



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Ejecutivo Hipotecario 2017-00046

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Ocaña, siete (7) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Del dictamen pericial sobre el avalúo comercial del bien inmueble perseguido en el presente asunto, contenido en el escrito que antecede, aportado por el apoderado de la parte ejecutante, se corre traslado por diez (10) días a las partes, para los efectos del Art. 444 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE.

La Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gloria Cecilia Castilla Pallares', followed by a circular stamp or mark.

GLORIA CECILIA CASTILLA PALLARES.

HENRY SOLANO TORRADO

ABOGADO

Señora

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE OCAÑA

Presente

Ref.: PROCESO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL DEL **BANCO DE BOGOTÁ** contra **JAIME ALBERTO NAVARRO MAX.**

Rad. 2017-00046.

Me permito allegar al proceso el avalúo comercial del predio a rematar, para lo cual se contrató con personal especializado, teniendo en cuenta que el avalúo catastral contenido en el certificado catastral de reciente expedición, está por debajo del valor real comercial de los bienes.

En consecuencia, adjunto:

- Avalúo comercial del predio avaluado.
- Certificado catastral del predio, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, oficina de catastro de Ocaña (Norte de Santander).

AVALUÓ COMERCIAL

\$197.606.400

Ruego se sirva darle el correspondiente trámite para posibilitar el remate.

Atentamente,



HENRY SOLANO TORRADO

C.C. No. 13.357.213 de Ocaña

T.P. 22732 del C. S. de la J.

Ocaña, 5 octubre de 2021.

***Inmobiliaria y Servicios Administrativos Ltda. "Isa Ltda."
01 junio-2001***

Bogotá D.C. 25 de mayo de 21

Señores

BANCO DE BOGOTÁ

OFICINA OCAÑA

Att: Dr. VIRGILIO ADOLFO PABA SANCHEZ

Norte de Santander

Apreciados señores.

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el avalúo comercial practicado al bien inmueble de propiedad de JAIME ALBERTO NAVARRO MAX, ubicado en la Finca localizada en el corregimiento de la Ermita Predio Mundo Nuevo, Departamento de Norte de Santander.

El *Valor de Mercado* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL CUATROSCIENTOS PESOS. (\$197.606.400,00) M/CTE

Cordialmente,



JAIME LUNA MANOSALVA
Gerente General

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL

PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el Capítulo 1, numeral 1.6 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define 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.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

1.- INFORMACION BASICA

1.1.- CLASE DE AVALUO:

Comercial

1.2.- TIPO DE INMUEBLE:

Rural- Comercial

1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Finca

1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO:

Banco de Bogotá, Oficina Ocaña N. de S.

1.5. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Jaime Alberto Navarro Max

1.6. NOMBRE DEL INMUEBLE:

Finca Nuevo Mundo

1.7. DIRECCION DEL INMUEBLE:

LOTE 1 NUEVO MUNDO LA ERMITA #

1.7.1. PARAJE O VEREDA:

Corregimiento la Ermita Municipio de Ocaña (N. de S.)

1.7.2. MUNICIPIO:

Ocaña

1.7.3. DEPARTAMENTO:

Norte de Santander

1.8. DELIMITACION DEL SECTOR:

Norte: Municipios de Teorama y El Carmen

Sur: Municipio de Abrego

Oriente: Municipio de San Calixto y Abrego

Occidente: Municipio de Rio de Oro

1.9. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado a 5.0 Km. del municipio de Ocaña (N. de S.), partiendo del barrio ACOLSURE. Por la vía hacia el municipio de Abrego. Luego se toma carretera hacia margen derecho 800 metros aproximados hasta la finca.

1.10. VECINDARIO INMEDIATO:

Fincas agrícolas y ganaderas.

1.11. INFRAESTRUCTURA VIAL:

La vía que conduce de Ocaña a Abrego es la vía que conduce a la Capital del Departamento en buen estado de conservación.

1.12. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:

La finca no cuenta con servicios públicos de acueducto y alcantarillado solo con servicio de energía eléctrica.

1.13. TRANSPORTE PÚBLICO:

Transporte informal y público regularmente.

1.14. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

N.A

1.15. FECHA DE LA VISITA:

10 de mayo del 2021

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

Copia simple de escritura pública # 127 del 14 de febrero 2014, copia simple de escritura pública # 1749 del 4 de noviembre 2015, Certificado de tradición y libertad # 270-43942 impreso el 7 de octubre de 2020

3. INFORMACION JURIDICA

PROPIETARIO	JAIME ALBERTO NAVARRO MAX
ESCRITURA PÚBLICA #	914 DEL 06-07-2016
NOTARIA	SEGUNDA DE OCAÑA
MATRICULA INMOBILIARIA #	270-43942
CÉDULA CATASTRAL #	5449800040000000301800000

Nota 2: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble

3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Jaime Alberto Navarro Max

3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura Pública No. 914 del 6 de julio del año 2016, Notaria Segunda de Ocaña.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

270-43942

3.4. CEDULA CATASTRAL:

5449800040000000301800000

4. NORMATIVIDAD VIGENTE

Acuerdo No. 018 del 16 de septiembre de 2002, por el cual se aprueba y adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Ocaña, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio. Art. 146. División Territorial Rural. El área de Ocaña se divide por corregimientos, los cuales se conforman por conjuntos de veredas que presentan características particulares y dependen de equipamientos comunes. Corregimiento N. 16. La Ermita. Conformado por el suelo suburbano la Ermita, y las veredas la Honda, Cordoncillos, Guayabal, Quebrada Seca, el Rincón, Quebrada el Rosal y le Esmeralda.

2. NORMATIVIDAD

3. Tabla 1. Área y frente mínimo de lotes para parcelación en suelo rural

Pendiente del terreno	Sistema de tratamiento de aguas residuales	Frente mínimo (metros)	Área mínima lote (m ²)	Densidad viviendas/Ha
< 57% (30°)	Séptico individual con campo de infiltración	25	1000	10
< 57% (30°)	Conjunto	20	650	15
57% - 100% (30° - 45°)	Séptico individual con campo de infiltración	30	1500	7
57% - 100% (30° - 45°)	Conjunto	30	1250	8

Nota 1. Los terrenos con pendiente superior al 100% (mayor de 45° de inclinación), se consideran de protección ambiental y deberán ser destinados a reforestación, conservación o preservación de los recursos naturales o el ambiente. Estas áreas podrán incorporarse al proyecto de parcelación, como áreas de recreación pasiva, caso en el cual se debe informar a los propietarios de las parcelas o del proyecto de parcelación, sobre esta limitación.

Nota 2. En los terrenos en donde existen varios tipos de relieve, de conformidad con las categorías de pendientes establecidas anteriormente, la definición de la norma a aplicar, será determinada por el relieve predominante en las dos terceras partes del predio a parcelar.

3.2.7.4 En suelos suburbanos

El área y frente mínimo de lotes en suelo rural suburbano será consecuente con las densidades que establezca la autoridad ambiental competente y por tanto, en caso de que surgiesen diferencias entre las señaladas por el municipio y las de CORPONOR, se procederá a concertar lo relacionado con esta norma específica.

Tabla 2. Área y frente mínimo de lotes para parcelación en suelo suburbano

Suelo	Pendiente terreno (%)	Área de desarrollo urbanístico Hectáreas	Frente mínimo de lotes (Metros)	Área Mínima Lotes m ²	Frente mínimo colindante con vía pública
Suelo rural suburbano Llano de Los Alcaldes	< 10%	Mayor a 3 Ha	15	350 - 600	150 metros con vía Rinconada - UFPSO
	10 y 25%	Mayor a 3 Ha	20	600 - 800	
	25% y 30%	Mayor a 5 Ha	25	800 - 1000	
Corredor vial suburbano La Ermita	< 10%	Mayor 3 Ha	15	400 - 600	150 metros con vía Ocaña - Cúcuta
	10 y 25%	Mayor 3 Ha	20	600 - 800	
	25% y 30%	Mayor 5 Ha	25	800 - 1000	

Los predios que contemplen las áreas construidas existentes con anterioridad a la vigencia de la Ley 9 de 1989, y al presente estudio se tolerarán como uso establecido, restringiendo su funcionamiento a lo existente, sin permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad en la zona.

3.2.8 Densidades habitacionales

Los aprovechamientos constructivos en suelo rural se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos del área rural. Las densidades serán las resultantes de la aplicación de los tamaños mínimos de lote por unidad de vivienda que se establezcan en las áreas, permitiéndose los mayores aprovechamientos en suelos suburbanos y los menores en suelos de protección y rurales que dadas sus características permitan el desarrollo habitacional.

Con el fin de evitar la densificación del suelo rural y la pérdida de las condiciones propias del mismo, producción agropecuaria y explotación económica exigida en la Ley 160 de 1994, se tendrá como criterio la Unidad Agrícola Familiar para definir las densidades de vivienda rural, esto es, una vivienda por Unidad Agrícola Familiar, la cual está concebida para el mantenimiento y sostenimiento de una familia.

Por su parte los proyectos de parcelación campestre deberán tener en cuenta los conceptos y directrices de la Corporación Autónoma de la Frontera Nororiental CORPONOR y en concordancia con lo estipulado en el Artículo 31 de la Ley 99 de 1993 y demás normas que se establezcan.

El número de viviendas que se desarrollen, debe estar asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto para el abastecimiento como con relación a la disposición final.

3.2.8.1 Índices de ocupación para vivienda campestre

Para la construcción de vivienda Campestre, el índice de ocupación máximo será del 30%, de acuerdo con el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99/93. La densidad para parcelación de vivienda campestre en el suelo rural, deberá ser inferior a la establecida para el suelo suburbano, conforme al Decreto 097 de 2006.

Las densidades, índices de ocupación y áreas a reforestar con especies nativas para nuevos desarrollos de vivienda residencial campestre de baja densidad se presentan en el siguiente cuadro:

Tabla 3. Índice de ocupación y densidad para vivienda campestre en suelo rural

Área	Número Máximo de Viviendas Por Hectárea (Densidad)	Ocupación Máxima del Predio	Área a reforestar con Especies nativas
------	--	-----------------------------	--

			(Índice de Ocupación)			
Vivienda Residencial Campestre	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
	5	15	15%	30%	85%	70%

En todo caso el área mínima del lote será de 650 metros cuadrados, dependiendo de la pendiente del terreno y del sistema de tratamiento de aguas residuales a emplearse (individual y colectivo). El área mínima del lote será independiente de las afectaciones viales y zonas de cesión recreativa y comunal.

3.2.8.2 Índices de Ocupación para Vivienda en Suelos Rurales Suburbanos

Para la construcción de vivienda en suelos rurales suburbanos, el índice de ocupación máximo es del 35%. En todo caso el área mínima del lote será de **350 metros cuadrados para el caso del suelo suburbano Llano de Los Alcaldes**, independientemente de las afectaciones viales y zonas de cesión comunal.

Tabla 4. Índice de ocupación y densidad para vivienda campestre en suelo suburbano

Área	Número Máximo de Viviendas por Hectárea (Densidad)	Ocupación Máxima del Predio (Índice de Ocupación)
Suelo rural suburbano Llano de Los Alcaldes	28	35%
Corredor vial suburbano La Ermita	25	35%

3.2.9 Áreas verdes de recreación, paisajísticas y climáticas

Son aquellas áreas públicas o privadas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo, educación ambiental, eco-recreación, ecoturismo y agroturismo, con el fin de mantener y preservar sus características.

La construcción de complejos turísticos y hoteleros, centros vacacionales y centros deportivos, deberán cumplir con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental y el municipio, en el marco de las normas establecidas en el presente acuerdo, en todo caso, no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y la ocupación máxima será del 30% del predio, tal como se determinan en la legislación agraria.

3.2.10 Normas urbanísticas para la actividad residencial

Residencial	Área Mínima Lotes (m2)	Alturas	Aislamientos
Dispersa	10.000	Un piso	15 metros sobre vías
Concentrada en centros poblados	250	Hasta 3 pisos excepto Aguas Claras (2 pisos)	No aplica entre viviendas de la misma manzana
Campestre en suelo rural no suburbano	650	Hasta 2 pisos	Deberá estar aislada en sus cuatro lados y centrada en el lote
Campestre en suelo rural suburbano	350	Hasta 2 pisos	Deberá estar aislada en sus cuatro lados y centrada en el lote
Campestre en corredor vial suburbano La Ermita	400	Hasta 2 pisos	Deberá estar aislada en sus cuatro lados y centrada en el lote

3.2.10.1 Cesiones

Para desarrollar los usos urbanísticos en áreas suburbanas, los predios que los contengan deberán prever las cesiones obligatorias por vías, zonas verdes y servicios comunales.

Residencial	Cesión Vial	Cesión Tipo 1 y 2
Concentrada	Perfil vial de 5 metros, con andenes de 2	Cesión Tipo 1. 22% del área total del terreno (70% zona verde y 30% servicio comunal).

	metros (0.5 metros de zona blanda).	Cesión Tipo 2: 12 Mt2 por vivienda, en un solo globo de terreno mínimo el 60%. Solo para zona verde.
Campestre en suelo rural	Perfil vial de 5 metros, con andenes de 1.5 metros. Se deberá proveer para visitantes, un parqueadero por unidad de vivienda.	Cesión Tipo 1. 10% del área total del terreno (70% zona verde y 30% servicio comunal).
Campestre en Suelo Suburbano Llano de Los Alcaldes	Perfil vial calzada de 6,0 metros y andenes de 1,5 metros (Deslinde de lotes colindantes con vía publica) Vía de acceso principal calzada de 7 metros y andenes de 2 metros.	Cesión Tipo 1. 22% del área total del terreno.
Campestre en corredor vial Suburbano La Ermita	Perfil vial calzada de 6,0 metros y andenes de 2 metros (Deslinde de lotes colindantes con vía pública). Acceso desde la vía Ocaña-Cúcuta a través de vía desaceleradora (calzada 8 metros y andenes de 3 metros).	Cesión Tipo 1. 22% del área total del terreno.

Observación 1. El parcelador estará obligado a hacer la construcción y dotación de la cesión correspondiente antes de su entrega oficial al municipio mediante escritura pública.

Observación 2. Para la protocolización de la escritura el titular de la licencia debe presentar la licencia y planos del proyecto identificando todos los elementos que lo componen: el área determinada por puntos de quiebre, los aislamientos de fuentes hídricas, de borde y pie de talud, áreas de cesiones públicas, perfiles viales generales y totales, debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, y el cuadro de áreas según lo establecido en esta norma.

3.2.10.2 Conservación Paisajística

La arborización y elementos de valor ecológico y paisajístico existentes no podrán ser destruidos con los nuevos desarrollos. Para tal fin junto con el proyecto urbanístico debe presentarse a la Secretaría de Planeación Municipal, un estudio de manejo paisajístico que especificará y localizará detalladamente lo siguiente:

- Volúmenes a construir
- Zonas duras
- Árboles existentes
- Árboles a plantar
- Especies a utilizar
- Manejo de los recursos hídricos
- Estudio geomorfológico
- Topografía con curvas de nivel
- Fachada frontal mostrando los volúmenes que se integrarán al paisaje natural
- Detalles de diseño y tratamiento paisajístico de las zonas duras y vías de acceso, que se integren al paisaje natural y además garanticen la permeabilidad del suelo.

3.2.11 Normas urbanísticas para colmenas industriales, comerciales y de servicios

a) Tamaño mínimo del lote: tres (3) hectáreas.

b) Frente mínimo colindante con la vía Ocaña – Convención: 150 metros

- c) Deslinde de lotes colindantes con vía publica
- d) Perfil vial de deslinde calzada mínima de 8,0 metros y andenes de 3,0 metros.
- e) Ocupación máxima del 30% del área del lote
- f) Ocupación máxima del 50% cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.
- g) Altura Máxima dos pisos.
- h) No antenas, techos reflectivos.
- i) Restricción en usos y actividades (ver cuadro de usos y actividades corredor vial suburbano Aguas Claras-Tramo 1).
- j) Industria en seco no chimeneas.
- k) Cesión publica 22%
- l) Servicios públicos (auto provisión de servicios de acueducto y alcantarillado).

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

El inmueble es una parcela que está en un predio con topografía inclinada, la casa de habitación está construida en tapia pisada, cubierta en teja de barro, bastante deteriorada y pisos en tierra, no tiene baño sino una letrina, cuenta con servicio de energía, el agua la toman por manguera de un poso privado de una finca aledaña.

5.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

5.1.1. RELIEVE:

Plana 10%, Rectangular 30%, Inclinada 60%, según inspección ocular en sitio.

5.1.2. FORMA GEOMÉTRICA:

Presenta una forma irregular

5.1.3. FRENTE:

N.A

5.1.4. FONDO:

N.A

5.1.5. RELACIÓN FRENTE / FONDO:

N.A

5.1.6. LINDEROS Y DIMENSIONES:

POR EL NORTE : Con predios de Victoriano Quintero, Julio Cesar Jaime y José del Carmen Navarro.
 POR EL ORIENTE : Con predio de Rafaela Serrano de Pérez
 POR EL SUR : Con predio de Manuel Ernesto Jácome Álvarez.
 POR EL OCCIDENTE : Con predio de Jesús Sánchez.

5.1.7. CABIDA SUPERFICIARIA:

AREA DEL TERRENO:

USO	Ha
Agrícola	15,00
TOTAL	15,00

Área según Certificado de libertad y tradición

USO	Ha
TOTAL	15,00

5.2. CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO:

5.2.1. CONDICIONES AGRONOMICAS:

Según decreto 097 de 2006, se incluyen los suelos según clasificación del IGAC, en este caso la categoría a que pertenece es a suelos clase III y zona de Reserva

para carreteras de la red vial nacional. Fuente de información el IGAC y avalúos de otros inmuebles en el sector.

5.2.2. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:

ALTITUD:	1200m.s.n.m. según aplicación de teléfono móvil y diagnóstico del PBOT
TEMPERATURA:	28 y 30 grados c
PISO TÉRMICO:	Cálido
PRECIPITACIÓN:	1.000 mm/año
REGIMEN DE LLUVIAS:	Abril, mayo, junio, octubre, noviembre
MESES DE VERANO:	Enero, febrero, julio, agosto, septiembre

5.2.3. CONDICIONES HIDROLOGICAS:

5.2.3.1. RECURSOS HIDRICOS:

El predio no cuenta con quebradas o ríos que pasen por los linderos de la Parcela agrícola toman el agua por manguera de una finca vecina.

5. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

Muros:	Tapia pisada
Pisos:	En tierra
Techos:	Teja de zinc en madera rolliza
Estructura:	Madera
Puertas:	Madera
Enchapes	N.A
Fachada:	Pañetada y cal
Edad de la Construcción:	60 años
Estado de la Construcción:	Regular

6.1. CERRAMIENTOS:

Cercado en postes de concreto y alambre de púas.

6.2. SERVICIOS PUBLICOS:

En el sector existe servicio energía eléctrica

7. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

7.1. CONSTRUCCIÓN # 1: casa

7.1.1. NÚMERO DE PISOS: 1 Piso

7.1.2. NÚMERO DE NIVELES: 1

7.1.3. VIDA UTIL: 70 años

7.1.4. EDAD APROXIMADA: 60 años

7.1.5. VIDA REMANENTE: 10 años

7.1.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

La conservación general del inmueble es regular

7.1.7. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

La calidad de los materiales y acabados es regular

7.1.8. DEPENDENCIAS:

El inmueble corresponde a una finca con las siguientes dependencias:

Casa (59.22 m2), Levantada en paredes de tapia pisada, pañetada, pintada, techo en teja de zinc sobre estructura en madera rolliza, pisos en tierra, puertas y ventanas en madera, sala, alcoba, cocina, comedor, patio, baño auxiliar.

7.1.9. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CIMENTACION: N.A

ESTRUCTURA: N.A

ENTREPISOS: N.A

MUROS: Tapia pisada

DIVISIONES INTERIORES: Tapia

PISOS: En tierra

PUERTAS: Exteriores, en madera

VENTANERIA: Madera

CUBIERTA: Lámina galvanizada

FACHADA: Pañete y cal

8. AREA DE LAS CONSTRUCCIONES

USO	AREA m ²
TOTAL	59.22

Se realiza una medición aproximada con cinta métrica en la visita técnica, para determinar las áreas construidas, no se debe entender que se realizó levantamiento arquitectónico o topográfico.

9. ASPECTO ECONOMICO

9.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

En cuanto a la oferta y demanda. Hay poca oferta, debido a la distancia del inmueble con respecto al casco urbano del corregimiento de la Ermita y la calidad de vías de acceso al mismo.

9.2. SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:

El orden público en la zona es bastante riesgoso por la presencia de grupos armados y delincuencia común al margen de la ley.

9.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Las perspectivas de valorización son bajas, debido al estado de los materiales de construcción de la vivienda y el regular estado de la malla vial para el acceso al predio.

10. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Se consideró entre otros factores la ubicación, tamaño, destino de la construcción, explotación económica y otras características especiales. En cuanto a la ubicación es regular por estar bastante alejado del casco urbano a unos 5 km del corregimiento de la ermita, aproximadamente 45 minutos por carretera destapada en mal estado.

11. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método Comparativo de Mercado. De acuerdo con las leyes colombianas.

Método Comparativo de mercado:

Se consultaron ofertas de parcelas comparables con la del objeto del avalúo, con similares características de construcción y áreas similares y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable de la Ha para el valor del terreno.

12. MEMORIAS DE CÁLCULO

FUENTE	DATO N°	INMUEBLE	UBICACIÓN	AREA Ha	VALOR TOTAL	% COMERCIALIZACION	VALOR AJUSTADO	VALOR Ha
075-611513	1	Terreno	corregimiento de la Ermita, predio villa margoth	19,50	\$ 254.000.000	5%	\$ 241.300.000	\$ 12.374.359
315-8652993	2	Terreno	Predio Mundo Nuevo-corregimiento la Ermita	18,00	\$ 235.000.000	5%	\$ 223.250.000	\$ 12.402.778
316-4606491	3	Terreno	Lote el Campin	16,00	\$ 218.000.000	5%	\$ 207.100.000	\$ 12.943.750

PROMEDIO M2	\$ 12.573.629
DESVIACION	320.849,06
COEFICIENTE DE VARIACION	2,55%
LIMITE SUPERIOR	\$ 12.871.642
LIMITE INFERIOR	\$ 12.275.616

Se adopta un valor de **\$12.700.000/Ha** que está ente el promedio y el límite superior del estudio de mercado.

VALOR CONSTRUCCIÓN:

Se utiliza el método de costo de reposición:

Para el método del costo de reposición hemos aplicado las tablas de Fitto y Corvini para la respectiva depreciación por antigüedad y estado de conservación de la vivienda. El valor de reposición inicial es adoptado según datos de la revista Construprecios de Norte de Santander.

ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRE	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
59,22	60	70	85,71%	2,5	81,17%	\$ 650.000	\$527.595	\$122.405	\$ 120.000

Se adopta para avaluar la hectárea de terreno el valor de **\$12.700.000, oo/Ha**. Y la construcción en \$120.000 el m2

13. AVALUO COMERCIAL

DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA HECTAREA/ M2	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
Área de Terreno	15	12.700.000,00	190.500.000,00
Casa Principal	59.22	120.000,00	7.106.400,00
TOTAL			197.606.400,00

AVALUO COMERCIAL: \$197.606.400,00

SON: CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL CUATROSCIENTOS PESOS M/CTE.

13.1. REPOSICION DE LAS CONSTRUCCIONES – VALOR PARA SEGURO:

DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA M2	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
Área construida	59.22	660.000,00	39.085.200,00
TOTAL			39.085.200,00



ARQ. JUAN BERNARDO VELASQUEZ P.
MAT. PROF. 2570057846 CND.
REGISTRO NACIONAL AVALUADOR No. 03068301

REVISIÓN TÉCNICA



DIANA CAROLINA IBAGÓN ROJAS
R.A.A. AVAL - 53044352

Inmobiliaria y Servicios Administrativos Ltda. ISA LTDA, declara que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

- La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas.
- La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.
- Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables.
- Si el resultado global presentado cumple con los principios de valuación generalmente aceptados.
- Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la valuación.
- La gestión de revisión parte de la presunción de buena fe del perito actuante, bajo el entendido que sus conclusiones finales son de su exclusiva responsabilidad y no compromete a los demás suscriptores del avalúo.

11. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Se consideraron factores influyentes como localización, a 45 minutos del casco urbano del corregimiento de la ermita, estado de conservación, a 45 minutos del casco urbano del corregimiento de la ermita, El avalúo es practicado por el valuador JUAN BERNARDO VELASQUEZ P., inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. RAA-AVAL:88141084. Por lo tanto este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

12. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.

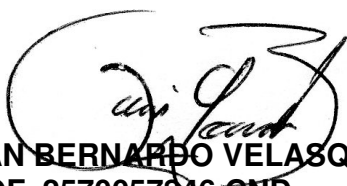
11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.



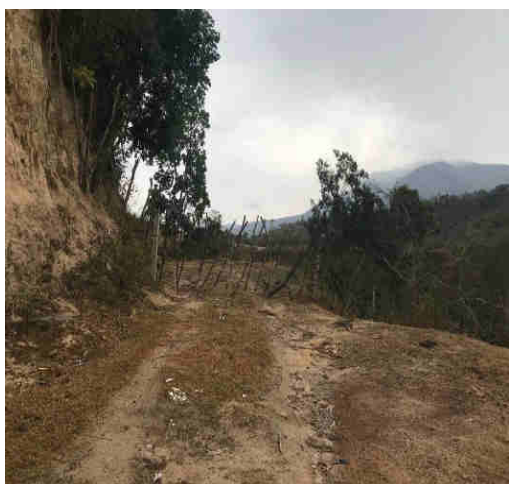
ARQ. JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO.

MAT. PROF. 2570057846 CND.

REGISTRO NACIONAL AVALUADOR No. RAA-AVAL: 88141084

FECHA DEL INFORME: 26 de Mayo de 2021

REGISTRO FOTOGRAFICO











Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88141084, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88141084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 07 Feb 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 06 Sep 2018	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: CALLE 8 NO. 30-13, CIUDAD JARDIN
Teléfono: 3158652993
Correo Electrónico: juanvepor@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad la Gran Colombia.

Especialista en Medio Ambiente Urbano y Desarrollo Territorial

INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA. Calle 100 No. 18-34 Piso 11 Bogotá, D.C. Tel: (1) 258 4193 Ext. 8 Bogotá, D.C.
E-mail: avaluos@isainmobiliaria.com.co • isa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de validación: af030a91

INMOBILIARIA



señor(a) **JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **88141084**.

El(la) señor(a) **JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

af030a91

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:

5113-350368-69564-0

FECHA:

2/10/2020

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: NAVARRO MAX JAIME-ALBERTO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 88137137 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:54-NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO:498-OCANA
NÚMERO PREDIAL:00-04-00-00-0003-0180-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-04-0003-0180-000
DIRECCIÓN:MUNDO NUEVO LT 1 LA ERMITA LA ERM
MATRÍCULA:270-43942
ÁREA TERRENO:3 Ha 9062.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:59.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALUO:\$ 3,375,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	NAVARRO MAX JAIME-ALBERTO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000088137137
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para INTERESADO.

[Firma]

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

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

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) y Soacha, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Verbal 2021-00111

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Ocaña, siete (7) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Previamente a decidir sobre la admisión de la demanda verbal promovida por **RAFAEL GARCIA PINO**, a través de mandatario judicial en contra de **ANDRES FELIPE FLOREZ PEREZ, PAULO CESAR FLOREZ QUINTERO y TATIANA SOFÍA FLOREZ QUINTERO**, con fundamento en el artículo 590 del Código General del Proceso, se ordena a la parte demandante que dentro del término de diez (10) días constituya caución por la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS (\$35.370.520,00) M. L., en dinero en efectivo o a través de una compañía de seguros, para responder por las costas y perjuicios derivados de la práctica de la medida cautelar peticionada en el libelo demandador.

Cumplido lo anterior o vencido el término concedido, vuelva el expediente al Despacho para ordenar lo que fuere conducente.

NOTIFÍQUESE.

La Juez,



GLORIA CECILIA CASTILLA PALLARES.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Verbal 2021-0001113

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Ocaña, siete (7) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Encontrándose al Despacho la presente demanda verbal de pertenencia promovida a través de mandatario judicial por **MARTA PATRICIA IBÁÑEZ ORTIZ** en contra de **HÉCTOR JULIO ALVAREZ QUINTERO** y personas indeterminadas, para resolver sobre su admisión, se observa que se debe precisar por la demandante los hechos de la demanda en relación a las mejoras realizadas al bien inmueble y a las personas a las cuales ha sido arrendado.

Por lo anterior se inadmitirá la presente demanda para que subsane las falencias anotadas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 84 y 90 del Código General del Proceso y el Decreto 806 de 2020.

En consecuencia el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ocaña,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar INADMISIBLE la presente demanda, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: CONCEDER al actor el término de cinco (5) días para subsanar las irregularidades presentadas.

TERCERO: Del escrito por medio del cual se subsana la demanda se deberá allegar copia para el respectivo traslado y archivo del Juzgado.

NOTIFÍQUESE.

La Juez,


GLORIA CECILIA CASTILLA PALLARES.