VALOR RESIDUAL: El valor atribuible a cada uno de los factores de producción inmueble, es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto los factores.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN: El valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica, es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

PRINCIPIO DE TEMPORALIDAD: El valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

PRINCIPIO DE FINALIDAD: La finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas valoración a seguir.

14.2 MÉTODOS VALUATORIOS

Resolución 620 de 2008 IGAC

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o *transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. **Parágrafo.** - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Parágrafo. - **Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 9º - Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

14.3 METODOLOGÍA VALUATORIA ESPECÍFICAMENTE EMPLEADA

Siguiendo la normatividad vigente, Resolución 620 de 2008 del IGAC, se emplearon los métodos de avalúo: "Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación."

14.4 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA

El método comparativo busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasifican, analizan e interpretan para llegar a la

estimación del valor comercial; con base en la dinámica del mercado se busca durante el análisis la descomposición de los valores que se han agregado en una oferta mediante una depuración que permite conocer cada factor que integra una tasación, urbana: Valor de mercado de la tierra y valor de las infraestructuras. El método de costo de reposición permite encontrar el valor más razonable cuando se tasan construcciones ya en uso y depreciadas para conocer el valor de la vida útil.



14.5 CALCULO DE VALORES

14.5.1 Valor estimado del inmueble:

MEMORIA DE CALCULO														
INVESTIGACIÓN DE MERCADO														
Ítem	Tipo - Dirección	Valor venta	Fuente		Área		Valor total	Valor m ²	Factor Oferta	Factor Conservación	Factor Ubicación	Resultados		
			Contacto	Origen										
1	Calle 7 N # 4-46, apartamento en Altas Torres del Claret	\$ 65.000.000	Finca Raíz Código: 5358338 3178536852	WEB	57	m ²	\$ 65.000.000	\$ 1.140.351	0,95	1,10	1,00	\$ 1.191.667		
2	Calle 7 N # 4-46, torre 4 Apto 602, Altas Torres del Claret	\$ 75.000.000	Punto Propiedad Código: 197763 3106698922 3142015336	WEB	60	m ²	\$ 75.000.000	\$ 1.250.000	0,95	1,05	1,00	\$ 1.246.875		
3	Calle 7 N # 4-46, apartamento en Altas Torres del Claret	\$ 110.000.000	OLX: Inmobiliaria Arcos Código: 1107310870 3143941701	WEB	62	m ²	\$ 110.000.000	\$ 1.774.194	0,90	0,85	1,00	\$ 1.357.258		
											Promedio	\$ 1.265.267		
											Desviación estándar	\$ 84.314		
											Coefficiente de variación	6,66%		
											Límite superior	\$ 1.349.580		
											Límite inferior	\$ 1.180.953		
											Valor adoptado por m ²	\$ 1.266.000		
<table border="1"> <tr> <td>Área Privada Apto 1001</td> <td>59,26</td> </tr> </table>					Área Privada Apto 1001	59,26								
Área Privada Apto 1001	59,26													
ANEXO FOTOGRAFICO														
ÍTEM 1	ÍTEM 2	ÍTEM 3	ÍTEM 4											
			NA											

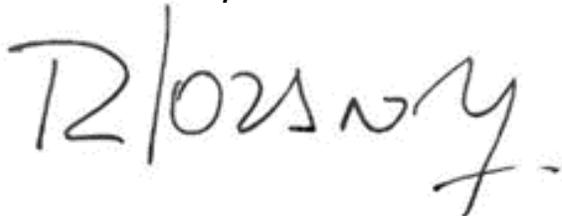
El coeficiente de variación de la muestra es 6,66%, inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, luego cumple el estándar (Resolución 620 de 2008 IGAC); se adopta el promedio redondeado como valor más idóneo por metro cuadrado.

15. VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

ÍTEM	UNIDAD	ÁREA PRIVADA	VALOR UNITARIO m ²	SUBTOTAL
Área privada apartamento N°1001, Condominio Altas Torres # 3,	m ²	59.26	\$ 1.266.000	\$ 75.023.160
VALOR TOTAL				\$ 75.023.160

VALOR EN LETRAS: SETENTA Y CINCO MILLONES VEINTITRÉS MIL CIENTO SESENTA PESOS
 MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 75.023.160)

16. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



RICARDO LOZANO BOTACHE
 C.C. 14.233.709
 RAA AVAL-14233709

ANEXO FOTOGRÁFICO

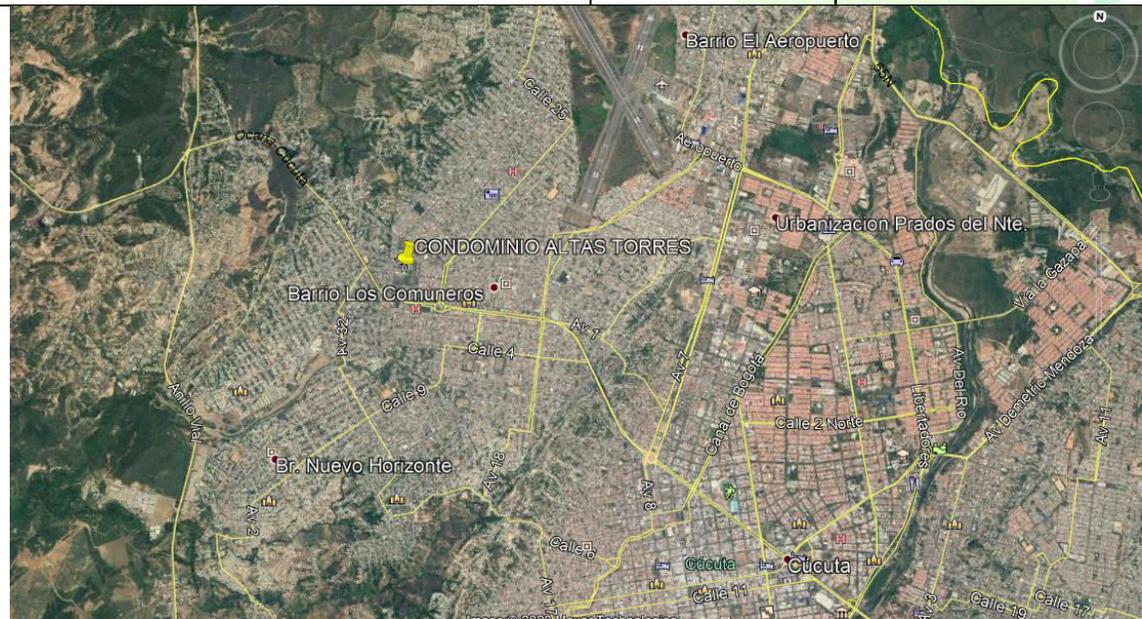
	
<p>Vía de acceso</p>	<p>Vía de acceso</p>
	
<p>Fachada del Condominio Residencial</p>	<p>Torre 3</p>
	
<p>Acceso a la Torre 3</p>	<p>Acceso a la Torre 3</p>



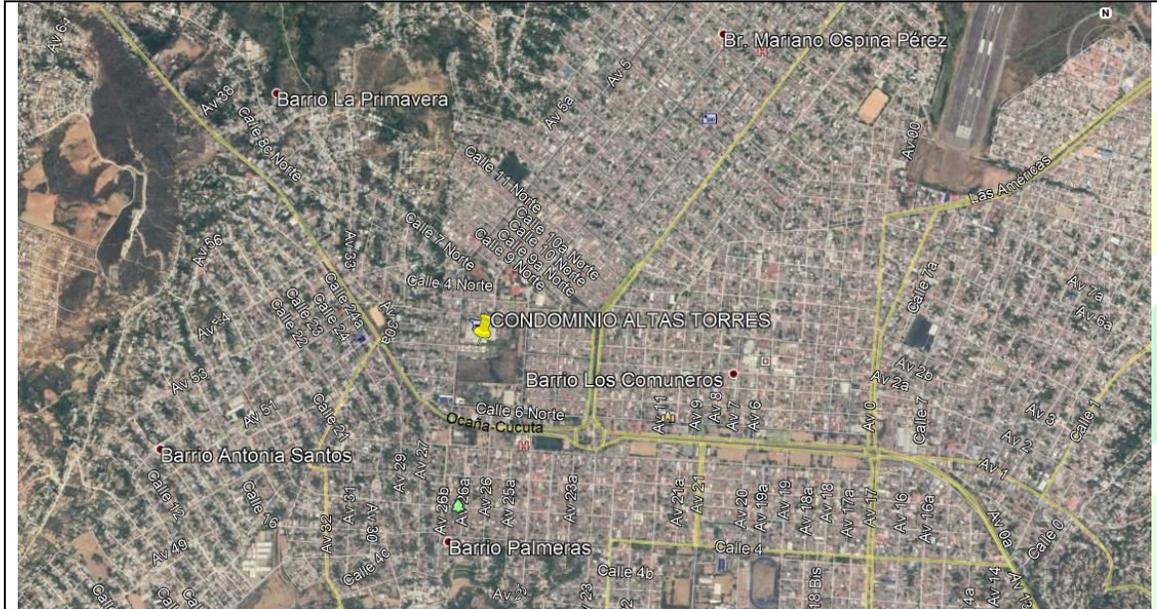
Citófono



Parque infantil



Vista general – Google Earth



Vista cercana – Google Earth



Vista manzana - Google Earth



DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, **RICARDO LOZANO BOTACHE**, con cédula de ciudadanía 14.233.709 de Ibagué, declaro que: **PRIMERO:** Me identifico personalmente y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma; mi domicilio es Calle 41 No. 27-63 Oficina 704 de Bucaramanga, número telefónico 314 2978337, correo electrónico ricardolozanobotache@gmail.com; Tengo formación académica a nivel de maestría en Desarrollo Rural por título otorgado por la Universidad Javeriana, Maestría en Administración de Empresas por la Universidad Santo Tomás y soy Topógrafo profesional por la Universidad del Tolima. Estoy inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL -14233709. **SEGUNDO:** Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con el inciso cuarto del artículo 226 de la ley 1564 de 2012, de manera libre, espontánea e independiente de acuerdo con la certeza profesional, rindo este dictamen pericial. **TERCERO:** Que no tengo ninguna clase de impedimento legal o moral para rendir este dictamen, asimismo, que no estoy incurso en las causales contenidas en el artículo 50 de la misma ley. **CUARTO:** Que conozco la responsabilidad que implica jurar en falso de conformidad con el Código Penal. **QUINTO:** Que el dictamen rendido por el suscrito es totalmente apegado a realidad física y atributos económicos del activo o predio objeto de esta valuación:

Departamento	Norte de Santander
Municipio	San José de Cúcuta
Dirección	Calle 7n # 4-44, condominio altas torres # 3, apartamento n°1001
Matrícula Inmobiliaria	260-296690

SEXTO: Que las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

PUBLICACIÓN	TEMA
• Co-Autor: Plan Integral Zonal Ciudad Norte Ciudad Jardín, Bucaramanga P.I.Z. Editorial: Universidad Santo Tomás - Seccional Bucaramanga. ISBN 978-958-8477-57-2. (2018)	Planeación territorial, mercado del suelo urbano y rural.
• Co-autor: El Valor y el Precio de la Propiedad Rural, aproximación a la tasación de tierras y cultivos. ISBN-13: 978-3-330-09505-2. Editorial Académica Española. (2017).	Valuación rural y suelos protegidos.
• Autor: Seguimiento al comportamiento del mercado de tierras rurales a través de un GIS, Santander Colombia. Economía, Sociedad y Territorio, vol. xvi, núm. 52, Páginas 675-696. México. (2016). ISSN electrónico 2448-6183.	Mercados de Tierras Rurales
• Co-autor: Lineamientos y Directrices de Ordenamiento Territorial del Departamento de Santander. Coautor de libro ISBN: 978-958-8477-35-0 - 2014 - USTA – Gobernación de Santander.	Ordenamiento Territorial
• Autor: La topografía, perspectiva y formación de capacidades para el tercer milenio. Revista de la Sociedad Colombiana de Ingenieros, Anales de Ingeniería, año 126, No. 128 – 2013 - ISSN 0120-0429. Colombia (2013)	Desarrollo profesional
• Co- Autor: Los Sistemas de Administración de Tierras como Salvaguarda de los Derechos de Propiedad". En: Colombia Revista Le Bret ISSN: 2145-5996 ed: Universidad Santo Tomas. Bucaramanga v.2 fasc.N/A p.191 - 215, (2010). Co-autor.	Administración de tierras de uso agrícola
• Co- Autor: Los Derechos de Propiedad Sobre La Tierra En: Colombia. Revista Le Bret ISSN: 2145-5996 ed: Universidad Santo Tomas Bucaramanga. v.1 fasc.N/A p.71 - 93. (2009). Co-autor.	Administración de tierras de uso agrícola
• Co- Autor: Los Precios de la Tierra interpretados desde los Modelos Digitales de Terreno (MDT)" En: Colombia Revista CIFE: Lecturas De	Mercados de Tierras Rurales

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Economía Social ISSN: 0124-3551 ed: Universidad Santo Tomas. Colombia (2008). Co-autor.	
---	--

SÉPTIMO: Que la lista de casos en la que he sido asignado como perito para la elaboración de Dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años son:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
Tribunal Administrativo de Santander – Subsección de descongestión – Sala Residual.	686793331000 2004 02146-01	Corporación Autónoma Regional Del Rio Grande De La Magdalena Cormagdalena Juan Diego Barón Sierra y otros	Reparación Directa
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de San Vicente de Chucurí.	686894089002-2019-0053-00	ECOPETROL S.A. Inversiones Bautista Cáceres S.A.S.	Avaluó de perjuicios en servidumbre de hidrocarburos
Juzgado 4 Civil Municipal de Bucaramanga	680014003004 2018 0003800	Electrificadora de Santander Universidad Autónoma de Bucaramanga	Imposición de servidumbre eléctrica.
Inspección Cuarta de Girón - Santander	2017-006	Cecilia Durán De Pinzón y Otros, contra Ladrillera Bautista Cáceres.	Peritaje Topográfico
Juzgado Promiscuo de Surata (S.)	2014-00015-00	Ana Francisca Niño de Vega Demandados: Personas indeterminadas y determinadas Deogracias Vega.	Proceso: Declaración de Pertenencia. Peritaje Topográfico.

OCTAVA: Que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

NOVENA¹: Que el dictamen que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados se diferencian respecto a peritajes rendidos en anteriores procesos por el suscrito:

No son diferentes respecto a estudios o peritajes rendidos anteriormente.

DECIMA²: Que el dictamen que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados se diferencian del ejercicio regular de mi profesión u oficio en:

No son diferentes al ejercicio regular mi profesión u oficio de valuator.

¹ En caso que los Dictámenes realizados sean diferentes se explica la justificación de la variación.

² En caso que los Dictámenes realizados sean diferentes se explica la justificación de la variación.

DECLARACIÓN JURAMENTADA

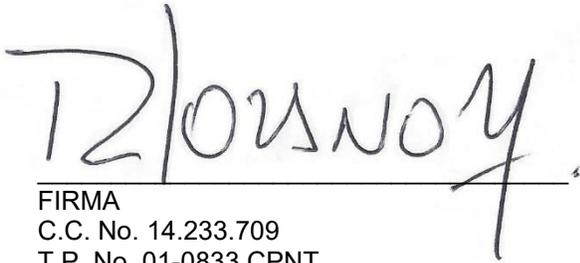
Para confirmar el contenido del presente documento se adjunta hoja de vida acompañado de las respectivas certificaciones académicas y laborales, igualmente se citan e incluyen referencias de la información base del dictamen rendido.

Para la realización del presente avalúo, se tuvo en cuenta la siguiente información:

Son documentos de este estudio de valuación:

- Copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-296690, impreso el 20 de octubre de 2020
- Copia de la escritura pública No. 3739 del 04 de diciembre de 2014, Notaria Sexta de Cúcuta
- Copia documentos (POT) del Municipio de San José de Cúcuta (Norte de Santander). Acuerdo Municipal 0083 de enero 17 de 2001, por el cual se aprueba y adopta el Plan de Ordenamiento Territorial, del municipio de San José de Cúcuta. Acuerdo No 089 del 30 de diciembre de 2011, por el cual se aprueba y adopta una modificación excepcional al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de San José de Cúcuta y Acuerdo No. 0022 de 19 de diciembre de 2019, por medio del cual se adopta una revisión ordinaria.

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



FIRMA

C.C. No. 14.233.709

T.P. No. 01-0833 CPNT

R.A.A No. AVAL - 14233709

TELÉFONO: 3142978337

DIRECCIÓN: Calle 41 No. 27-64 Of. 704

CIUDAD: Bucaramanga- Santander.



HUELLA I.D.

DECLARACIÓN JURAMENTADA

RESUMEN DE HOJA DE VIDA

Ricardo Lozano Botache

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES DE COLOMBIA

RAA AVAL – 14233709 (Ley 1673 de 2013) categorías:

URBANOS	RURALES
RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN	
ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO	SEMOVIENTES Y ANIMALES
INTANGIBLES	INTANGIBLES ESPECIALES

PERFIL DE DESEMPEÑO

Con más de 25 años de experiencia en avalúos y gestión predial, ha participado en procesos de extinción del dominio, clarificación de la propiedad inmueble, titulación de tierras baldías de la Nación y parcelaciones para reforma agraria. Responsable del área predial en consultoría a proyectos minero-energéticos de empresas multinacionales; ha dirigido estudios de valuación masiva para proyectos de obra civil, transporte de energía eléctrica, poliductos, desarrollos minero-energéticos y manejos ambientales. Profesor universitario en políticas sectoriales, políticas agropecuarias, sociología rural e investigación. Docente universitario en valuaciones y peritajes de la Universidad Santo Tomás USTA y en cursos de formación continuada de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y de la Lonja Inmobiliaria de Medellín y de Antioquia. Ha sido miembro de la Junta Directiva de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander filial de FEDELONJAS – Colombia durante varios periodos. Tiene publicaciones indexadas por COLCIENCIAS en temas de avalúos, derechos de propiedad inmueble y mercados de tierras.

FORMACIÓN ACADÉMICA

- Magister en Desarrollo Rural, (MDR) Pontificia Universidad Javeriana – 2005
- Magister en Administración de Empresas, (MBA) Universidad Santo Tomas, 1998
- Topógrafo profesional, Universidad del Tolima, Ibagué, 1980

FORMACIÓN CONTINUADA

- Seminario de Gestión Predial y Valoración de Predios en proyectos de Infraestructura de Transporte – RNA. Diciembre 2016.
- Valoración de inmuebles en el marco de las NIIF - Lonja Prop. Raíz de Sant. 2016.
- Curso de Valuación Rural USTA Lonja de Propiedad Raíz de Santander 2015
- Fundamentos de Percepción Remota - IGAC 2014
- Fundamentos de Procesamiento digital de Imágenes – IGAC 2014
- Sem. Valuación y Medición de Activos norma NIF/NIIF – Lonja de Santander – 201
- Sem. Estadística y modelos de regresión aplicados a los Avalúos – RNA -2013
- N.C.L. Metodología Valuatoria para inmuebles urbanos SENA – 2012
- Curso Avanzado de Valuación Rural UPAV – S.C.A. valuadores -2012
- Taller Resolución 620 de 2008 – RNA – Lonja de Santander

DECLARACIÓN JURAMENTADA

- Tecnologías espaciales en la gestión del riesgo por desastres naturales AECID 2007
- Foro Internacional del Valor – RNA -2005
- Taller Plano de Isoprecios - Lonja de Santander – 2005
- Dipl. en Ordenamiento Territorial – Universidad Industrial de Santander, (UIS) - 1.998
- Dipl. en Proyectos de Desarrollo - Universidad Industrial de Santander, (UIS) - 1.997

Experiencia profesional y logros más relevantes

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER – 2014 – 2018

Miembro del Consejo Directivo 2017-2018

Miembro del comité de revisión de avalúos corporativos.

Diagnostico prediales estimaciones de valor del terreno, construcciones y mejoras proyecto mejoramiento segunda calzada Cartagena - Barranquilla PR 75+00 A PR 88+070 (2016). Contrato 1674 de 2015 Segunda Calzada - MHC.

Coordinador del estudio de valor del suelo en terrenos de las líneas de transmisión de energía eléctrica de INTERCOLOMBIA que pasan por los municipios de Puerto Parra, Simacota, San Vicente de Chucuri y Betulia – Departamento de Santander. (2016).

Coordinador Técnico del proyecto “Práctica de avalúos masivos por la metodología de Zonas Homogéneas Físicas y Zonas Homogéneas Geoeconómicas (Z.H.F.) para un grupo de predios que conforman los bloques de la Gerencia Regional del Magdalena Medio “GRMM” de Propiedad de ECOPEPETROL. Departamentos de Santander – Cesar - Bolívar y Antioquia (2014).

Docente en el diplomado de avalúos de bienes muebles e inmuebles que ofrece la Universidad Santo Tomás – Lonja de propiedad Raíz de Santander y del Taller de Avalúos Rurales 2015 a 2017 de La Lonja, el gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia.

ESTUDIO T-RURAL - BUCARAMANGA, Colombia. 2009- 2018 Asesor en estrategias para el éxito en la ejecución de contratos de consultoría en administración de tierras, negociación de tierras urbanas y rurales, servidumbres, valuaciones urbanas y rurales, Sistemas de Información Geográfica, SIG, gestión predial y topografía para proyectos minero energéticos y de obra civil; relaciones con la comunidad y asesor en ordenamiento territorial. Consultorías en valuación de propiedades y derechos mineros para GREYSTAR RESOURCES Ltd. ECO ORO MINERALS CORP, RED EAGLE MINING, CARBONES DE TITIRIBÍ S.A.S, CALVISTA GOLD, SEAFIELD RESOURCES, entre otras.

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS - Bucaramanga, Colombia. 2001 - 2015 Docente Categoría 4. División de Ciencias Económicas y Administrativas, Facultad de Administración de Empresas Agropecuarias, profesor de asignaturas como Sociología Rural, Políticas Sectoriales y Desarrollo Sostenible. Profesor investigador con publicaciones, premios y reconocimientos. Docente investigador en mercados de tierras de uso agrícola. Profesor del diplomado en Avalúos de la Facultad de Arquitectura. Consultor en Ordenamiento Territorial proyecto “Lineamientos y directrices de Ordenamiento Territorial del Departamento de Santander”, convenio 4913 de 2013. Investigador inscrito en Colciencias http://scienti.colciencias.gov.co:8081/cvlac/visualizador/generarCurriculoCv.do?cod_rh=0000277185

INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL DE MÉXICO. 2013 Profesor becario por la Alianza del Pacífico, Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura, programa de Ingeniería Topográfica. Profesor de Normatividad Legal de los Avalúos en Colombia y Formulación de proyectos de Desarrollo.

DECLARACIÓN JURAMENTADA

GEOSURVEY LTD. 1999– 2002 Gerente de operaciones en contratos de consultoría en administración de tierras, negociación de tierras, servidumbres, valuaciones urbanas y rurales, SIG, servicios de topografía, y en algunos casos, relaciones con la comunidad. Relaciones con clientes en Colombia y el Exterior.

SERVICIOS INTEGRALES DE Ingeniería S.I.G. Ltda. – 1995 – 199 Gerente General en el servicio de consultoría para empresas constructoras, empresas mineras y procesos de reforma agraria con PNUD e INCORA. Formulación y ejecución de proyectos para el desarrollo de infraestructura municipal en municipios de Santander.

INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA 1.983 a 1.995

Coordinación de equipos de gestión y mediciones de campo en procesos de titulación de baldíos, parcelaciones, clarificación de la propiedad, extinción del dominio y demás fines de reforma de la propiedad agraria en Colombia. Relaciones con la comunidad.

ARINCO LTDA. 1981-1982 Labores de topografía minera y de obras civiles para el desarrollo minero Cerrejón – Bahía Portete (Guajira).

PROMIN LTDA. 1980-1981 Topógrafo. Labores de topografía minera para prospección y desarrollo minero en la mina subterránea de mineral de cobre Minavieja. Payandé (Tolima).

PUBLICACIONES INDEXADAS Y PONENCIAS EN CONGRESOS INTERNACIONALES

Plan Integral Zonal Ciudad Norte Ciudad Jardín, Bucaramanga P.I.Z (2018) Editorial: Universidad Santo Tomás - Bucaramanga. ISBN 978-958-8477-57-2.

El valor y el precio de la propiedad rural: Aproximación a la tasación de tierras y cultivos. ISBN-10: 3330095059 ISBN-13: 978-3330095052 Editorial Académica Española 2017.

Seguimiento al comportamiento del mercado de tierras rurales a través de un GIS, Santander Colombia. Economía, Sociedad y Territorio, vol. xvi, núm. 52, 2016, 675-696. México 2016.

Lineamientos y Directrices de Ordenamiento Territorial del Departamento de Santander. Coautor de libro ISBN: 978-958-8477-35-0 - 2014 - USTA – Gobernación de Santander.

La topografía, perspectiva y formación de capacidades para el tercer milenio. Revista de la Sociedad Colombiana de Ingenieros, Anales de Ingeniería, año 126, No. 128 – 2013 - ISSN 0120-0429.

Los sistemas de administración de tierras como salvaguarda de los derechos de propiedad. ISSN 2145-5996 LEBRET – USTA – 2010 Vol. 2

Los derechos de propiedad sobre la tierra, reglas de juego y cambios en su institucionalidad. ISSN 2145-5996 LEBRET – USTA – 2009 Vol. 1

Los precios de la tierra interpretados desde los modelos digitales de terreno MDT. ISSN 0124-3551 CIFE – USTA – 2009 Vol. 14

Factores que inciden en el precio de las tierras de uso agrícola en la Provincia de Mares, Departamento de Santander. ISSN 0124-3551 CIFE – USTA – 2008 Vol. 13

La Administración de tierras como estrategia de soporte a la política pública de tierras. Capítulo de libro. ISBN 958 97775-5-4 - 2006

DECLARACIÓN JURAMENTADA

La agroinformática, una vía hacia la agricultura de precisión Artículo en la revista Integración Empresarial. Vol. 4 ISSN 1794-2772 - 2005

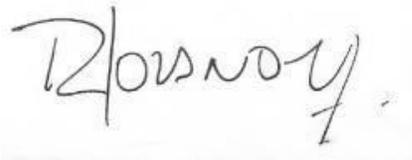
Aproximación conceptual a la nueva ruralidad, una tarea para comprender su estado del arte. Artículo en la revista Integración Empresarial. Vol. 3 ISSN 1794-2772 – 2004

Ponencias nacionales e internacionales en congresos sobre administración de tierras, mercados de tierras y desarrollo rural en México, Argentina, Costa Rica, entre otros.

PREMIOS O RECONOCIMIENTOS:

- Inmobiliario Destacado. Lonja de Propiedad Raíz de Santander. (2017)
- Valuador Destacado. Capítulo de Avaluadores RNA y RAA de Santander (2017)
- Topógrafo Emérito. Sociedad Colombiana de Topógrafos. el VIII Congreso Internacional y XI Congreso Nacional de Topografía, Agrimensura, Geomática y Geodesia, realizado en Bucaramanga, Santander, Colombia, entre el 26 y 27 de octubre de 2017.
- Afiliado Honorario Sociedad Colombiana de Topógrafos, cuerpo consultivo del gobierno (ley 70 de 1979) Salón Boyacá del Congreso de la República de Colombia. (2013)
- Profesor becario visitante en el IPN de México, Escuela de Ingeniería y Arquitectura ESIA Ticoman. Convenio Alianza del Pacífico México, Perú, Chile y Colombia. Cátedras de Formulación de Proyectos y Normatividad Legal de los Avalúos en Colombia. (2013).
- Escudo de Oro al Maestro Integral de Universidad Santo Tomas –Colombia (2010).

Hago constar,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Downoy", is written on a light-colored background.

DECLARACIÓN JURAMENTADA

LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA

PERSONERÍA J. RIDDICA. RES. 73-12 DE DICIEMBRE 1.933 - MINGOHEINAP

EN ATENCIÓN A QUE

RICARDO LOZANO BOTACHE

CC 142304

HA CURSADO TODOS LOS ESTUDIOS Y CUMPLIDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA UNIVERSIDAD Y LAS DISPOSICIONES LEGALES PARA UN GRADO UNIVERSITARIO EN LA FACULTAD DE

ESTUDIOS AMBIENTALES Y RURALES

LE OTORGA

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y POR AUTORIZACIÓN DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL
EL TÍTULO DE

MAGÍSTER EN DESARROLLO RURAL

EN FE DE LO CUAL FIRMAMOS Y SELLAMOS ESTE DIPLOMA
NOSOTROS, EL RECTOR DE LA UNIVERSIDAD, LOS DECANOS Y EL SECRETARIO GENERAL
EXPEDIDO EN BOGOTÁ A LOS 01 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005



No 110020

Antonio Rueda
RECTOR

Diego Ospina
DECANO ACUÉMICO

Juan Carlos
SECRETARIO GENERAL

Benjamín Horacio
DECANO DEL MEDIO UNIVERSITARIO

[Signature]



Secretaría General

Los Decanos y el Rector en el año de 2005, el día 01 de Diciembre de 2005

[Signature]

100057

DECLARACIÓN JURAMENTADA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA FACULTAD DE ESTUDIOS AMBIENTALES Y RURALES ACTA DE GRADO N° S.G- 4584

En la ciudad de Bogotá el día 1 del mes de diciembre de 2005 se llevó a cabo el acto de graduación en el cual la Pontificia Universidad Javeriana, previo el juramento reglamentario, confirió el título de

MAGÍSTER EN DESARROLLO RURAL

A

RICARDO LOZANO BOTACHE

identificado(a) con CC N° 14233709 quien cumplió con los requisitos académicos, las exigencias establecidas en los Reglamentos y las normas legales; y le otorgó el Diploma N° 110920 que lo(a) acredita como tal.

La Universidad está autorizada para conferir este título por las normas legales vigentes en Colombia.

Es fiel copia tomada del original, en lo pertinente.

Bogotá, D.C. 1 de diciembre de 2005.



Henao Acevedo G

Secretario General



149246

THOMAS GREG & SONS

DECLARACIÓN JURAMENTADA



REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

País: REPUBLICA DE COLOMBIA

(Country: - Pays:)

El presente documento publico
(This public document - Le présent acte public)

Ha sido firmado por: OJEDA RONCANCIO DORA INES

(Has been signed by: - A été signé par:)

Actuando en calidad de: PROFESIONAL UNIVERSITARIO

(Acting in the capacity of: - Agissant en qualité de:)

Lleva el sello/estampilla de: MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

(Bears the seal/stamp of: - Est revêtu du sceau de / timbre de:)

Certificado
(Certified - Atesté)

En: BOGOTA D.C

(At: - À:)

El: 9/29/2010 11:10:23 A

(On: - Le:)

Por: APOSTILLA

(By: The Ministry of Foreign Affairs of Colombia

Par: Ministère des Affaires Étrangères de la Colombie

No:

(Under Number: - Sous le numéro:)

AKJZD1110234973

Digitally Signed by:

Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia

DIANA MILENA ATEHORTUA BUENO

Reason: DOCUMENT AUTHENTICITY

Bogota - Colombia

Firma: (Signature:)

Nombre del Titular: RICARDO LOZANO BOTACHE

(Name of the holder of document: - Nom du titulaire:)

Tipo de documento: DIPLOMA

(Type of document: - Type du document:)

Número de hojas apostilladas: 1

(Number of pages: - Nombre de pages:)

194

10929105978102097

La autenticidad de esta apostilla puede ser verificada en el Registro Electrónico que se encuentra en la siguiente página web

The authenticity of this Apostille may be verified by accessing the e-Register on the following web site:

L'authenticité de cette Apostille peut être vérifiée en accédant le Registre sur le site web suivant:

www.cancilleria.gov.co/apostilla

DECLARACIÓN JURAMENTADA

La suscrita OLGA GALVIS DE ALVAREZ
NOTARIO CUARTO de este Circulo hace
constar que ESTE FOLIO ES
AUTENTICO como copia de original que
ha tenido a la vista.

Bucaramanga

21 SET. 1998

República de Colombia



La Universidad Santo Tomás

Autorizada por el Ministerio de Educación Nacional

Teniendo en cuenta que

Ricardo Lozano Botache

C.C. 14.233.709 de Ibaque

Aprobó los estudios programados y cumplió con las exigencias
legales y reglamentarias, le confiere el Título de

Magister en Administración de Empresas

En constancia se firma y sella en Bucaramanga,
a los 18 días del mes de Septiembre de 1998

El Rector General

El Decano de Facultad

El Rector Personal

El Secretario General

DECLARACIÓN JURAMENTADA

El suscrito Secretario General de la Universidad Santo Tomás Seccional Bucaramanga

CERTIFICA:

Que en Libro de Actas de Grado No. 01 de la Universidad Santo Tomás, en el Folio No. 83 se halla inscrita la siguiente Acta de Grado No. 186.229.98

"En la ciudad de Bucaramanga, República de Colombia, el día 18 del mes de SEPTIEMBRE de 19 98a Universidad Santo Tomás, en nombre de la República de Colombia y con autorización del Ministerio de Educación Nacional, según Decreto Ejecutivo No.1772 del 11 de julio de 1966, bajo la Presidencia del Señor Rector, P. MARCO ANTONIO PEÑA SALINAS, O.P. y actuando como Secretario el DR. CARLOS AUGUSTO MORA GONZALEZ celebró sesión solemne y pública con el objeto de otorgar el título a los alumnos aspirantes al Grado.

Comprobado el cumplimiento de todos los requisitos legales y los establecidos en el Reglamento General de la Universidad, confirió el Título de

MAGISTER EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS

a

RICARDO LOZANO BOTACHE, C.C. 14.233.709 DE IBAGUE

Inmediatamente el graduando emitió el Juramento de rigor por el que se comprometió a cumplir los deberes propios del ejercicio de su profesión, en conformidad con la Constitución Nacional, las Leyes de la República de Colombia y la Etica Cristiana y a mantener irrestricta lealtad a la Universidad Santo Tomás en su vida profesional. Seguidamente el señor Presidente procedió a la entrega del Diploma que le acredita para el ejercicio de su profesión en conformidad con la legislación vigente".

Para constancia se expide y firma la presente Acta, válida para todos los efectos correspondientes.

EL SUSCRITO NOTARIO SEXTO DE BUCARAMANGA, hace constar que la presente copia Fotostática es igual a un documento Original que he tenido a la vista.

Fdo. El Rector, P. MARCO ANTONIO PEÑA SALINAS, O.P.

18 DIC. 2001

Fdo. El Secretario General, DR. CARLOS AUGUSTO MORA GONZALEZ

Fdo. El Decano, DR. LUIS ENRIQUE MANTILLA GONZALEZ

Es fiel copia del original tomada a LOS 18 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 1998

El Secretario General, DR. CARLOS AUGUSTO MORA GONZALEZ

DECLARACIÓN JURAMENTADA



REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
APOSTILLE
(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

País: REPUBLICA DE COLOMBIA
(Country: - Pays:)

El presente documento publico
(This public document - Le présent acte public)

Ha sido firmado por: OJEDA RONCANCIO DORA INES
(Has been signed by: - A été signé par:)

Actuando en calidad de: PROFESIONAL UNIVERSITARIO
(Acting in the capacity of: - Agissant en qualité de:)

Lleva el sello/estampilla de: MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL
(Bears the seal/stamp of: - Est revêtu du sceau de / timbre de:)

Certificado
(Certified - Attesté)

En: BOGOTA D.C
(At: - À:)

El: 9/29/2010 11:09:35 A
(On: - Le:)

Por: APOSTILLA
(By: The Ministry of Foreign Affairs of Colombia - Par: Ministère des Affaires Étrangères de la Colombie)

No: AKJZD119358415
(Under Number: - Sous le numéro:)

Digitally Signed by:
Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia
DIANA MILENA ATEHORTUA BUENO
Reason: DOCUMENT AUTHENTICITY
Bogota - Colombia

Firma: (Signature)

Nombre del Titular: RICARDO LOZANO BOTACHE
(Name of the holder of document: - Nom du titulaire:)

Tipo de documento: DIPLOMA
(Type of document: - Type du document:)

83

Número de hojas apostilladas: 1
(Number of pages: - Nombre de pages:)

10929105978102097

La autenticidad de esta apostilla puede ser verificada en el Registro Electrónico que se encuentra en la siguiente página web

The authenticity of this Apostille may be verified by accessing the e-Register on the following web site:

L'authenticité de cette Apostille peut être vérifiée en accédant l'e-Registre sur le site web suivant:

www.cancilleria.gov.co/apostilla

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Republica de Colombia



La Universidad del Tolima

confiere el grado de

Topógrafo

Ricardo Lozano Bofache

A

Por haber terminado satisfactoriamente los estudios correspondientes y llenado los requisitos académicos exigidos.
En testimonio de ello se expide el presente documento en Elbague, el día 29 del mes de Agosto del año 1980 y lo refrenda con el sello respectivo.

El suscrito NOTARIO BRUNO DE BUCARAMANGA, por copias que la presente copia fotostática se figura a un documento Original que se exhibió a la vista.

18 DIC. 2001



[Firma]
Rector de la Universidad

[Firma]
Secretaria Especial de la Universidad

Recebo el día 29 de Agosto de 1980
del Libro de Registro No. 2
Folio 29 de 200-333-100

Universidad del Tolima
Libro de Registro No. 1
Folio No. 372
Registro No. 4207

DECLARACIÓN JURAMENTADA



UNIVERSIDAD DEL TOLIMA

ACTA DE GRADO NUMERO 67

En Ibagué, a las once de la mañana del viernes veintinueve (29) de agosto de mil novecientos ochenta, se reunieron en el Aula Múltiple de la Universidad del Tolima, presididos por el doctor PABLO EMILIO CASAS SANTOFIMIO, Rector; el doctor ALBERTO MEJIA RENGIFO, Director del Instituto Tecnológico Superior y la doctora YOLANDA ARANZAZU DE ROJAS, Secretaria General de la Universidad, con el objeto de proceder a la graduación de RICARDO LOZANO BOTACHE, como TOPOGRAFO.

El graduando presentó el trabajo de grado titulado: "PROYECTO ALCANTARILLADO SANITARIO DE LA LOCALIDAD DE SAN FRANCISCO CHICORAL (TOLIMA)". El cual recibió calificación de APROBADO.

El señor Rector recibió el juramento al graduando y le entregó luego le entrego el título que lo acredita como TOPOGRAFO

A las doce del día se dió por terminada la ceremonia de grado.

El Secretario General leyó la presente acta, la cual se firmó a continuación.

EL RECTOR,

(FDO.) PABLO EMILIO CASAS SANTOFIMIO

EL DIRECTOR DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO SUPERIOR

(FDO.) ALBERTO MEJIA RENGIFO

LA SECRETARIA GENERAL DE LA UNIVERSIDAD DEL TOLIMA,

(FDO.) YOLANDA ARANZAZU DE ROJAS

HÉCTOR VILLARRAGA SARMIENTO
Secretario General

Es copia
Ibagué, 7 de Julio de 1998

ESTE FOLIO ES AUTENTICO como
copia del ORIGINAL que he tenido a
la vista. DOY FE Y DIC 2007

Dr. Eduardo Suárez Molina
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOBRIO OGATINO



DECLARACIÓN JURAMENTADA



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CD-0087-18

**LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE
SANTANDER**
Afiliada a Fedelonjas

HACE CONSTAR QUE:

El topógrafo **RICARDO LOZANO BOTACHE** identificado con la cédula de ciudadanía número 14.233.709 expedida en Ibagué, es Miembro Inscrito – Avaluador, desde el 22 de febrero de 2007.

El topógrafo Lozano Botache participa activamente en los Comités Multidisciplinarios de Revisión de Avalúos programados por nuestra Entidad, y como Avaluador Designado en los avalúos Corporativos que realiza la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, en las especialidades de avalúos urbanos, rurales y especiales.

La presente se expide por solicitud del interesado, y para constancia se firma en Bucaramanga, a los quince (15) días del mes de febrero del año dos mil dieciocho (2018).

Cordialmente,



JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo

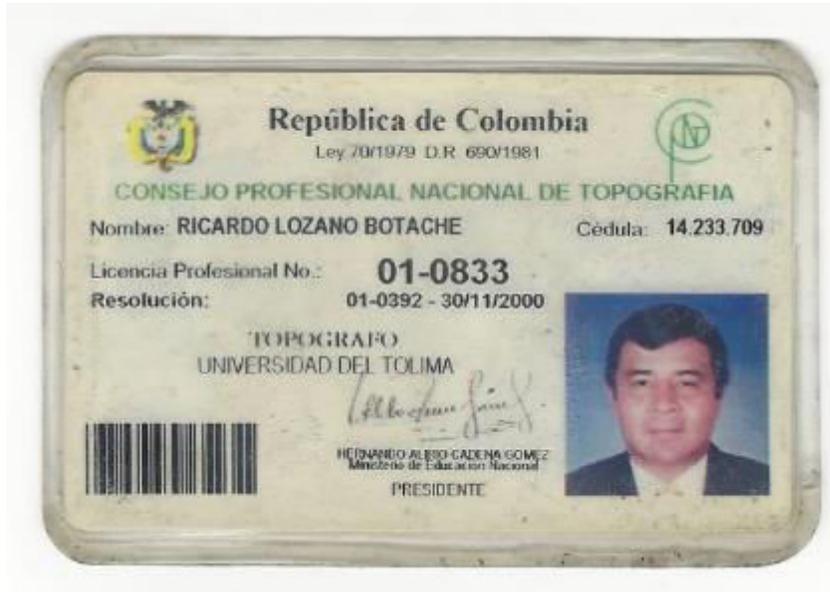
Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



DECLARACIÓN JURAMENTADA



DECLARACIÓN JURAMENTADA





FORMATO CONSIDERACIONES
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

FORMATO CONSIDERACIONES	
Finalidad del servicio	Remate
Nombre del cliente	DANIEL ANTONIO HERNANDEZ BAUTISTA
NIT del cliente	88213893
Número de radicado Bizagi	PRG_2020_2862932
Unidad de Negocio	Bancolombia
Tipo de activo	Inmuebles
Fecha de avalúo (DDMMAAAA)	16/12/2020
Fecha del concepto (DDMMAAAA) (si aplica)	16/12/2020
Proveedor que realizó el avalúo	Estudio T rural
Departamento/Ciudad del activo	N. DE SANTANDER
Dirección	CALLE 7 # 4-44 BARRIO CLARET "CONDOMINIO ALTAS TORRES # 3 " APTO # 1001
Concepto de la garantía (si aplica)	NA
Concepto del avalúo (si aplica)	Favorable

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo activo	Valor admisible del activo <small>(Aplica para DCC, este es el valor tope para cubrir las obligaciones del deudor)</small>	Tiempo de rotación del activo en meses	Código BRP o consecutivo del bien (si aplica)
260-296690	\$ 75,023,160	63,438,997	12	
Consideraciones/Observaciones:				

Atentamente,

Maria Camila Gil G.

Gerencia de Valoración de Garantías y Activos
 Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria
 Vicepresidencia de Servicios Administrativos y Seguridad



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL**

San José de Cúcuta, 01 de marzo de 2021

REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO

RADICADO: 54-001-40-22-2017-00806-00

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A

DEMANDADO: GISELL ELIANA MARQUEZ BOLIVAR

Revisando el expediente se tiene que el apoderado judicial de la parte demandante presenta **AVALUO COMERCIAL** del inmueble objeto de hipoteca, identificado con matrícula inmobiliaria N°260-165540 ubicado en la calle 6 #16-45, Barrio Loma de Bolívar, en Cúcuta; el cual se estima por un valor de **CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS MODENA LEGAL COLOMBIANA (\$43.264.000)**, dicho avalúo fue realizado por ESTUDIO T-RURAL S.A.S, firmado por su representante legal ANGELICA FERNANDA GOMEZ NAVARRO expedido el día diez y seis (16) de diciembre del 2020 en la ciudad de Bucaramanga, previo a continuar con la etapa procesal pertinente se corre traslado a las partes interesadas para que en un término de diez (10) días en atención al artículo 444 del C.G.P se presenten las observaciones.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,

(firma electrónica)

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

Firmado Por:

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CUCUTA-N. DE SANTANDER

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **4db829883e0afa6c6827f8b8344ea55c5c9ea6b9b8c77e36fe079e76c3116224**

Documento generado en 01/03/2021 02:24:19 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

RADICADO 2017-00806-00 DTE BANCOLOMBIA S.A. DDA GISELL ELIANA MARQUEZ BOLIVAR

gerencia@irmsas.com <gerencia@irmsas.com>

Mar 23/02/2021 18:36

Para: Juzgado 09 Civil Municipal - N. De Santander - Cúcuta <jcivm9@cej.ramajudicial.gov.co>

CC: vivianita_0101@hotmail.com <vivianita_0101@hotmail.com>; eliana_marquez_bolivar@hotmail.com <eliana_marquez_bolivar@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

ALLEGANDO AVALUO COMERCIAL DE GISELL ELIANA MARQUEZ BOLIVAR.pdf;

Buen día,

Me permito allegar solicitud al proceso en referencia.

Igualmente, me permito copiar el presente correo a la parte demandada, lo anterior con el fin de dar cumplimiento a lo ordenado en el numeral 14 del Art. 78 del C.G.P.

Mil gracias.

Cs,

IR&M-ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.

Calle 7A # 11E -07 Of 304 Centro Empresarial
Cúcuta – Norte De Santander

Cra. 27 No. 36-14 – Of 208 Centro Empresarial Suramericana
Bucaramanga – Santander

Teléfonos: (7)5683368 –3182617528 - 3143600209



Libre de virus. www.avast.com

Señor

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

Norte de Santander.

REF:

DEMANDANTE: **BANCOLOMBIA S.A.**

DEMANDADA: **GISELL ELIANA MARQUEZ BOLIVAR**

RADICADO: **2017-00806-00**

SANDRA MILENA ROZO HERNANDEZ, mujer, mayor de edad, domiciliada en Pamplona, identificada con cédula de ciudadanía número 60.264.077 de Pamplona, abogada en ejercicio, con Tarjeta Profesional número 121.291 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada especial de la parte demandante, por medio del presente escrito, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 444, me permito adjuntar **avaluó comercial**, del inmueble objeto de hipoteca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 260-165540, que se encuentra embargado y secuestrado a órdenes de este proceso, que para el inmueble en mención asciende a la suma de \$43.264.000.00, para que se tenga en cuenta por parte del Despacho.

Del señor juez,



SANDRA MILENA ROZO HERNANDEZ

C.C. No. 60.264.077 de Pamplona

T.P. No. 121.291 del C.S. de la J.

No. ETR-249-2020

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE UN
INMUEBLE URBANO**

SOLICITANTE DEL ENCARGO VALUATORIO:

BANCOLOMBIA

DEPARTAMENTO: NORTE DE SANTANDER

MUNICIPIO: SAN JOSÉ DE CÚCUTA

DIRECCIÓN: CALLE 6 #16-45, BARRIO LOMA DE BOLIVAR

PROPIETARIO: GISELL ELIANA MÁRQUEZ BOLIVAR

IDENTIFICACIÓN: 1090392735

**MATRÍCULA
INMOBILIARIA: 260-165540**

**NÚMERO
CATASTRAL: 54001010303300037000**

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
DICIEMBRE DE 2020**

Bucaramanga, diciembre 16 de 2020

Doctora
Carolina Herrera Mira
Gerencia de Valoración de Garantías.
VP Servicios Administrativos y seguridad
BANCOLOMBIA
Medellín – Antioquia.

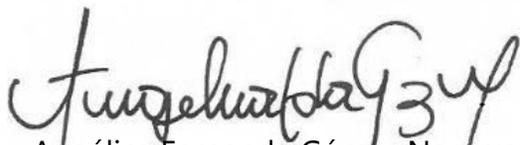
Cordial saludo.

De acuerdo con su solicitud hemos elaborado la valuación comercial del predio ubicado en la calle 6 #16-45, Barrio Loma de Bolívar, en Cúcuta; el informe se ha elaborado con fundamento en las normas legales, las metodologías y procedimientos valuatorios generalmente aceptados y teniendo en cuenta el contexto económico al momento de la inspección al predio.

La estimación del valor del inmueble es: Cuarenta y tres millones doscientos sesenta y cuatro mil pesos moneda legal colombiana (\$ 43.264.000)

Este avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, geológica, si es el caso, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

Cordialmente,



Angélica Fernanda Gómez Navarro
Representante Legal ETR S.A.S.

1. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN

Por encargo de BANCOLOMBIA para estimar el valor comercial del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo y los factores de comercialización que pueden incidir en la estimación de valor final.

2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE DEL ENCARGO VALUATORIO

BANCOLOMBIA. Gerencia de valoración de garantías. VP Servicios Administrativos y seguridad. NIT: 890903938 – 8.

3. DIRECCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

Departamento	Norte de Santander
Municipio	San José de Cúcuta
Dirección	Calle 6 #16-45, Barrio Loma de Bolivar
Propietario	Gisell Eliana Márquez Bolivar
Identificación	1090392735
Matrícula Inmobiliaria	260-165540
Número Catastral	54001010303300037000

4. CATEGORÍA DEL AVALÚO

Avalúo de un Inmueble Urbano, que tiene la finalidad de establecer el valor comercial o de mercado de un PREDIO URBANO (Categoría 1, según Artículo 5 del Decreto Nacional 556 de 2014).

4.1 USO QUE SE DARÁ A LA INFORMACIÓN VALUATORIA

Estudio de valuación para analizar propuestas de negociación establecidas dentro del objeto social de BANCOLOMBIA y el marco legal en el que se encuentra actualmente el predio.

5. FECHAS DE VISITA Y PRESENTACIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN

- 5.1. Fecha del encargo: diciembre 09 de 2020
- 5.2. Fecha de Inspección del bien: diciembre 10 de 2020
- 5.3. Fecha de elaboración y presentación del informe: diciembre 16 de 2020
- 5.4. Fecha a partir de la cual es vigente la valuación: diciembre 16 de 2020

6. BASE DE VALOR, ENFOQUES Y ALCANCE DE LA VALUACIÓN

La base de valor o estándar de valor describe las premisas fundamentales sobre las que se basarán los valores informados. La base de valor influye en la selección del método, tipo de dato y supuestos de trabajo de una valuación; es el criterio que orienta la opinión de valor.

El valor de mercado como base de valor es la cantidad estimada para la cual un activo o pasivo, urbano en este caso, en la fecha de valoración, entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, después de una comercialización adecuada y donde las partes, cada uno, había actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.¹

El Valor de Mercado o Valor Comercial se define también como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”².

El Enfoque General de Mercado. Consiste en la aplicación de procesos metodológicos encaminados a operar estadísticamente información de transacciones reales comparables porque son sobre predios iguales o similares al predio objeto de tasación; conceptualmente es aceptado incluir en los análisis datos de oferta o cotización disponibles en el mercado, pero esto obligan a su vez a la aplicación de métodos complementarios, pues usualmente no se considera suficiente el apego único al resultado estadístico descriptivo. Lo anterior porque los valores de oferta están sujetos a condiciones inherentes a una transacción aun no cerrada y obligaciones en algunos casos no vinculantes que pueden sesgar los resultados. “Considera las ventas de bienes similares o

¹ International Valuation Standards (2017) ISBN: 978-0-9931513-0-9. International Valuation Standards Council, 1 King Street, LONDON EC2V 8AU United Kingdom Email: contact@ivsc.org www.ivsc.org. Pág. 18

² GUÍA TÉCNICA SECTORIAL GTS G 02 ICONTEC - RNA. (2009) USN AVSA. - ICONTEC. Bogotá. Pág. 7

sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyen la comparación”.³

El alcance específico es determinar el más probable valor de mercado a partir de la valoración de los componentes fundamentales del precio de un predio urbano: Valor del terreno y valor de las construcciones. Otros factores que considera la experticia de valuación son el principal uso actual del suelo, el tamaño del predio, la forma del predio, la normatividad del uso del suelo y la amenaza por factores de riesgo natural.

El área del predio es deducida de los títulos de propiedad, el área de las construcciones y otras áreas que se consideran en este estudio son estimaciones del perito, fundados en su experticia. En caso de existir diferencias en las áreas deberán protocolizarse en los respectivos planos por parte del propietario.

7. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos y los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia.

El (los) valuador(es) manifiesta(n) que no tiene(n) ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o con el propietario del bien inmueble objeto de valuación, que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El(los) valuador(es) confirma(n) que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; ni se acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

El Valor de Mercado que se asigna es el que correspondería a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referida a la situación financiera de las partes.

El valor estimado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

³ Óp. Cit.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El(los) Valuador(es) ha(n) tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo, la *Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS⁴, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*, si aplicare este último.

Se desconocen fallas geológicas, estructurales, riesgos naturales y otros aspectos que puedan incidir en la estabilidad, integralidad o permanencia del predio o sus componentes en el tiempo.

El(los) valuador(es) ha(n) cumplido los requisitos de formación de su profesión, tiene experiencia en el mercado nacional y la tipología de bienes que se están valorando.

Se ha realizado una inspección al bien objeto de valuación, en la que se analizó las principales características del bien inmueble y se verificó la información establecida en los documentos y la observada en campo

Los honorarios de la valuación no dependen en manera alguna de aspectos del informe, se ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesionales.

La vigencia de este informe de valuación es de un (1) año desde su expedición siempre que permanezcan las condiciones físicas y normativas del predio.

La(s) persona(s) que han intervenido en la elaboración del informe es (son): Mag. Ricardo Lozano Botache, RAA AVAL-14233709, Valuador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA. (Ley 1673 de 2013).

8. HIPÓTESIS DE VALUACIÓN

Es una propiedad inmueble que cumple con la normatividad urbanística vigente y no tiene restricciones de uso o afectaciones que impidan su libre comercialización.

⁴ The International Valuation Standards (IVS) (2017) 1 King Street, London, EC2V 8AU, United Kingdom

8.1 TIPO DE ACTIVO QUE SE AVALÚA Y DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL

Predio urbano. Lote de terreno con la construcción sobre éste levantada.

9. REFERENTES DOCUMENTALES PARA LA VALUACIÓN

Son documentos de este estudio de valuación:

- Copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 260-165540, impreso el 20 de octubre de 2020
- Copia de la escritura pública 993 del 26 de mayo de 2016, Notaria Sexta, Circulo Notarial de Cúcuta
- Copia documentos (POT) del Municipio de San José de Cúcuta (Norte de Santander). Acuerdo Municipal 0083 de enero 17 de 2001, por el cual se aprueba y adopta el Plan de Ordenamiento Territorial, del municipio de San José de Cúcuta. Acuerdo No 089 del 30 de diciembre de 2011, por el cual se aprueba y adopta una modificación excepcional al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de San José de Cúcuta y Acuerdo No. 0022 de 19 de diciembre de 2019, por medio del cual se adopta una revisión ordinaria.

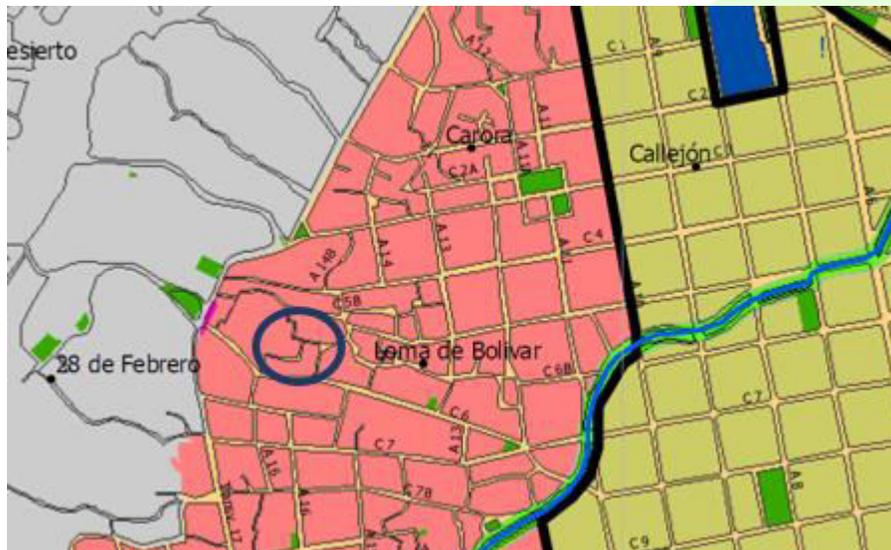
10. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO

ASPECTO SOCIO ECONÓMICO
SECTOR URBANO:
Inmueble ubicado en el barrio Loma de Bolívar, sector residencial consolidado
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA:
La evolución de la oferta y la demanda no prevé una revalorización del inmueble en un futuro cercano.
ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:
No se observaron construcciones de proyectos de vivienda en el entorno inmediato. Es un sector residencial consolidado.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
La reactivación de la actividad inmobiliaria que se dio en los últimos años generó desarrollo en algunos sectores de la ciudad. Sin embargo, en la actualidad se encuentra con tendencia a la baja.

INFRAESTRUCTURA VIAL / ESTADO:
Vías en regular estado de conservación
VECINDARIO INMEDIATO:
Barrio 28 de Febrero, Callejón, San Miguel y El Llano
TRANSPORTE PÚBLICO:
Se puede acceder a todos los servicios de transporte público de la ciudad de Cúcuta
REDES DE SERVICIOS
Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.

10.1. USOS NORMATIVAMENTE ESTABLECIDOS PARA EL SECTOR

Normas Contempladas en el acuerdo 0083 de enero 17 de 2001 por el cual se aprueba y adopta el Plan de Ordenamiento Territorial, del municipio de San José de Cúcuta; Acuerdo No 089 del 30 de diciembre de 2011, por el cual se aprueba y adopta una modificación excepcional al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de San José de Cúcuta; Acuerdo No. 0022 de 19 de diciembre de 2019.



Fuente: POT Vigente Cúcuta – Plano 17: Urb Zonas de actividad del suelo urbano

ZONAS DE ACTIVIDAD DEL SUELO URBANO

1.1 Zonas de Actividad Comercial y de Servicios

-  1.1.1 Corredores arteriales
-  1.1.2 Corredores zonales
-  1.1.3 Zona múltiple

Fuente: POT Vigente Cúcuta – Plano 17: Urb Zonas de actividad del suelo urbano

ZONAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. Son las áreas y corredores estructurantes donde se busca mantener o promover la mayor diversificación y mezcla de usos, en virtud de su esencial importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento del territorio en lo referente a la plataforma de competitividad, conformadas por :

- Sector Central
- Ejes estructurantes
- Nodos urbanos equilibrantes y
- Subcentros de actividad múltiple.

11. DESCRIPCIÓN LEGAL Y CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PREDIO

11.1. TRADICIÓN Y REGISTRO LEGAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

La tradición del predio esta descrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-165540

11.2. DESCRIPCIÓN LEGAL DE ÁREAS Y LINDEROS

Están contenidos en la escritura pública 993 del 26 de mayo de 2016, Notaria Sexta, Circulo Notarial de Cúcuta

11.3. Coordenadas geográficas WGS84

Las coordenadas hacen referencia al sitio de entrada al inmueble:

7°53'25.57"N y 72°30'56.35"O

11.4. IDENTIFICACIÓN TÉCNICA DE LINDEROS GENERALES DURANTE LA VISITA DE INSPECCIÓN PERICIAL CON FINES VALUATORIOS.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO / LOTE DE LA CONSTRUCCIÓN									
Relieve:	Plano	Forma Geométrica:	Rectangular	Frente:	3	Fondo:	31,7	Relación Frente / Fondo:	0.12
Linderos y Dimensiones:	Los linderos reconocidos durante el recorrido de inspección del inmueble fueron razonablemente coincidentes con los descritos en escrituras y la inspección del predio.								
Áreas:	Área del terreno: 95 m ² Fuente: Folio de matrícula inmobiliaria No. No. 260-165540 Área construida: 80 m ² Fuente: Medidas tomadas en la inspección del inmueble,								
Observación:	La casa no contaba con nomenclatura de identificación, el inmueble coincide con lo descrito en el acta de secuestro								

11.5. TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN									
Área construida:	Área construida: 80 m ² Fuente: Medidas tomadas en la inspección del inmueble								
Vida Útil del Inmueble:	70 años	Edad Aproximada:	35 años aprox./	Vida Remanente:	35 años aprox./	Altura del Inmueble	1		
Estado de conservación:	Regular								
Tipo de Construcción:	Tradicional	X	Muros de carga:	Industrializada:	Mampostería Estructural	Prefabricada / Mixta			
Uso Específico:	Vivienda Unifamiliar	X	Bifamiliar:	Multifamiliar	Comercial	Industrial			
Estilo Arquitectónico	Contemporáneo	X	Moderno	Republicano	Bien de Interés Cultural	Dotacional			
Servicios Públicos	Acueducto	X	Alcantarillado:	X	Energía eléctrica:	X	Teléfono:	Gas domiciliario	

ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	
Cimentación	Concreto
Estructura	Vigas y columnas
Fachada	Pintada
Muros	Ladrillo
Pisos	Tableta en gres
Escaleras	No
Closets	No
Puertas	Metálica
Ventanería	Metálica
Cocina	Pared enchapada
Baños	Enchapado
Cubierta	Teja de Eternit
Equipos Especiales	Ninguno.

DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN		
Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Sala, comedor, cocina, área de star, área de estudio, patio, baño social, habitación principal y segunda habitación	No aplica	No aplica

11.6. AFECTACIONES O SITUACIONES CONTINGENTES

El inmueble objeto del presente informe no está afectado jurídico ni físicamente por algún tipo de servidumbre, ni cesiones, ni afectaciones viales.

12. MARCO NORMATIVO PARA LA VALUACIÓN DE MERCADO

Constitución Política de Colombia

Ley de desarrollo territorial (Ley 388 DE 1997)

Decreto 1420 de 1998 Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76,

77,80, 82, 84, y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Ley 1673, Reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

13.4 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos URBANOS o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor. Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados
- Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado
- Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad

Uso potencial: Vivienda unifamiliar.

13.5 FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO INMUEBLE URBANO

- Normatividad del uso del suelo
- Ubicación del predio en el contexto municipal.
- Oferta y demanda del mercado.
- Tamaño del inmueble
- Forma del inmueble
- Vías de acceso
- Tipología de la construcción
- Edad y estado de conservación de la construcción
- Uso actual del predio

14 METODOLOGÍA VALUATORIA

14.1 PRINCIPIOS VALUATORIOS

PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO: El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.

PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN: El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel.

PRINCIPIO DEL VALOR RESIDUAL: El valor atribuible a cada uno de los factores de producción inmueble, es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto los factores.

PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN: El valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica, es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

PRINCIPIO DE TEMPORALIDAD: El valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

PRINCIPIO DE FINALIDAD: La finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas valoración a seguir.

14.2 MÉTODOS VALUATORIOS

Resolución 620 de 2008 IGAC

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o *transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus

características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 9º - Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es

necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

14.3 METODOLOGÍA VALUATORIA ESPECÍFICAMENTE EMPLEADA

Siguiendo la normatividad vigente, Resolución 620 de 2008 del IGAC, se emplearon los métodos de avalúo: "Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación."

14.4 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA

El método comparativo busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasifican, analizan e interpretan para llegar a la estimación del valor comercial; con base en la dinámica del mercado se busca durante el análisis la descomposición de los valores que se han agregado en una oferta mediante una depuración que permite conocer cada factor que integra una tasación, urbana: Valor de mercado de la tierra y valor de las infraestructuras. El método de costo de reposición permite encontrar el valor más razonable cuando se tasan construcciones ya en uso y depreciadas para conocer el valor de la vida útil.

14.5 CALCULO DE VALORES

14.5.1 Valor del terreno

MEMORIA DE CALCULO																									
INVESTIGACIÓN DE MERCADO																									
Ítem	Tipo - Dirección	Valor venta	Fuente		Tamaño Terreno	Tamaño Construcción	Valor de la construcción m ²	Valor de la construcción	Valor total sin construcción	Valor del terreno m ²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados											
			Contacto	Origen																					
1	Calle 6A N 16-32, Barrio Loma de Bolívar	\$ 135.000.000	3202320133 Señora Cecilia Quintero	Dato tomado en campo	220 m ²	130 m ²	\$ 600.000	\$ 78.000.000	\$ 57.000.000	\$ 259.091	0,90	0,85	1,00	\$ 198.205											
2	Calle 6 N 13-32, Barrio Loma de Bolívar	\$ 230.000.000	3143205443 Señora Luz Dary	Dato tomado en campo	248 m ²	190 m ²	\$ 900.000	\$ 171.000.000	\$ 59.000.000	\$ 237.903	0,90	0,85	1,00	\$ 181.996											
3	Barrio San Miguel Avenida 17 # 9 -17	\$ 100.000.000	3188596470 Ines Enfermera	Web: Fincaraiz Código: 4590666	100 m ²	100 m ²	\$ 800.000	\$ 80.000.000	\$ 20.000.000	\$ 200.000	0,90	1,00	0,95	\$ 171.000											
										<table border="1"> <tr> <td>Promedio</td> <td>\$ 183.734</td> </tr> <tr> <td>Desviación estándar</td> <td>\$ 13.685</td> </tr> <tr> <td>Coefficiente de variación</td> <td>7,45%</td> </tr> <tr> <td>Límite inferior</td> <td>\$ 170.048</td> </tr> <tr> <td>Límite superior</td> <td>\$ 197.419</td> </tr> <tr> <td>Valor adoptado por m²</td> <td>\$ 184.000</td> </tr> </table>		Promedio	\$ 183.734	Desviación estándar	\$ 13.685	Coefficiente de variación	7,45%	Límite inferior	\$ 170.048	Límite superior	\$ 197.419	Valor adoptado por m ²	\$ 184.000		
Promedio	\$ 183.734																								
Desviación estándar	\$ 13.685																								
Coefficiente de variación	7,45%																								
Límite inferior	\$ 170.048																								
Límite superior	\$ 197.419																								
Valor adoptado por m ²	\$ 184.000																								
					<table border="1"> <tr> <td>Área del terreno</td> <td>95 m²</td> </tr> </table>		Área del terreno	95 m ²																	
Área del terreno	95 m ²																								
ANEXO FOTOGRÁFICO																									
ÍTEM 1	ÍTEM 2	ÍTEM 3	ÍTEM 4	ÍTEM 5																					
			NA	NA																					

El coeficiente de variación de la muestra es 7,45%, inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, luego cumple el estándar (Resolución 620 de 2008 IGAC); se adopta el valor promedio redondeado como valor más idóneo por metro cuadrado para el lote de terreno

14.5.2 Valor de la construcción

MEMORIA DE CALCULO			
COSTO DE REPOSICIÓN			
VALOR DE REPOSICIÓN m ²		CONSTRUCCIÓN	
ÁREA CONSTRUIDA			90
Costos directos	\$	700.000	
Costos indirectos	\$	70.000	
Costos totales (CT)	\$	770.000	
Costos administrativos y financieros	\$	-	
Gran total de costos	\$	770.000	
Total repocisión (área construida)	\$	69.300.000	
Utilidad del constructor	\$	-	
Valor total - Obra nueva	\$	69.300.000	\$ 770.000
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
Vida útil o técnica	Edad años	70	
Edad aproximada	Edad años	35	
Vida remanente	Edad años	35	
Porcentaje de edad a depreciar		50,00%	
Estado de conservación	Rango de 1 a 5	3,5	
Depreciación acumulada	\$	40.300.722	58,15%
Determinación valor actual de la Construcción	\$	40.300.722	
Total reposición	\$	69.300.000	
Menos depreciación acumulada	\$	40.300.722	
Subtotal	\$	28.999.278	
Mas utilidad del constructor	\$	-	
Valor aprox. de la construcción	\$	28.999.278	\$ 322.214
Valor 1º piso	100%	\$ 28.999.278	\$ 322.214
Valor pisos restantes	\$	-	\$ -
Total de construcción	\$	29.000.000	
Coefficiente de mercado			
Valor por m²	\$	322.214	
Valor adoptado por m²	\$	322.300	

15. VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

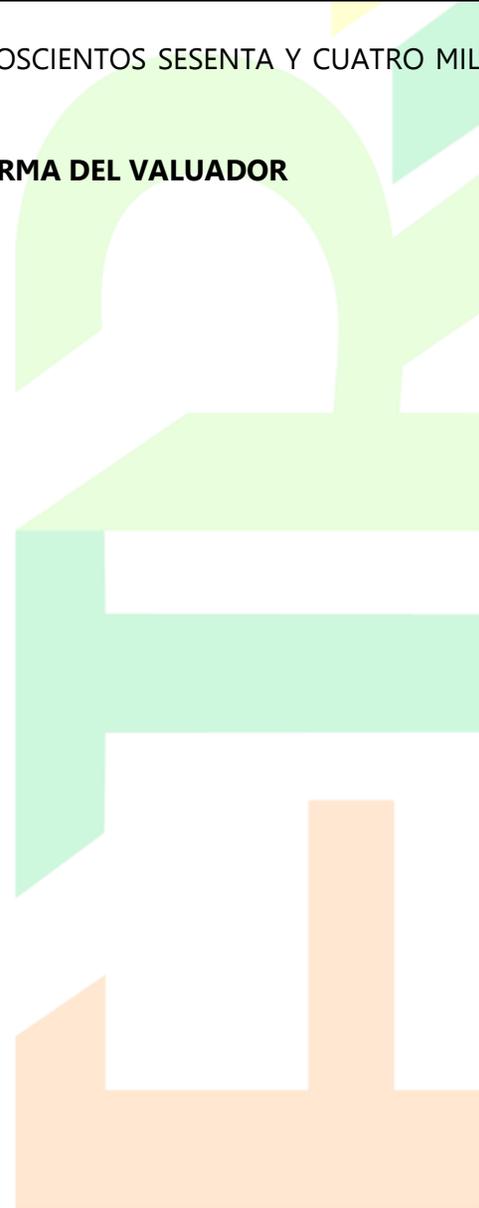
ITEM	UNIDAD	ÁREA PRIVADA APROXIMADA	VALOR UNITARIO m ²	SUBTOTAL
Área de Lote	m ²	95	\$ 184.000	\$ 17.480.000
Área de construcción	m ²	80	\$ 322.300	\$ 25.784.000
VALOR TOTAL				\$ 43.264.000

VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 43.264.000)

16. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



RICARDO LOZANO BOTACHE
 C.C. 14.233.709
 RAA AVAL-14233709



ANEXO FOTOGRÁFICO

	
<p>Vía de acceso</p>	<p>Vía de acceso</p>
	
<p>Fachada del inmueble</p>	<p>Fachada del inmueble</p>
	
<p>Sala</p>	<p>Comedor</p>



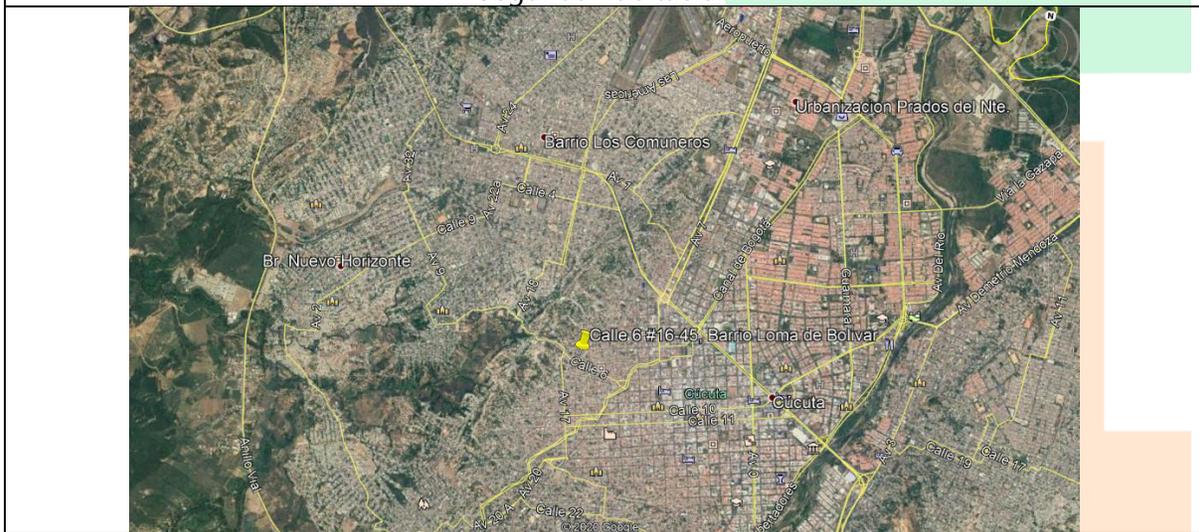


Pasillo

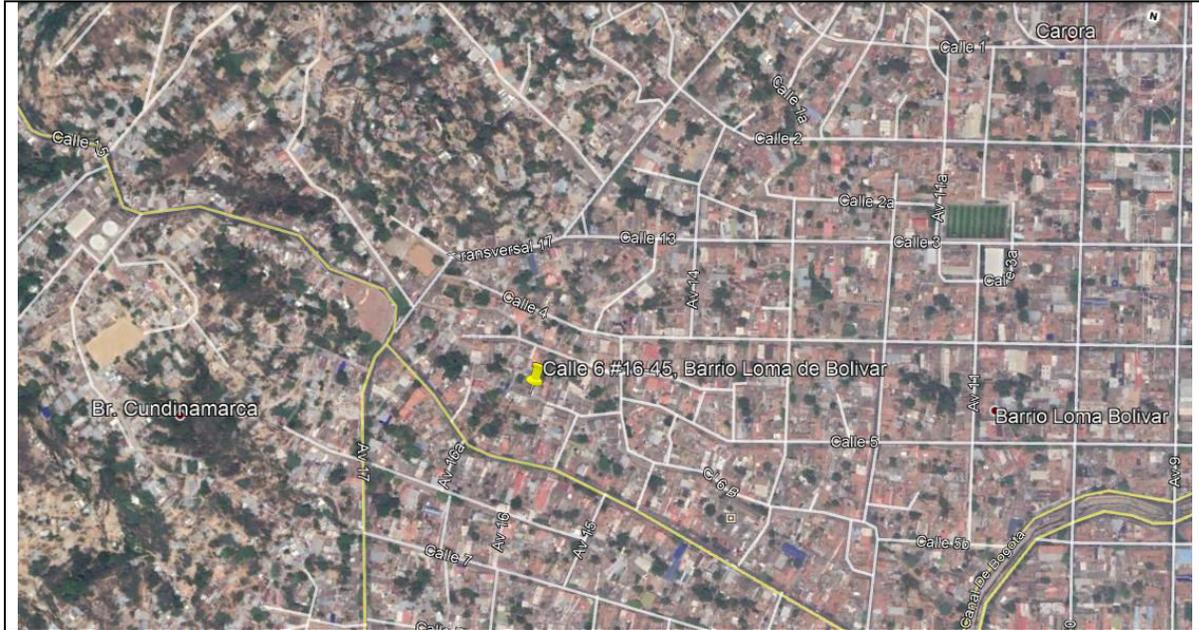
Habitación principal



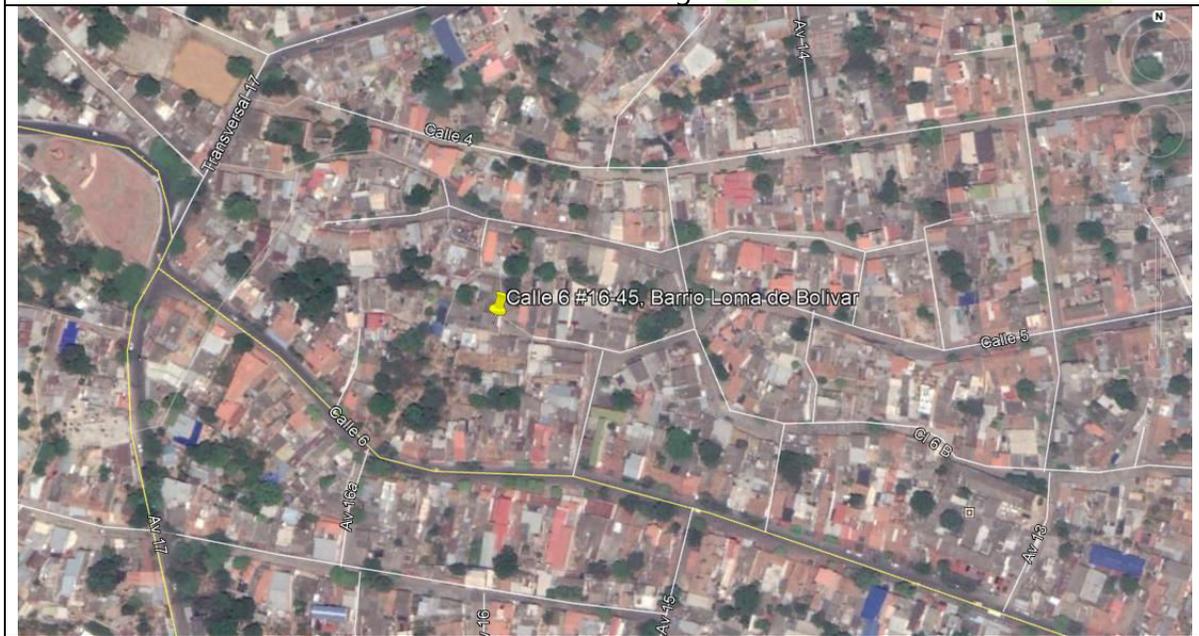
Segunda habitación



Vista general – Google Earth



Vista cercana – Google Earth



Vista manzana - Google Earth



FORMATO CONSIDERACIONES
Gerencia de Valoración de Garantías y Activos

FORMATO CONSIDERACIONES	
Finalidad del servicio	Remate
Nombre del cliente	GISELL ELIANA MARQUEZ BOLIVAR
NIT del cliente	1090392735
Número de radicado Bizagi	PRG_2020_2814153
Unidad de Negocio	Bancolombia
Tipo de activo	Inmuebles
Fecha de avalúo (DDMMAAAA)	16/12/2020
Fecha del concepto (DDMMAAAA) (si aplica)	16/12/2020
Proveedor que realizó el avalúo	estudio T
Departamento/Ciudad del activo	N. DE SANTANDER
Dirección	CL 6 # 16-45 BARRIO LOMA DE BOLIVAR
Concepto de la garantía (si aplica)	NA
Concepto del avalúo (si aplica)	Favorable

Matrícula/Serie/Placa del activo	Valor avalúo activo	Valor admisible del activo <small>(Aplica para DCC, este es el valor tope para cubrir las obligaciones del deudor)</small>	Tiempo de rotación del activo en meses	Código BRP o consecutivo del bien (si aplica)
260-165540	\$ 43,264,000	\$ 36,583,700	12	
Consideraciones/Observaciones:				

Atentamente,

Maria Camila Gil G.

Gerencia de Valoración de Garantías y Activos
 Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria
 Vicepresidencia de Servicios Administrativos y Seguridad



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL**

San José de Cúcuta, 01 de marzo de 2021

REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO

RADICADO: 54-001-4003-009-2018-00095-00

DTE. BBVA

DADO. MARCO JOSE MALDONADO OICATA

Se coloca en conocimiento a las partes el diligenciamiento del DESPACHO COMISORIO N°021 dentro del asunto, por parte del Dr. Edgar Armando Rozo Vera, Inspector de Policía.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,

(firma electrónica)

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

k-mfcs

Firmado Por:

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CUCUTA-N. DE SANTANDER

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **82496c31916e07839a9d0f1895136cf37e746a4c736161bbf86f7fa0475abe11**

Documento generado en 01/03/2021 04:27:26 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL**

San José de Cúcuta, 01 de marzo de 2021

REFERENCIA: EJECUTIVO PRENDARIO

RADICADO: 54-001-4003-009-2018-001089-00

En atención al oficio enviado por el Dr. JHON ALEXANDER ACUÑA FLOREZ manifestando que al momento tiene a su cargo más de cinco (5) procesos, el despacho procede a relevarlo del cargo designado en este proceso.

En tal sentido se dispone a designar como CURADOR AD LITEM del señor GILBERTO SANTAMARIA CARRILLO, tal como lo dispone el artículo 108 del C.G.P, a la Dra. ANA MARIA BRICEÑO OVALLES identificada con cedula de ciudadanía N°**1.090.433.989** de Cúcuta y con T.P N°**235.935** del **Consejo Superior de la Judicatura**.

Asimismo, INFORMESE a la Curadora que, en caso de estar actuando en la misma calidad en más de cinco procesos, de conformidad con el numeral 7° del artículo 48 del C.G.P, deberá acreditar tal circunstancia.

COMUNIQUESE, su designación a su correo electrónico anakarinabriceno@gmail.com.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,

(firma electrónica)

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

Firmado Por:

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CUCUTA-N. DE SANTANDER

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e9d98ee9fa70a852a3d6bcaec218729a2f3e653ff476ebda65a61248b24d040c**

Documento generado en 01/03/2021 02:24:22 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
San José de Cúcuta, 1 de marzo del 2021

REFERENCIA: EJECUTIVO

RADICADO: 54001-4003-009-2021-00061-00

DEMANDANTE: LEIDY JOHANA AMADO SIERRA - C.C 53.139.096

DEMANDADO: ALIRIO ANTONIO ORTIZ TARAZONA – C.C 5.459.431

En el asunto arriba citado, mediante auto de fecha 16 de febrero del 2021, se inadmitió la demanda y dado que una vez fenecido el término referido la parte actora no subsanó, en aplicación de la sanción establecida por el Artículo 90 del C.G.P., se rechazará la misma, y no habrá lugar a devolverla al demandante, por tratarse de un expediente digital.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal de San José de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda, por lo indicado en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: No habrá lugar de DEVOLVER la presente demanda por tratarse de un expediente digital. Déjese la constancia la respectiva en el sistema siglo XXI.

TERCERO: INFÓRMESE a la Oficina de Reparto para la respectiva compensación, de la forma indicada por el inciso final del Artículo 90 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
(firma electrónica)
SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLÓN
JUEZ

k-mf

Firmado Por:

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CUCUTA-N. DE SANTANDER

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

f6f9523828ee0cd87c41a693f3bb2d60e0aefd0d4fc106409986b7a7964fb320

Documento generado en 01/03/2021 04:27:28 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
San José de Cúcuta, 1 de marzo del 2021

REFERENCIA: EJECUTIVO

RADICADO: 54001-4003-009-2021-00066-00

DEMANDANTE: CARLOS ALBERTO MONTES AMADO – C.C 13.461.680

DEMANDADOS: LUZ MARINA ORTEGA CUDRIS – C.C 37.390.238
LUZ STELLA ACOSTA – C.C 60.323.818

En el asunto arriba citado, mediante auto de fecha 16 de febrero del 2021, se inadmitió la demanda y dado que una vez fenecido el término referido la parte actora no subsanó, en aplicación de la sanción establecida por el Artículo 90 del C.G.P., se rechazará la misma, y no habrá lugar a devolverla al demandante, por tratarse de un expediente digital.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal de San José de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda, por lo indicado en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: No habrá lugar de DEVOLVER la presente demanda por tratarse de un expediente digital. Déjese la constancia la respectiva en el sistema siglo XXI.

TERCERO: INFÓRMESE a la Oficina de Reparto para la respectiva compensación, de la forma indicada por el inciso final del Artículo 90 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(firma electrónica)
SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLÓN
JUEZ

k-mf

Firmado Por:

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CUCUTA-N. DE SANTANDER

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

f380f18b32b0dc688112ced720334d5ee7f1a8c98830b97dc66001c2e4eb16a3

Documento generado en 01/03/2021 04:27:29 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
San José de Cúcuta, 1 de marzo del 2021

REFERENCIA: EJECUTIVO

RADICADO: 54001-4003-009-2021-00073-00

DEMANDANTE: M. DE LOS ANGELES GABRIELA MECEDES CAMARGO
VEGA – C.C 37.243.235

DEMANDADO: FERNANDO BOTELLO RANGEL – C.C13.465.744.
SANDRA PATRICIA ESPINEL GALVIS – C.C 37'196.183

En el asunto arriba citado, mediante auto de fecha 16 de febrero del 2021, se inadmitió la demanda y dado que una vez fenecido el término referido la parte actora no subsanó, en aplicación de la sanción establecida por el Artículo 90 del C.G.P., se rechazará la misma, y no habrá lugar a devolverla al demandante, por tratarse de un expediente digital.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal de San José de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda, por lo indicado en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: No habrá lugar de DEVOLVER la presente demanda por tratarse de un expediente digital. Déjese la constancia la respectiva en el sistema siglo XXI.

TERCERO: INFÓRMESE a la Oficina de Reparto para la respectiva compensación, de la forma indicada por el inciso final del Artículo 90 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(firma electrónica)
SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLÓN
JUEZ

k-mf

Firmado Por:

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CUCUTA-N. DE SANTANDER

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

44f4cc8bac375f151af70018f5ac592fbf004dc32b8d7074f482fda27333ea51

Documento generado en 01/03/2021 04:27:30 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
San José de Cúcuta, 1 de marzo del 2021

REFERENCIA: EJECUTIVO

RADICADO: 54001-4003-009-2021-00073-00

DEMANDANTE: M. DE LOS ANGELES GABRIELA MECEDES CAMARGO
VEGA – C.C 37.243.235

DEMANDADO: FERNANDO BOTELLO RANGEL – C.C13.465.744.
SANDRA PATRICIA ESPINEL GALVIS – C.C 37'196.183

En el asunto arriba citado, mediante auto de fecha 16 de febrero del 2021, se inadmitió la demanda y dado que una vez fenecido el término referido la parte actora no subsanó, en aplicación de la sanción establecida por el Artículo 90 del C.G.P., se rechazará la misma, y no habrá lugar a devolverla al demandante, por tratarse de un expediente digital.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal de San José de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda, por lo indicado en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: No habrá lugar de DEVOLVER la presente demanda por tratarse de un expediente digital. Déjese la constancia la respectiva en el sistema siglo XXI.

TERCERO: INFÓRMESE a la Oficina de Reparto para la respectiva compensación, de la forma indicada por el inciso final del Artículo 90 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(firma electrónica)
SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLÓN
JUEZ

k-mf

Firmado Por:

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CUCUTA-N. DE SANTANDER

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

44f4cc8bac375f151af70018f5ac592fbf004dc32b8d7074f482fda27333ea51

Documento generado en 01/03/2021 04:27:30 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL
San José de Cúcuta, 1 de marzo del 2021

REFERENCIA: EJECUTIVO
RADICADO: 54001-4003-009-2021-00083-00
DEMANDANTE: COMFANORTE NIT 890.500.516-3
DEMANDADO: OMAR MEDINA PACHECO C.C 1'092.154.715

En el asunto arriba citado, mediante auto de fecha 17 de febrero del 2021, se inadmitió la demanda y dado que una vez fenecido el término referido la parte actora no subsanó, en aplicación de la sanción establecida por el Artículo 90 del C.G.P., se rechazará la misma, y no habrá lugar a devolverla al demandante, por tratarse de un expediente digital.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal de San José de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda, por lo indicado en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: No habrá lugar de DEVOLVER la presente demanda por tratarse de un expediente digital. Déjese la constancia la respectiva en el sistema siglo XXI.

TERCERO: INFÓRMESE a la Oficina de Reparto para la respectiva compensación, de la forma indicada por el inciso final del Artículo 90 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(firma electrónica)
SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLÓN
JUEZ

k-mf

Firmado Por:

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CUCUTA-N. DE SANTANDER

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

fe0307f39fcc2d500d5dbe49e62bda77b7644ae9316eb7b1799019864c582a66

Documento generado en 01/03/2021 04:27:31 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL**

San José de Cúcuta, primero (1) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: Ejecutivo con previas

RADICADO: 54-001-40-03-009-2021-00093-00

DEMANDANTE: FINANCIERA PROGRESSA Nit 830.033907-8

DEMANDADO: RICARDO ABELLA GAVIRIA CC N.88.274.218

Teniendo en cuenta que la demanda, y el título base de recaudo cumple con los requisitos exigidos, se libraré mandamiento de pago con sujeción a lo normado en el art. 422 del C G P, en armonía con el art. 424,430 y 431.

En consecuencia, el JUZGADO,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Librar mandamiento ejecutivo singular de mínima cuantía a favor del FINANCIERA PROGRESSA Nit 830.033907-8, representada legalmente por INGRYD GEOVANA MORA JIMENEZ y en contra de RICARDO ABELLA GAVIRIA identificado con la CC N.88.274.218, por las siguientes cantidades:

A.-CUATRO MILLONES TRECIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS TRES PESOS M CTE (\$4.305.903) por concepto de saldo de capital adeudado según PAGARE N. 0150395- obligación 15-19521218490.

B.- \$503.042 pesos por intereses de plaza adeudados.

C.-Más el interés moratorio según la superfinanciera a la tasa máxima legal causado desde la exigibilidad fecha de presentación de esta demanda, 12 de febrero de 2021 hasta cuando se efectúe el pago total de la obligación (art 431 del C G P y 884 del código de Comercio).

D.- Sobre costas se decidirá en su oportunidad.

E.- Los honorarios son materia extraprocesal fijada por los apoderados y la parte demandante. No se libraré mandamiento de pago por este concepto.

SEGUNDO: Las anteriores sumas las deberán cancelar la parte demandada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de este proveído.

TERCERO: Notificar a la parte demandada en la forma prevista en el art. 8 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020, corriéndole el traslado al demandado por el termino de diez (10) días.

CUARTO: Ritar esta demanda por el procedimiento que trata el Libro III, sección II, TÍTULO UNICO, capítulo I, II del C G P, como proceso ejecutivo singular de mínima cuantía.

QUINTO: Reconocer al doctor NESTOR ORLANDO HERRERA MUNAR como apoderado de la parte demandante en los términos y efectos del memorial poder conferido.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE

(firma electrónica)

**SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON
JUEZ**

rm

Firmado Por:

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD
DE CUCUTA-N. DE SANTANDER**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**74004f11b26fe1e68dbb22c7b64bc1369c762858f04a66a3a7a550b7
3801910c**

Documento generado en 01/03/2021 02:24:29 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL**

San José de Cúcuta, primero (1) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: Ejecutivo Hipotecario

RADICADO: 54-001-40-03-009-2021-00096-00

Se encuentra al despacho la presente demanda ejecutiva hipotecaria, instaurada por GERARDO RIVERA FUENTES contra LUIS HERNAN HERNANDEZ, para decidir sobre su admisión.

Sería el caso acceder a ello, de no observarse lo siguiente:

1.- La actora debe aclarar las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta que se desprende de las escrituras de hipoteca que si bien es cierto se pactaron intereses de plazo, una vez se incumplieran estos, se generaban intereses de mora, y a este punto sobre los intereses de mora no se hace referencia en la demanda.

Lo anterior, es requisito formal de la demanda al tenor de lo normado en el numeral 4 del art. 82 del C G P.

En consecuencia, la presente demanda debe ser inadmitida de conformidad con el inciso 3 numeral 1 del art. 90 del C G P.

Por lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Inadmitir la presente demanda ejecutiva hipotecaria radicada con el No 00096- 2021, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Conceder a la parte actora el término de cinco (5) días para subsanarla so pena de rechazo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

**Firma electrónica
SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON
JUEZ**

Firmado Por:

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE
CUCUTA-N. DE SANTANDER**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

a136f505aa95f28d07f6fdb12ee65d534d451ff7fbd2eac1cdb8ff07c681a3c

Documento generado en 01/03/2021 02:24:31 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL**

San José de Cúcuta, primero (1) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: Ejecutivo con previas

RADICADO: 54-001-40-03-009-2021-00098

DEMANDANTE: BANCO DE COLOMBIA Nit 890903938-8

DEMANDADOS: NUBIA YAMILE OROZCO GALVIS CC N. 60.308.345

Teniendo en cuenta que la demanda, y el título base de recaudo cumple con los requisitos exigidos, se libraré mandamiento de pago con sujeción a lo normado en el art. 422 del C G P, en armonía con el art. 424,430 y 431 ibídem.

En consecuencia, el JUZGADO,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Librar mandamiento ejecutivo singular de MENOR CUANTIA a favor del BANCO DE COLOMBIA S.A y en contra de NUBIA YAMILE OROZCO por las siguientes cantidades:

A.- CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M CTE (\$46.828.557) por concepto de capital adeudado según pagaré N. 8240089086.

B.- Más el interés moratorio según la superfinanciera a la tasa máxima legal causado desde la exigibilidad 13 de octubre de 2020 hasta cuando se efectúe el pago total de la obligación (art 431 del C G P y 884 del código de Comercio).

C.- TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS M CTE (\$32.970.604), por concepto de capital adeudado según pagaré sin número.

D.- Más el interés moratorio según la superfinanciera a la tasa máxima legal causado desde la exigibilidad 6 de enero de 2021 hasta cuando se efectúe el pago total de la obligación (art 431 del C G P y 884 del código de Comercio).

E.- Sobre costas se decidirá en su oportunidad.

SEGUNDO: Las anteriores sumas las deberán cancelar la parte demandada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de este proveído.

TERCERO: Notificar a la parte demandada en la forma prevista en el art. 8 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020, corriéndole el traslado al demandado por el término de diez (10) días.

CUARTO: Ritar esta demanda por el procedimiento que trata el Libro III, sección II, TÍTULO UNICO, capítulo I, II del C G P, como proceso ejecutivo singular de menor cuantía.

QUINTO: Se requiere a la parte demandante para que las comunicaciones allegadas a este despacho sean remitidas por el correo electrónico reportado en la Unidad de Registro Nacional de abogados URNA, tal como lo dispone el numeral 15 del art. 28 de la ley 1123 de 2007, y reiterada en el Decreto 806 del 4 de junio de 2020, y los Acuerdos proferidos por la presidencia del Consejo Superior de la Judicatura desde el mes de abril de 2020.

Así mismo informe como obtuvo el correo electrónico de la demandada.

SEXTO: Reconocer a la doctora SANDRA MILENA ROZO HERNANDEZ como apoderada de la parte demandante en los términos y efectos del memorial poder conferido.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE

(firma electronica)

**SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON
JUEZ**

RM

Firmado Por:

**SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD
DE CUCUTA-N. DE SANTANDER**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**1bec1ac5e39329031815eb27c4c7036bad90cf650e7743056aa7caea5
d1f832c**

Documento generado en 01/03/2021 02:24:32 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL**

San José de Cúcuta, primero (1) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: Restitución de Inmueble

RADICADO: 54-001-40-03-009-2021-00099-00

Se encuentra al despacho la presente demanda de Restitución de inmueble, instaurada por MEDARDO ANGARITA SANTOS contra la ONG CRECER EN FAMILIA y MYRIAN PALACIOS CARDENAS para decidir sobre su admisión.

Sería el caso acceder a ello, de no observarse lo siguiente:

1.- La actora no allego la existencia y representación legal de la ONG CRECER EN FAMILIA.

2.- Como solicita medidas cautelares debe prestar caución por la suma de \$500.000.

Lo anterior, es requisito formal de la demanda al tenor de lo normado en el numeral 2 del art. 84 y numeral 7 art. 384 del C G P.

En consecuencia, la presente demanda debe ser inadmitida de conformidad con el inciso 3 numeral 1 del art. 90 del C G P.

Por lo anterior, el Juzgado,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Inadmitir la presente demanda de Restitución de Inmueble Arrendado radicada con el No 00099- 2021, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Conceder a la parte actora el término de cinco (5) días para subsanarla so pena de rechazo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

**Firma electronica
SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON
JUEZ**

rm

Firmado Por:

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE
CUCUTA-N. DE SANTANDER**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

4b8caec5d528c1263e8c73b8177c3ea5a763622cd5661e9722d2a50874f208d2

Documento generado en 01/03/2021 02:24:35 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA – NORTE DE SANTANDER
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL**

San José de Cúcuta, primero (1) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: Ejecutivo con previas

RADICADO: 54-001-40-03-009-2021-00106-00

Se encuentra al despacho la presente demanda ejecutiva con previas instaurada por el Banco Pichincha S.A contra Darwin Iván Caicedo Quiroz para decidir sobre su admisión.

Sería el caso acceder a ello, de no observarse lo siguiente:

1.- Se requiere a la actora para que manifieste como obtuvo la cuenta o correo electrónico de la parte demandada.

2.- Se requiere a la actora que bajo juramento y aplicando el principio de la buena fe, lealtad procesal, y aplicando el inciso 2º del art. 245 del C G P, manifieste bajo juramento que no ha promovido ejecución distinta a esta, utilizando el mismo título ejecutivo.

3.- No hay evidencia que envió copia de la demanda y anexos al correo de la parte demandada como lo exige el decreto 806 de 2020.

Lo anterior, es requisito formal de la demanda al tenor de lo normado en el numeral numeral 11 del art 82 del C G P y el decreto 806 de 2020.

En consecuencia, la presente demanda debe ser inadmitida de conformidad con el inciso 3 numeral 1 del art. 90 del C G P.

Por lo anterior, el Juzgado,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Inadmitir la presente demanda ejecutiva con previas radicada con el N. 2021-00106, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Conceder a la parte actora el término de cinco (5) días para subsanarla so pena de rechazo.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,
(firma electronica)
SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON
JUEZ**

rm

Firmado Por:

SHIRLEY MAYERLY BARRETO MOGOLLON

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE
CUCUTA-N. DE SANTANDER**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

f337ae8397f9d0dfad6c7c4b81a4d124a9a39faefa032ded20c1b0453d93960e

Documento generado en 01/03/2021 02:24:37 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**