

Rad 54 498 31 53 002 2017 00161 00
Hipotecario
Demandante: Bancolombia S.A.
Demandado: Yasmin Ojeda Alvarez



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, ocho (8) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Teniendo en cuenta que, revisado en su integridad el presente proceso electrónico se observa que, no hay prueba fehaciente que acredite que el link del mismo haya sido compartido a todos los sujetos procesales a efecto de que conozcan todas y cada una de las actuaciones surtidas en él y, que en el Estado electrónico No. 062 del 25 de junio de 2021, si bien se publicito el auto de fecha 24 de junio del año que avanza, por medio del cual se ordenó correr traslado del avalúo comercial objeto de persecución en este ejecutivo, no acaeció lo mismo con el precitado avalúo, lo cual nos hace prever que al menos la parte demandada no conoce el contenido del mismo para que si es del caso lo objete, situación que podría configurar la violación al debido proceso y el derecho de defensa.

En consecuencia, este Despacho judicial en cumplimiento de su deber de evitar actuaciones que conlleven a una nulidad del proceso por violación al debido proceso y derecho de defensa, ordena, subsanar la falencia puesta de presente, corriendo traslado nuevamente del avalúo comercial presentada por BANCOLOMBIA S.A., por el término de diez (10) días de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 numeral 2º del Código General del Proceso, adjuntando al auto el avalúo comercial correspondiente; de lo que se infiere que el término de traslado del avalúo corrido hasta la fecha no tiene validez.

De otra parte, para mayor garantía a los sujetos procesales, compártaseles el link del proceso a través de sus correos electrónicos. Para tal fin, la secretaria del Despacho, deberá ubicar dentro del expediente o a

través de los medios que tenga a su alcance el correo electrónico de la demandada Yazmin Ojeda Álvarez, quien hasta este momento por su voluntad no ha intervenido en el proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

CLAUDIA JAIMES FRANCO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA

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:

b345f6bd77c2b8f1c2cb1b922edddf401afa2550f6242ad4f49038729f0c9e4

Documento generado en 08/07/2021 02:10:14 PM

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

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE OCAÑA
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA HIPOTECARIA DE BANCOLOMBIA S.A.
CONTRA YASMIN OJEDA ALVAREZ

RADICACION: 2017-00161 00

REYNALDO GOMEZ AYALA, obrando en calidad de apoderado judicial de BANCOLOMBIA S.A., dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito hacer llegar al despacho el avalúo comercial del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 270-44829, para que sea tenido en cuenta dentro del proceso por la suma de DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS (\$290.639.700).

Anexo catorce (14) folios donde consta el avalúo comercial.

Con el debido respeto solicito al despacho proceder a correr traslado del avalúo comercial.

Atentamente,



REYNALDO GOMEZ AYALA
C.C.91228.530 DE BUCARAMANGA
T.P. 63691 DEL C.S.J.

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	Ocaña
Dirección	Calle 7 No. 28D-77
Matrícula Inmobiliaria	270-44829

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 Lebre 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 Lebre 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

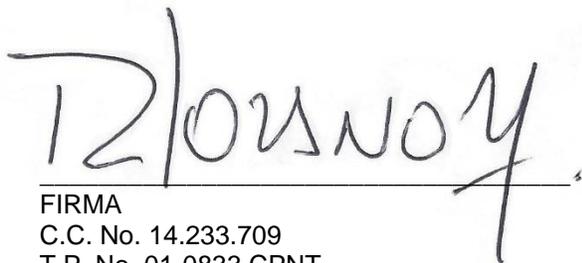
Para confirmar el contenido del presente documento se adjunta hoja de vida acompañado de las respectivas certificaciones académicas y laborales, igualmente se citan e incluyen referencias de la información base del dictamen rendido.

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. 270-44829, impreso el 02 de febrero de 2015.
- Copia de la escritura pública 0394 del 13 de febrero de 2015, Notaría treinta y siete de Bogotá.
- Copia documentos POT (PBOT) del Municipio de Ocaña (Norte de Santander).

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. J. Ocaña', written over a horizontal line.

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

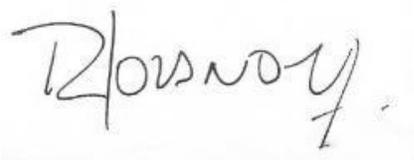
Aproximación conceptual a la nueva ruralidad, una tarea para comprender su estado del arte. Artículo en la revista Integración Empresarial. Vol. 3 ISSN 1794-2772 – 2004

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 rectangular background.

DECLARACIÓN JURAMENTADA

LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA

PERSONERIA JURÍDICA. RES. 73-12 DE DICIEMBRE 1.931 - MINGOBIENIO

EN ATENCIÓN A QUE

RICARDO LOZANO BOTACHE

CC 142394

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 FIRAMOS 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

Antonio Horacio
DECANO ACADÉMICO

Juan Carlos
SECRETARIO GENERAL

[Signature]



Secretaría General

Los Diplomas son expedidos en el libro de
del libro de la Facultad de Ciencias, Año IV - 1984
del mes de Diciembre de 2005

[Signature]
SECRETARIO GENERAL

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.

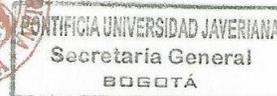
Es fiel copia tomada del original, en lo pertinente.

Bogotá, D.C. 1 de diciembre de 2005.



Jenny Acevedo

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 Ibagué

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:)

EI: 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:

(Under Number: - Sous le numéro:)

AKJZD119358415

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

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 es igual 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. 332
Boquete 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 DICHO 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

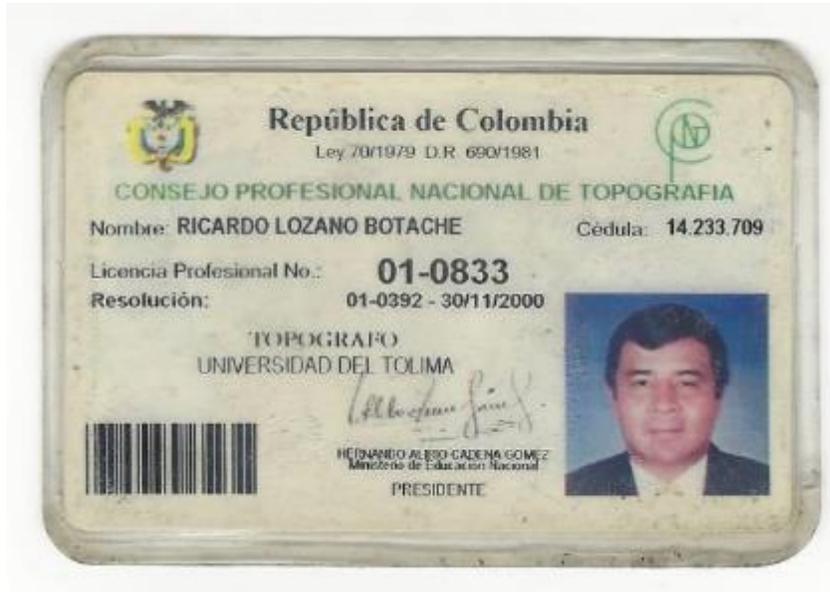
Carrera 35 No. 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia



DECLARACIÓN JURAMENTADA



DECLARACIÓN JURAMENTADA



CERTIFICADO DE USO DEL SUELO No 245

Fecha de expedición: 16 de junio de 2021

DATOS DEL PREDIO O ESTABLECIMIENTO

Razón social: PREDIO URBANO	Número catastral: 010201260056000
Localización: CALLE 7 No 28-55-71-73-75-95 HOY CALLE 7 No 28D-77	Sector: LA PRIMAVERA

DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre: REINALDO GOMEZ AYALA	Dirección:
No. Identificación: 91228530 B/MAMGA	Teléfono:

**CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA
SEGÚN MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL PBOT**

Zonas Sistema Ambiental Urbano	
Zonas De Protección Absoluta - Sistema Hídrico (ZPA-SH)	X Zonas De Protección Ambiental Sistema de Cerros (ZPA- SC)
Zona de Amortiguamiento Ambiental (ZAA)	

Zonas actividad mixta (ZAM)	
Sector 4 Av. Fernández De Contreras (ZAM- S4)	X Sector 8. El playón Martinete (ZAM- S8)

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA

Tratamiento de conservación ambiental	Tratamiento de renovación urbana	X
Tratamiento conservación contextual	Desarrollo en suelo urbano	
Tratamiento de Conservación integral	Desarrollo en suelos de expansión urbana	
Tratamiento de Conservación monumento nacional	zonas de actividad residencial con afectación por riesgo geológico	X

CONCEPTO: que el Predio Identificado como CALLE 7 No 28-55-71-73-75-95 HOY CALLE 7 No 28D-77, se encuentra ubicado según el Plano Modelo de Ocupación Urbano; en DOS AREAS:

1. Zonas De Protección Absoluta - Sistema Hídrico (ZPA-SH): Las zonas del sistema hídrico están conformadas por los cuerpos de agua, tales como los ríos, quebradas, embalses y lagunas, junto con las áreas y los elementos naturales que se requieren para su protección y preservación ambiental, es decir, las rondas hidráulicas y las zonas de manejo y preservación de las mismas y evitar así, las calamidades resultantes de las crecientes e inundaciones.

El tratamiento es de ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON AFECTACIÓN POR RIESGO GEOLÓGICO; Son áreas delimitadas dentro del estudio geológico como zonas de medio, alto y muy alto riesgo (Erosión, deslizamiento e inundación), identificadas en el mapa de amenazas y riesgos, los cuales se encuentran ocupadas, y que deberán ser sujetas a la elaboración previa de los estudios detallados de amenazas, vulnerabilidad y riesgo; identificando el nivel de riesgo y definiendo si es riesgo mitigable o no mitigable, para su respectiva legalización y/o urbanización.

Dicho estudio podrá ser elaborado por la Administración municipal y/o particulares o estos en conjunto.

Usos Zonas De Protección Absoluta - Sistema hídrico.

USOS	ACTIVIDADES
Principal	Protección y conservación ambiental con vegetación protectora asociada a su recuperación.
Compatible	Actividades recreativas pasivas y contemplativas
Condicionado	Construcción de infraestructura para usos compatibles
PROHIBIDO	Como uso prohibido se consideran aquellos que no hacen parte del uso principal, compatible y condicionado descrito anteriormente.

2. Zona de Actividad Mixta Sector 4 Av. Fco. Fdez de Contreras (ZAM-S4)

Ubicado en el sector IGAC 1, comuna 5 Fco. Fdez de Contreras inicia desde la entrada al estadio hasta la entrada del barrio primero de mayo, se delimita por toda la avenida habilitando los predios ubicados en la margen derecha hasta la entrada al coliseo en la manzana 136, continuando por toda la avenida vía hasta la carrera 29 del barrio cañaveral y luego sigue hasta la intersección del barrio primero de mayo tocando las manzanas 128, 126 y 254. de igual manera también hace parte de esta actividad el sector del coliseo Cubierto Argelino Duran Quintero.

Dirección: Cra.12 N° 10 – 42
Parque Principal

5636300
Ext:132

secretariadeplaneacion@ocana-nortedesantander.gov.co
www.ocana-nortedesantander.gov.co





CERTIFICADO DE USO DEL SUELO No 245

Fecha de expedición: 16 de junio de 2021

El tratamiento es de Renovación Urbana

El tratamiento se adelanta mediante planes parciales de renovación urbana y son aquellas ubicadas al interior del perímetro en zonas con procesos de deterioro urbanístico y social y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial y ubicación dentro de la ciudad.

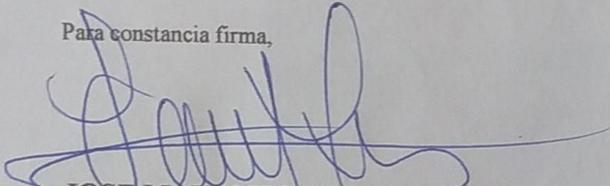
Dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros objetivos, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con un mayor beneficio para la comunidad. (Conc. Art. 39 Ley 9 de 1989).

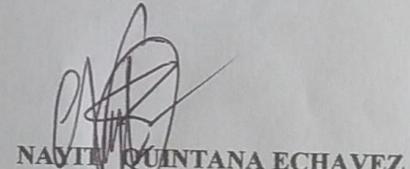
Se anexa tabla de usos

NOTA: LA VIGENCIA DEL PRESENTE CERTIFICADO, SE FUNDAMENTA EN EL ARTICULO 12, PARAGRAFO 3, DEL DECRETO 1203 DE JULIO DEL 2017, POR LO TANTO SU RENOVACION ESTA SUJETO A LA MODIFICACION, REVISION Y/O ACTUALIZACION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

El presente certificado está sujeto al estricto cumplimiento de las normas establecidas para el sector, so pena de incurrir en las sanciones que impone la Ley.

Para constancia firma,


JOSE MAURICIO VELASQUEZ RINCON
Secretario de Planeación Municipal


NAVITI QUINTANA ECHAVEZ
Técnico de Planeación Municipal



MEMORIA DE CALCULO														
INVESTIGACIÓN DE MERCADO														
Ítem	Tipo - Dirección	Valor venta	Fuente		Tamaño Terreno	Tamaño Construcción	Valor de la construcción m²	Valor de la construcción	Valor total sin construcción	Valor del terreno m²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
			Contacto	Origen										
1	Local comercial en el barrio La primavera	\$ 2.221.887.790	3176654971	Fisca Riaz Código: 4858815	4200 m²	336 m²	\$ 550.000	\$ 184.800.000	\$ 2.037.087.790	\$ 485.021	0,90	1,10	1,00	\$ 480.171
2	Casa en el Barrio Camilo Torres	\$ 160.000.000	3118116020	Fisca Riaz Código: 6257517	126 m²	126 m²	\$ 700.000	\$ 88.200.000	\$ 71.800.000	\$ 569.841	0,90	0,90	1,10	\$ 507.729
3	Casa en el Barrio La Primavera	\$ 1.007.578.800	3203509888	Fisca Riaz Código: 6257517	654 m²	780 m²	\$ 800.000	\$ 624.000.000	\$ 383.578.800	\$ 586.512	0,90	1,00	1,10	\$ 580.647
													Promedio	\$ 522.849
													Desviación estándar	\$ 51.917
													Coefficiente de variación	9,93%
													Límite inferior	\$ 470.932
													Límite superior	\$ 574.765
													Valor adoptado por m²	\$ 523.000
					Area del terreno	762 m²								
ANEXO FOTOGRAFICO														
ITEM 1	ITEM 2	ITEM 3	ITEM 4	ITEM 5										
			NA	NA										
NOTAS														
FACTOR OFERTA														
Se realiza un análisis a criterio del evaluador y se determina la condición de la oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.														
FACTOR TAMAÑO														
No existen formulas matemáticas para aplicar el factor Tamaño. Únicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño. (tomado del libro AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTÍAS Oscar A. Borreno)														
RANGO TAMAÑO														
Se determinan los siguientes rangos de acuerdo al tamaño														
TAMAÑO										FACTOR				
1 - 2 VECES														
2 - 4 VECES														
4 - 6 VECES														
6 - 8 VECES														
8 - 10 VECES														
10 - 15 VECES														
15 VECES O MAS														
FACTOR UBICACIÓN														
Se realiza un análisis a criterio del Evaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato														

ITEM	UNIDAD	ÁREA PRIVADA APROXIMADA	VALOR UNITARIO m ²
Área de Lote	m ²	762	\$ 523.000
Área de construcción	m ²	225	\$ 309.000
VALOR TOTAL			

SUBTOTAL	
\$	398.526.000
\$	69.525.000
\$	468.051.000



MEMORIA DE CALCULO			
COSTO DE REPOSICIÓN			
VALOR DE REPOSICIÓN m ²		CONSTRUCCIÓN	
ÁREA CONSTRUIDA			225
Costos directos	\$	500.000	
Costos indirectos	\$	50.000	
Costos totales (CT)	\$	550.000	
Costos administrativos y financieros	\$	-	
Gran total de costos	\$	550.000	
Total reposición (área construida)	\$	123.750.000	
Utilidad del constructor	\$	-	
Valor total - Obra nueva	\$	123.750.000	\$ 550.000
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
Vida útil o técnica	Edad años	70	
Edad aproximada	Edad años	36	
Vida remanente	Edad años	34	
Porcentaje de edad a depreciar		51,43%	
Estado de conservación	Rango de 1 a 5	2,5	
Depreciación acumulada	\$	54.243.039	43,83%
Determinación valor actual de la Construcción	\$	54.243.039	
Total reposición	\$	123.750.000	
Menos depreciación acumulada	\$	54.243.039	
Subtotal	\$	69.506.961	
Mas utilidad del constructor	\$	-	
Valor aprox. de la construcción	\$	69.506.961	\$ 308.920
Valor 1º piso	100%	\$ 69.506.961	\$ 308.920
Valor pisos restantes	\$	-	\$ -
Total de construcción	\$	70.000.000	
Coeficiente de mercado			
Valor por m²	\$	308.920	
Valor adoptado por m²	\$	309.000	

No. ETR-244-2021

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

SOLICITANTE DEL ENCARGO VALUATORIO:

BANCOLOMBIA

AVALÚO DE FACHADA

DEPARTAMENTO: NORTE DE SANTANDER

MUNICIPIO: OCAÑA

DIRECCIÓN: CALLE 7 No. 28D-77

PROPIETARIO: YASMIN OJEDA ALVAREZ

IDENTIFICACIÓN: 37.324.350

**MATRÍCULA
INMOBILIARIA: 270-44829**

**NÚMERO
CATASTRAL: 544980102000001260056000000000**

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
JUNIO DE 2021**

Bucaramanga, 21 de junio de 2021

Doctor
Juan Guillermo Aristizábal Torres
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 7 No. 28D-77, barrio La Primavera; 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: Doscientos noventa millones seiscientos treinta y nueve mil setecientos pesos moneda legal colombiana (\$ 290.639.700)

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 una operación comercial propia de su objeto social, 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:	Ocaña
Dirección:	calle 7 No. 28D-77
Propietario:	Yasmin Ojeda Alvarez
Identificación:	37.324.350
Matrícula Inmobiliaria:	270-44829
Número Catastral:	544980102000001260056000000000

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: noviembre 04 de 2020 (segunda solicitud 04 de marzo de 2021)
- 5.2. Fecha de Inspección del bien: noviembre 26 de 2020 – Avalúo de fachada aprobado el día 25/11/2021 por correo electrónico.
- 5.3. Fecha de elaboración y presentación del informe: junio 21 de 2021
- 5.4. Fecha a partir de la cual es vigente la valuación: junio 21 de 2021

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 sustitutivos, así como datos obtenidos del

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

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. Se avalúa el área privada para propiedades horizontales.

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 en concordancia con la restricción de zona de protección absoluta según el POT Municipal.

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 realizó la visita de inspección al predio la cual fue fallida porque no dejaron ingresar, por lo tanto, se presenta 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 tiene restricciones de uso o afectaciones que pueden impedir 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

9. REFERENTES DOCUMENTALES PARA LA VALUACIÓN

Son documentos de este estudio de valuación:

- Copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 270-44829, impreso el 02 de febrero de 2015.
- Copia de la escritura pública 0394 del 13 de febrero de 2015, Notaría treinta y siete de Bogotá.
- Copia documentos POT (PBOT) del Municipio de Ocaña (Norte de Santander).

10. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO

ASPECTO SOCIO ECONÓMICO
SECTOR URBANO:
Predio con cercanía a la avenida Francisco Fernández de Contreras, es un sector con alta actividad comercial, se encuentra una estación de servicio en su entorno inmediato.
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA:
La evolución de la oferta y la demanda no evidencia una revalorización del inmueble en un futuro cercano.
ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:
Se evidencia actividad constructiva en su entorno.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
Estables de acuerdo con los ciclos de la economía.
INFRAESTRUCTURA VIAL / ESTADO:
Vías en buen estado de conservación
VECINDARIO INMEDIATO:
Barrio El Carmen, San Rafael, Ciudad Jardín y Primero de Mayo
TRANSPORTE PÚBLICO:
Acceso a todos los servicios de transporte público

10.1. USOS NORMATIVAMENTE ESTABLECIDOS PARA EL SECTOR

Certificado de uso de suelo No. 245, expedido el 16 de junio de 2021 por la Secretaria de Planeación Municipal (el cual se anexa) que establece que el PREDIO identificado como calle 7 No. 28D-77, se encuentra ubicado según el Plano Modelo de Ocupación; en DOS ÁREAS, así:

- 1. Zonas De Protección Absoluta - Sistema Hídrico (ZPA-SH):** *Las zonas del sistema hídrico están conformadas por los cuerpos de agua, tales como los ríos, quebradas, embalse y lagunas, junto con las áreas y los elementos naturales que se requieren para su protección y preservación ambiental, es decir, las rondas hidráulicas y las zonas de manejo y preservación de las mismas y evitar así, las calamidades resultantes de las crecientes e inundaciones.*

El tratamiento es de ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON AFECTACIÓN POR RIESGO GEOLÓGICO: *son áreas delimitadas dentro del estudio geológico como zonas de medio, alto y ,uy alto riesgo (Erosión, deslizamiento e inundaciones), identificadas en el mapa de amenazas y riesgos, los cuales se encuentran ocupadas, y que deberán ser sujetas a la elaboración previa de los estudios detallados de amenazas, vulnerabilidad y riesgo; identificado el nivel de riesgo y definiendo si es riesgo mitigable o no mitigable, para su respectiva legalización y/o urbanización.*

Dicho estudio podrá ser elaborado por la Administración Municipal y/o Particulares o estos en conjunto.

Zonas De Protección Absoluta - Sistema Hídrico

USOS	ACTIVIDAD
Principal	Protección y conservación ambiental con vegetación protectora asociada a su recuperación
Compatible	Actividades recreativas pasivas y contemplativas
Condicionado	Construcción de infraestructura para usos compatibles
Prohibido	Como uso prohibido se considera aquellas que no hacen parte del uso principal, compatible, y condicionado descrito anteriormente.

2. Zona de actividad Mixta Sector Av. 4 Fco. Fdez de contreras (ZAM-S4)

El tratamiento es de Renovación Urbana

El tratamiento se adelanta mediante planes parciales de renovación urbana y son aquellas ubicadas al interior del perímetro en zonas con procesos de deterioro urbanístico y social y con aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial y ubicación dentro de la ciudad.

Dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros objetivos, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con un mayor beneficio para la comunidad (Conc Art. 39 Ley 9 de 1989)

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. 270-44829

11.2. DESCRIPCIÓN LEGAL DE ÁREAS Y LINDEROS

Escritura Pública 0394 del 13 de febrero de 2015, Notaría treinta y siete de Bogotá.

11.3. Coordenadas geográficas WGS84

Las coordenadas hacen referencia al sitio de entrada al inmueble:

8°15'3.38"N y 73°21'32.07"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:	Rectángulo	Frente :	42.5 m	Fondo:	18 m	Relación Frente / Fondo:	2.36
Linderos y Dimensiones:		• Los linderos están descritos en la Escritura Pública 0394 del 13 de febrero de 2015, Notaría treinta y siete de Bogotá.							
Área:		Área del terreno: 762 m ² Fuente: Escritura Pública 0394 del 13 de febrero de 2015, Notaría treinta y siete de Bogotá. Área construida: 225 m ² Fuente: Consulta catastral Geoportal – Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)							
Observación:		Es un predio que normativamente esta en protección y conservación ambiental con vegetación protectora asociada a su recuperación.							

11.5. AFECTACIONES O SITUACIONES CONTINGENTES

Según el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con numero de matrícula inmobiliaria 270-44829

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 23-03-2018 Radicación: 2018-270-6-1242

Doc: OFICIO 2756 DEL 2017-12-01 00:00:00 juzgado segundo civil del circuito DE OCAÑA VALOR
 ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL 2017-00161 (MEDIDA CAUTELAR)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCOLOMBIA S A NIT. 8909039388

A: OJEDA ALVAREZ YASMIN CC 37324350

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 05-03-2019 Radicación: 2019-270-6-1076
Doc: OFICIO 1530 DEL 2019-02-27 00:00:00 LA UNIDAD DE PENSIONES Y PARAFISCALES DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: UNIDAD DE GESTION PENSIONAL Y APORTES PARAFISCALES - UGPP NIT. 900373913
A: OJEDA ALVAREZ YASMIN CC 37324350

Fuente: Consulta realizada el 21/06/2021 en la plataforma VUR – Ventanilla Única de Registro de la Super Intendencia de Notariado y Registro

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: Lote de terreno

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 sustitutos 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

MEMORIA DE CALCULO																									
INVESTIGACIÓN DE MERCADO																									
Ítem	Tipo - Dirección	Valor venta	Fuente		Tamaño Terreno	Tamaño Construcción	Valor de la construcción m²	Valor de la construcción	Valor total sin construcción	Valor del terreno m²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados											
			Contacto	Origen																					
1	Casa en el barrio Jardín de la Rosa	\$ 230.000.000	3163767033 Señor Luciano Luna	WEB: Marketplace	115 m²	148 m²	\$ 900.000	\$ 133.200.000	\$ 96.800.000	\$ 841.739	0,90	0,85	1,05	\$ 676.127											
2	Casa en el Barrio Camilo Torres	\$ 160.000.000	3118116020 Señor Marvin	Finca Raíz Código: 6257517	126 m²	95 m²	\$ 750.000	\$ 71.250.000	\$ 88.750.000	\$ 704.365	0,90	0,85	1,10	\$ 592.723											
3	Casa en el barrio Jardín de la Rosa	\$ 200.000.000	3105525527 Señor Henry Nbooa	WEB: Marketplace	120 m²	120 m²	\$ 850.000	\$ 102.000.000	\$ 98.000.000	\$ 816.667	0,90	0,85	1,05	\$ 655.988											
										<table border="1"> <tr><td>Promedio</td><td>\$ 641.613</td></tr> <tr><td>Desviación estándar</td><td>\$ 43.520</td></tr> <tr><td>Coefficiente de variación</td><td>6,78%</td></tr> <tr><td>Límite inferior</td><td>\$ 598.092</td></tr> <tr><td>Límite superior</td><td>\$ 685.133</td></tr> <tr><td>Valor adoptado por m²</td><td>\$ 642.000</td></tr> </table>		Promedio	\$ 641.613	Desviación estándar	\$ 43.520	Coefficiente de variación	6,78%	Límite inferior	\$ 598.092	Límite superior	\$ 685.133	Valor adoptado por m²	\$ 642.000		
Promedio	\$ 641.613																								
Desviación estándar	\$ 43.520																								
Coefficiente de variación	6,78%																								
Límite inferior	\$ 598.092																								
Límite superior	\$ 685.133																								
Valor adoptado por m²	\$ 642.000																								
<table border="1"> <tr> <td>Area del terreno</td> <td>762 m²</td> </tr> </table>						Area del terreno	762 m²																		
Area del terreno	762 m²																								
ANEXO FOTOGRÁFICO																									
ÍTEM 1	ÍTEM 2	ÍTEM 3	ÍTEM 4	ÍTEM 5																					
			NA	NA																					

14.5.1 Valor estimado del predio

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

14.5.2 Valor de la construcción

MEMORIA DE CALCULO			
COSTO DE REPOSICIÓN			
VALOR DE REPOSICIÓN m ²		CONSTRUCCIÓN	
ÁREA CONSTRUIDA			225
Costos directos	\$	300.000	
Costos indirectos	\$	30.000	
Costos totales (CT)	\$	330.000	
Costos administrativos y financieros	\$	-	
Gran total de costos	\$	330.000	
Total reposición (área construida)	\$	74.250.000	
Utilidad del constructor	\$	-	
Valor total - Obra nueva	\$	74.250.000	\$ 330.000
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
Vida útil o técnica	Edad años	70	
Edad aproximada	Edad años	36	
Vida remanente	Edad años	34	
Porcentaje de edad a depreciar		51,43%	
Estado de conservación	Rango de 1 a 5	4	
Depreciación acumulada	\$	52.682.990	70,95%
Determinación valor actual de la Construcción	\$	52.682.990	
Total reposición	\$	74.250.000	
Menos depreciación acumulada	\$	52.682.990	
Subtotal	\$	21.567.010	
Mas utilidad del constructor	\$	-	
Valor aprox. de la construcción	\$	21.567.010	\$ 95.853
Valor 1º piso	100%	\$ 21.567.010	\$ 95.853
Valor pisos restantes	\$	-	\$ -
Total de construcción	\$	22.000.000	
Coeficiente de mercado			
Valor por m²	\$	95.853	
Valor adoptado por m²	\$	95.900	

15. METODOLOGÍA APLICADA A TERRENOS EN ZONA DE PROTECCIÓN DEFINIDA EN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA METODOLOGÍA

Las áreas de protección son zonas de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida, generalmente por fajas paralelas a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, lagunas, quebradas y canales hasta de treinta metros de ancho, que contempla las áreas de inundación para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesidades para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

Debido a la necesidad de establecer un criterio uniforme en la valoración de terrenos ubicados dentro de las zonas protección establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial de cada Municipio se definieron los siguientes principios metodológicos:

FACTORES DE VALOR

Las variables que servirán para la calificación de las restricciones ambientales, serán las siguientes:

RELIEVE	PUNTOS	A.A.
PLANA 1% A 3%	20	18
LIGERAMENTE PLANA 3% A 7%	18	
ONDULADO 7% A 12%	15	
FUERTEMENTE OND. 12% A 25%	12	
QUEBRADO 25% A 50%	7	
FUERTEMENTE QUEBRADO 50% A 75%	5	
ESCARPADO >75%	3	
DISPONIBILIDAD DE AGUA	PUNTOS	A.A.
ABUNDANTE	40	20
SUFICIENTE	20	
ESCASA	10	
SIN AGUA - LLUVIAS	5	
COBERTURA VEGETAL	PUNTOS	A.A.
BOSQUE NATURAL	25	10
BOSQUE SECUNDARIO	20	
ENMALEZADO	15	
PRADERAS	10	

USO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN	PUNTOS	A.A.
ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA (ZAM)	15	2
ZONA DE ACTIVIDAD MULTIPLE (ZAE)	10	
ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)	5	
ZONA DE PROTECCIÓN ABSOLUTA - SISTEMA HÍDRICO	2	
TOTAL FACTOR DE AJUSTE POR ASPECTOS AMBIENTALES (A.A.)		50%

De lo anterior, obtenemos un factor de ajuste por restricción ambiental de 50 puntos o 50% para el terreno en zona de protección según el POT, por lo tanto:

VALOR m ² REFERENCIA SIN RESTRICCIÓN	FACTOR DE AJUSTE SUELOS DE PROTECCIÓN	VALOR ADOPTADO POR m ² EN SUELO DE PROTECCIÓN
\$ 642.000	50%	\$ 321.000

Del anterior análisis, se obtiene un valor final por metro cuadrado es de de \$321.000 asignable a la fracción de terreno que está en zona de protección demarcada por el POT de Ocaña que está dentro de la franja objeto del presente avalúo.

15. VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

ITEM	UNIDAD	ÁREA PRIVADA APROXIMADA	VALOR UNITARIO m ²	SUBTOTAL
Área de Lote - Restricción por protección	m ²	685,8	\$ 321.000	\$ 220.141.800
Área de Lote - Zona de actividad mixta	m ²	76,2	\$ 642.000	\$ 48.920.400
Área de construcción	m ²	225	\$ 95.900	\$ 21.577.500
VALOR TOTAL				\$ 290.639.700

VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 290.639.700)

16. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

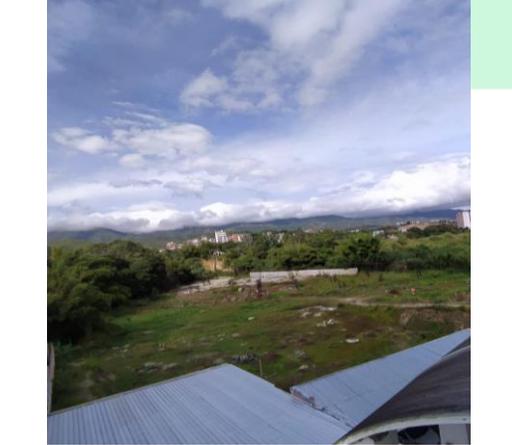


RICARDO LOZANO BOTACHE

C.C. 14.233.709

RAA AVAL-14233709

ANEXO FOTOGRÁFICO

	
<p>Vía de acceso</p>	<p>Vía de acceso</p>
	
<p>Acceso</p>	<p>Predio</p>
	
<p>Predio</p>	<p>Predio</p>



PREDIO – GOOGLE EARTH

Consulta Catastral	
Código Predio:	074001029120000000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	K 7 28D 77 INT BR LA PRIMAVERA
Área de terreno:	781 m2
Área construida:	225 m2
Construcción 1	
Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de locales:	1
Número de pisos:	1
Puntaje:	21
Área Construida:	225 m2
Uso Construcción:	14-GARAJES CUBIERTOS

Consulta catastral – Geo Portal Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

ANEXO – CERTIFICADO DE USO DE SUELO

Ocaña
Evoluciona con vos

GOBIERNO MUNICIPAL

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO No 245
Fecha de expedición: 16 de junio de 2021
DATOS DEL PREDIO O ESTABLECIMIENTO

Razón social: PREDIO URBANO	Número catastral: 010201260056000
Localización: CALLE 7 No 28-55-71-73-75-95 HOY CALLE 7 No 28D-77	Sector: LA PRIMAVERA

DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre: REINALDO GOMEZ AYALA	Dirección:
No. Identificación: 91228530 B/MAMGA	Teléfono:

CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA SEGÚN MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL PBOT

Zonas Sistema Ambiental Urbano	
Zonas De Protección Absoluta - Sistema Hídrico (ZPA-SH)	X
Zonas De Protección Ambiental Sistema de Cerros (ZPA- SC)	
Zona de Amortiguamiento Ambiental (ZAA)	

Zonas actividad mixta (ZAM)

Sector 4 Av. Fernández De Contreras (ZAM- S4)	X
Sector 8. El playón Martinete (ZAM- S8)	

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA

Tratamiento de conservación ambiental	Tratamiento de renovación urbana	X
Tratamiento conservación contextual	Desarrollo en suelo urbano	
Tratamiento de Conservación integral	Desarrollo en suelos de expansión urbana	
Tratamiento de Conservación monumento nacional	zonas de actividad residencial con afectación por riesgo geológico	X

CONCEPTO: que el Predio Identificado como CALLE 7 No 28-55-71-73-75-95 HOY CALLE 7 No 28D-77, se encuentra ubicado según el Plano Modelo de Ocupación Urbano; en DOS AREAS:

- Zonas De Protección Absoluta - Sistema Hídrico (ZPA-SH):** Las zonas del sistema hídrico están conformadas por los cuerpos de agua, tales como los ríos, quebradas, embalses y lagunas, junto con las áreas y los elementos naturales que se requieren para su protección y preservación ambiental, es decir, las rondas hidráulicas y las zonas de manejo y preservación de las mismas y evitar así, las calamidades resultantes de las crecientes e inundaciones.

El tratamiento es de ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON AFECTACIÓN POR RIESGO GEOLÓGICO: Son áreas delimitadas dentro del estudio geológico como zonas de medio, alto y muy alto riesgo (Erosión, deslizamiento e inundación), identificadas en el mapa de amenazas y riesgos, los cuales se encuentran ocupadas, y que deberán ser sujetas a la elaboración previa de los estudios detallados de amenazas, vulnerabilidad y riesgo, identificando el nivel de riesgo y definiendo si es riesgo mitigable o no mitigable, para su respectiva legalización y/o urbanización.

Dicho estudio podrá ser elaborado por la Administración municipal y/o particulares o estos en conjunto.

Usos Zonas De Protección Absoluta - Sistema hídrico.

USOS	ACTIVIDADES
Principal	Protección y conservación ambiental con vegetación protectora asociada a su recuperación.
Compatible	Actividades recreativas pasivas y contemplativas
Condicionado	Construcción de infraestructura para usos compatibles
PROHIBIDO	Como uso prohibido se consideran aquellos que no hacen parte del uso principal, compatible y condicionado descrito anteriormente.

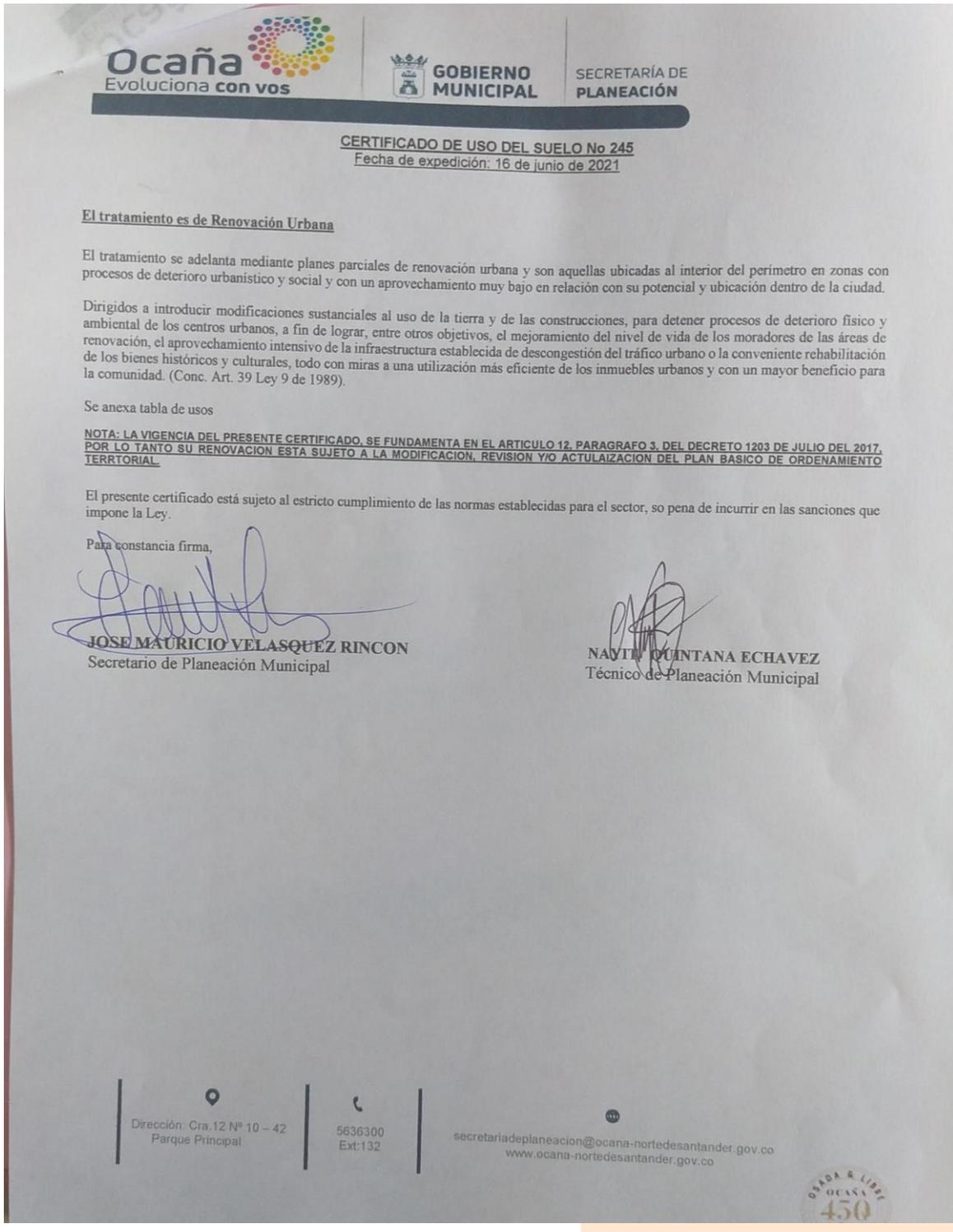
2. Zona de Actividad Mixta Sector 4 Av. Fco. Fdez de Contreras (ZAM-S4)

Ubicado en el sector IGAC 1, comuna 5 Fco. Fdez de Contreras inicia desde la entrada al estadio hasta la entrada del barrio primero de mayo, se delimita por toda la avenida habilitando los predios ubicados en la margen derecha hasta la entrada al coliseo en la manzana 136, continuando por toda la avenida vía hasta la carrera 29 del barrio cañaveral y luego sigue hasta la intersección del barrio primero de mayo tocando las manzanas 128, 126 y 254. de igual manera también hace parte de esta actividad el sector del coliseo Cubierto Argelino Duran Quintero.

Dirección: Cra.12 N° 10 – 42
Parque Principal

5636300
Ext:132

secretariadeplaneacion@ocana-nortedesantander.gov.co
www.ocana-nortedesantander.gov.co



RV: NUEVA ACTIVIDAD ASIGNADA SERVICIO AVALÚO CLIENTE 37324350

REYNALDO GOMEZ AYALA <rgomeza91@hotmail.com>

Mar 22/06/2021 10:27

Para: YASMIN - OJEDA ALVAREZ - Demandada <yoa71@hotmail.com>; Juzgado 02 Civil Circuito - N. De Santander - Ocaña <j02cctooca@cendoj.ramajudicial.gov.co> 5 archivos adjuntos (6 MB)

DECLARACIÓN JURAMENTADA 2021.pdf; PRG_2020_2698303.xlsx; 244 ETR - PRG_2020_2698303.pdf; Certificado de Uso de Suelo.pdf; 201700161.pdf;

Buen Día

Señor (a)

Secretario (a)

JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE OCAÑA

REF: PROCESO EJECUTIVO DE BANCOLOMBIA CONTRAYASMIN OJEDA ALVAREZ

RAD 201700161

Obrando en mi calidad de demandante, por medio del presente me permito hacer llegar a su despacho MEMORIAL, adjunto archivo PDF.

Quedo atento a sus comentarios.

*Atentamente,***REYNALDO GOMEZ AYALA****ABOGADO****CALLE 35 No. 19-41****EDIF. LA TRIADA TORRE SUR Of. 1009****TEL: 6300941 FAX: 6804096****CEL: 3165774505****BUCARAMANGA**

De: Estudio T- Rural <estudiotrural@gmail.com>**Enviado:** lunes, 21 de junio de 2021 5:13 p. m.**Para:** REYNALDO GOMEZ AYALA <rgomeza91@hotmail.com>**Cc:** Alexis Molina Garcia <reestructuracion.bancolombia@sgnpl.com>; Maria Camila Gil Gomez <marcamgi@bancolombia.com>; Dora Orbandy Herrera Valencia <doherrer@bancolombia.com>**Asunto:** Fwd: NUEVA ACTIVIDAD ASIGNADA SERVICIO AVALÚO CLIENTE 37324350

Buenas tardes señores Bancolombia

Cordial saludo

A solicitud del Dr. Reynaldo Gómez Ayala, se envía el informe de avalúo para dar continuidad al proceso

Quedamos atentos a cualquier solicitud

----- Forwarded message -----

De: **Estudio T- Rural** <estudiotrural@gmail.com>

Date: lun, 21 de jun. de 2021 a la(s) 15:48

Subject: Re: NUEVA ACTIVIDAD ASIGNADA SERVICIO AVALÚO CLIENTE 37324350

To: Alexis Molina Garcia <reestructuracion.bancolombia@sgnpl.com>

Cc: ricardolozanobotache@gmail.com <ricardolozanobotache@gmail.com>, doherrer@bancolombia.com <doherrer@bancolombia.com>, marcamgi@bancolombia.com <marcamgi@bancolombia.com>

Buenas tardes señores BANCOLOMBIA

Cordial saludo

Adjuntamos el informe de avalúo del inmueble relacionado

Quedamos atentos a cualquier solicitud

El jue, 4 de mar. de 2021 a la(s) 09:03, Alexis Molina Garcia (reestructuracion.bancolombia@sgnpl.com) escribió:

Buenos días,

Agradezco su colaboración para la realización de la valoración física e integral de los inmuebles del asunto. Todos los avalúos deben ser realizados de acuerdo con las indicaciones del documento de requisitos técnicos entregados por el Banco. En el formato de solicitud del servicio están los datos del contacto para la coordinación de la visita.

NOTA PARA LOTES: Por favor solicitar certificado de uso suelo ya que si se trata de un lote rural o urbano, es fundamental contar con los usos permitidos, cesiones, retiros, servidumbre y cultivos si es el caso.

NOTA PARA AVALÚOS DE REMATE: En los avalúos se debe incluir lo ordenado en el artículo 226 del código general del proceso http://leyes.co/codigo_general_del_proceso/226.htm

ANS: Lotes 5 días hábiles, Inmuebles urbanos 3 días hábiles posteriores a la visita

Cordialmente,



Alexis Molina García

Back Office Bancolombia

reestructuracion.bancolombia@sgnpl.com

+57 – 1 7495000 Ext. 14535

www.systemgroupglobal.com



Cr 50 N° 50-14 Ofi. 1901/ Medellín, Colombia

No me imprimas si no es necesario. Cuidemos el medio ambiente



Este mensaje y/o sus anexos son para uso exclusivo de su destinatario. Este correo electrónico está clasificado en nuestra política de seguridad corporativa como información confidencial, por lo tanto el destinatario tomará, con respecto a su personal y a sus sistemas de información, todas las medidas necesarias para asegurar, bajo su responsabilidad, el secreto y la confidencialidad de los documentos e informaciones aquí contenidos. Si usted no es el destinatario intencional del mensaje, por favor informar al usuario que remite el correo electrónico de inmediato y elimine el mensaje y sus anexos de su computador y sistema de comunicaciones. Está prohibido el uso, retención, revisión no autorizada por el remitente, distribución, divulgación, reenvío, copia, impresión, reproducción y/o uso indebido de este mensaje y/o anexos. Al leer este correo, el destinatario reconoce y acepta cualquier violación o incumplimiento a lo aquí estipulado de esta información legalmente protegida y el uso de este mensaje y/o su anexos que no sea para el beneficio exclusivo de SYSTEMGROUP S.A.S.

This message and/or its attachments are for the exclusive use of the recipient. This e-mail is classified in our corporate security policy as confidential information, therefore the recipient will take, with respect to its personnel and information systems, all necessary measures to ensure, under its responsibility, the secrecy and confidentiality of the documents and information contained herein. If you are not the intended recipient of the message, please inform the sending user immediately and delete the message and its attachments from your computer and communications system. Any unauthorized use, retention, review by the sender, distribution, disclosure, forwarding, copying, printing, reproduction and/or misuse of this message and/or attachments is prohibited. By reading this e-mail, the recipient acknowledges and accepts any violation or breach of this legally protected information and the use of this message and/or its attachments other than for the exclusive benefit of SYSTEMGROUP S.A.S.

--

**Estudio T - Rural SAS**

Consultores para el Desarrollo Rural
Calle 41 N° 27-63 Oficina 704 - Bucaramanga
Tel: 7 6884138

“Este correo electrónico y sus archivos adjuntos pueden contener información confidencial y privilegiada, la cual sólo debe ser leída por la(s) persona(s) a la(s) que fue directamente enviada. Cualquier difusión, copia, distribución u otro uso que se le dé sin previa autorización, se encuentra estrictamente prohibido y es contra la ley.”

En Estudio T - Rural cuidamos la naturaleza. Antes de imprimir este e-mail piense bien si es realmente necesario.

--

**Estudio T - Rural SAS**

Consultores para el Desarrollo Rural
Calle 41 N° 27-63 Oficina 704 - Bucaramanga
Tel: 7 6884138

“Este correo electrónico y sus archivos adjuntos pueden contener información confidencial y privilegiada, la cual sólo debe ser leída por la(s) persona(s) a la(s) que fue directamente enviada. Cualquier difusión, copia, distribución u otro uso que se le dé sin previa autorización, se encuentra estrictamente prohibido y es contra la ley.”

estrictamente prohibido y es contra la ley.”

En Estudio T - Rural cuidamos la naturaleza. Antes de imprimir este e-mail piense bien si es realmente necesario.

Rad. 54 498 31 53 002 2018-00072 00
Hipotecario
Demandante: Bancolombia S.A.
Demandado: José Mariano Lozano Delgado



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, ocho (08) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Teniendo en cuenta el escrito proveniente del Representante Legal Judicial de **BANCOLOMBIA S.A.** y del Apoderado Judicial de **REINTEGRA SAS**, en el que manifiestan que cede el crédito que se cobra al demandado **JOSE MARIANO LOZANO DELGADO**, en el presente proceso a favor de la sociedad **REINTEGRA SAS**, quien manifiesta su aceptación, como consecuencia de ello se solicita reconocer y tener al cesionario como titular de los respectivos derechos. Al documento se le hicieron las respectivas presentaciones personales ante la Notaria 22 del Círculo de Bogotá.

En la referencia del citado memorial aparecen como objeto de cesión las obligaciones Nos. 3180085401, 3180085402 y 5303710047504201, contraídas por el demandado con **BANCOLOMBIA S.A.**, y sus respectivas garantías.

Revisado el proceso, se observa que efectivamente las obligaciones contraídas por el demandante se encuentran contenidas en los pagarés Nos. 3180085401, 3180085402 y 5303710047504201.

Observándose lo anterior y como quiera que se encuentran reunidos los presupuestos legales de forma, el Despacho admite la cesión del crédito realizada por **BANCOLOMBIA S.A.**, en favor de **REINTEGRA S.A.S.**, que aquí se cobra y para los efectos del Art. 1960 del Código Civil en armonía con el Art. 68 del Código General del Proceso, se ordena poner conocimiento de la parte demandada la cesión de crédito realizada.

Por lo expuesto el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL**
DEL CIRCUITO DE OCAÑA,

RESUELVE:

PRIMERO: ADMITIR la presente cesión del crédito celebrado entre **BANCOLOMBIA S.A.** como cedente y **REINTEGRA SAS.,** como cesionario, en razón a lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

SEGUNDO: Tener en adelante como parte demandante a **REINTEGRA SAS,** en virtud de la aceptación de la cesión de crédito.

TERCERO: Poner en conocimiento de la parte demandada **JOSE MARIANO LOZANO DELGADO** la **CESIÓN DEL CRÉDITO** realizada y admitida conforme este proveído, para los efectos previstos y establecidos en el Artículo 68 del Código General del Proceso y 1.960 del Código Civil. Para que el término de tres (3) días se pronuncie sobre la misma.

Por la secretaría del juzgado compártase el link del proceso.

CUARTO: Reconocer personería al doctor **CESAR AUGUSTO APONTE ROJAS,** para actuar como apoderado judicial de la entidad cesionaria, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

CLAUDIA JAIMES FRANCO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA

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:

6b61eeb004923e760861c243ca1c68680e0b04cb7bff86d1be404866f1a29329

Documento generado en 08/07/2021 02:10:43 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, ocho (8) de julio de dos mil veintiuno (2021)

PONGASE EN CONOCIMIENTO a la parte interesada el contenido del oficio **AOCE-2021-3006170** de fecha 10 de febrero de 2021 proveniente del **BANCO AGRARIO** obrantes al numeral 59 del expediente electrónico el cual puede visualizar a través del respectivo LINK del proceso compartido, lo anterior para los fines legales pertinentes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

CLAUDIA JAIMES FRANCO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA

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:

5afa194fb2adcff3fbe9d2664b1148eb092868a8d6a78707281841d0a365e997

Documento generado en 08/07/2021 02:10:31 PM

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



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, ocho (8) de julio de dos mil veintiuno (2021)

PONGASE EN CONOCIMIENTO a la parte interesada el contenido del oficio **AOCE-2021-3006163** de fecha 10 de febrero de 2021 proveniente del **BANCO AGRARIO** obrantes al numeral 38 del expediente electrónico el cual puede visualizar a través del respectivo LINK del proceso compartido, lo anterior para los fines legales pertinentes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

CLAUDIA JAIMES FRANCO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA

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:

25af0aaab7ab8593e3b73b1ac9f8a68ff3f48e236b6aecef1a979206651017df

Documento generado en 08/07/2021 02:10:33 PM

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



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, ocho (8) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Teniendo en cuenta que revisado el proceso se observa que, a la fecha, algunas de las entidades Bancarias y Financieras oficiadas en cumplimiento de la orden de embargo de dineros de propiedad de los demandados en ellas, no se han pronunciado, es del caso, **REQUERIRLAS** con el objeto de que se pronuncien acerca de la medida cautelar en mención.

Por lo tanto, se ordena a la secretaria del Despacho, que oficie nuevamente a las siguientes entidades reiterando la orden de embargo emitida por el Juzgado, **BANCO DAVIVIENDA y COMULTRASAN**

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

CLAUDIA JAIMES FRANCO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA

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:

e53bdde84733820b6e11c83bd51f11f8547afb6f05e4205f0505710332cf8acc

Rad 54 498 31 53 002 2021 00037 00
Ejecutivo
Demandante: Jorge Enrique Escalante Amaya
Demandado: R.E.P.C.

Documento generado en 08/07/2021 02:10:26 PM

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



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, ocho (8) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Teniendo en cuenta que revisado el proceso se observa que, a la fecha, una de las entidades Bancarias y Financieras oficiadas en cumplimiento de la orden de embargo de dineros de propiedad de los demandados en ellas, no se ha pronunciado, es del caso, **REQUERIRLA** con el objeto de que se pronuncien acerca de la medida cautelar en mención.

Por lo tanto, se ordena a la secretaria del Despacho, que oficie nuevamente a la siguiente entidad reiterando la orden de embargo emitida por el Juzgado, **BANCO DAVIVIENDA**.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

CLAUDIA JAIMES FRANCO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA

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:

a1ff08c335b206baa239e1049c95cbbac5971c67eb2f2fec8b3b7d770c61eba7

Rad. 54 49831 53 002 2021 0003900
Ejecutivo
Demandante: Esteban Padilla Duarte
Demandado: F.G.P.

Documento generado en 08/07/2021 02:10:29 PM

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

Rad 54 498 31 53 002 2021 00052 00
Declarativo
Demandante: Maritza Carrascal Alvarez
Demandado: Germasn Duque Torrado



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, ocho (8) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Habida cuenta que con auto del día primero del mes y año que avanza, el Despacho ordenó designar Curador Ad-Litem dentro del proceso de la referencia para que represente los intereses del demandado; auto que oportunamente fue agregado al expediente electrónico el mismo día de haberse proferido, sin embargo, por error involuntario de la secretaria del Juzgado, no se cumplió con su notificación a través del Estado electrónico de la pagina web de la Rama Judicial, al día siguiente de su expedición. Por lo tanto, es del caso, ordenar que el precitado auto sea notificado en el Estado electrónico que se publique el día 9 del mes y año que avanzan.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

CLAUDIA JAIMES FRANCO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA

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:

2599c4ea89178aa5dd90078f0f9623cb3b1829d8f65f57fb73e4a4369c926a47

Documento generado en 08/07/2021 02:10:24 PM

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

Rad. 54 498 31 53 002 2021 00064 00
Impugnacion de actas de asamblea
Demandante: Carlos Julio Vargas Sanchez y Otros
Demandado: Centro Residencial Ocaña P.H.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, ocho (8) de julio dos mil veintiuno (2021)

Vencido como se encuentra el término concedido por el Despacho a la parte actora en el auto admisorio de la demanda de fecha 23 de junio de 2021, notificado por estado electrónico No. 061 del día 24 del mismo mes y año, para que dicha parte, prestara caución bancaria a efecto de decretar la medida cautelar solicitada consistente en ordenar la suspensión de las medidas adoptadas en la asamblea de copropietarios del **CENTRO RESIDENCIAL OCAÑA P.H.**, de fecha 7 de abril de 2021, sin que lo haya efectuado, es del caso, **ABSTENERTSE** de decretar la mencionada medida cautelar.

De otra parte, se requiere al demandante para que proceda a llevar a cabo la notificación del auto admisorio de la demanda y correr traslado de la misma con sus anexos a la parte demandada, conforme lo prevé el Decreto 806 de 2020, so pena de decretar el desistimiento tácito de la demanda.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

CLAUDIA JAIMES FRANCO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA

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:

23a9e63a0efee308046c0c54c3a7db0e5f1223de6526055b11e0fba7481cb70e

Documento generado en 08/07/2021 02:10:16 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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

Rad 54 498 31 53 002 2021 00065 00
Responsabilidad Civil Extracontractual
Demandante: Dioselina Peñuela de Tamayo
Demandado: SOLAM S.A.S.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, ocho (8) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Se encuentra al Despacho la presente demanda de Responsabilidad Civil Extracontractual, a efecto de pronunciarse acerca de la información allegada por la parte demandante respecto del cumplimiento de la notificación personal del demandado, para lo cual allega dos documentos para acreditar dicha actuación, de conformidad con lo dispuesto para el efecto en el Decreto 806 de 2020, y para ello se tiene que:

En efecto, el memorialista allega dos documentos, el primero de ellos un oficio dirigido al demandado en el que, si bien se indica el nombre de este Juzgado y la dirección electrónica, también se indica la dirección física de otro Despacho Judicial diferente y se indica que la notificación se hará bajo los parámetros establecidos en los artículos 290 y 292 del Código General del Proceso, que se relacionan con la citación al demandado para la notificación física en las instalaciones del Juzgado.

Del segundo documento aportado se infiere que la notificación de la demanda a la empresa SOLAM S.A.S., se adelanto al tenor de lo establecido en el Decreto 806 de 2020, sin embargo, no se tiene certeza que el mentado demandado haya recibido y en que fecha el correo electrónico, pues no aparece acuse de su recibido.

Téngase en cuenta, que el artículo 8 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020, respecto a las notificaciones personales, señala que las que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación. También señala en su inciso 3º que la notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezaran a correr a partir del día siguiente al de la notificación.

La H. Corte Constitucional a través de la sentencia C-420 del 24 de septiembre de 2020, al efectuar el estudio de exequibilidad del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020, condicionó el artículo 8 inciso 3 de dicha norma, indicando que el término allí dispuesto empezara a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de su recibido.

Si bien, es loable el interés del demandante en efectuar la notificación del demandado, lo cierto, es que el trámite para la notificación no está conforme las normas actuales que regulan la materia, cuestión que en llegado momento podrían afectar el derecho al debido proceso y el derecho de defensa del demandado.

Nótese, que en tiempos de pandemia y virtualidad, prevalece la notificación de las demandas a través de los medios electrónicos conforme lo establece el Decreto 806 de 2020. No obstante, se puede advertir de la documentación allegada, que se intenta la notificación física al demandado enviando documentos para tal fin a la dirección física en el Municipio de San Martín, Cesar y, no se indica la fecha de acuse de recibido de la documentación enviada vía correo electrónico por el demandado.

Así pues, ante las irregularidades puestas de presente, no es otro el camino, sino el de no aceptar el trámite de notificación presentado por la parte actora y, por el contrario, **REQUERIR** a la misma, para que dé estricto cumplimiento a la notificación del demandado a las dos direcciones reportadas tanto en la demanda como en la subsanación de la misma, bajo las reglas actuales previstas para el efecto, debiendo informar con claridad el correo electrónico de este juzgado, y los números celulares del secretario 312 462 3915 y

el de la Juez 311 580 5632, y así se salvaguarde derechos fundamentales del demandado como el debido proceso y derecho de defensa y se evite una nulidad procesal.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

CLAUDIA JAIMES FRANCO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA

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:

8a7352722769e856d63c0614793bca8dca7f45a1efead1392efc147884a7053b

Documento generado en 08/07/2021 02:10:19 PM

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

Rad. 54 498 31 53 002 2021 00069 00
Ejecutivo Singular
Demandante: Wilmar Ferney Duran Caselles
Demandado: Julio Cesar Saldaña Vásquez



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA

Ocaña, ocho (08) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Correspondió por reparto a este Despacho la presente demanda ejecutiva singular, promovida por **WILMAR FERNEY DURAN CASELLES**, a través de apoderada judicial, en contra de **JULIO CESAR SALDAÑA VÁSQUEZ.**, y sería del caso proceder a dictar el mandamiento ejecutivo solicitado sino se observará que el valor de las pretensiones de la demanda lo constituye: a) el capital cobrado contenido en el título valor (Letra de Cambio) en la suma de **CIEN MILLONES DE PESOS**, b) los intereses corrientes desde el 02 de marzo del 2020 al 14 de mayo del 2020 y c) Los intereses moratorios desde la fecha en que se hizo exigible la obligación que lo fue quince (15) de mayo del 2020, hasta que se pague totalmente la obligación, no obstante hay que señalar que para efectos de determinar la competencia los intereses a tenerse en cuenta son los calculados hasta la fecha de la presentación de la demanda 11 de junio del presente año.

Habiéndose realizado la correspondiente liquidación del crédito a la fecha de la presentación de la demanda 11 de junio del 2021 y que contiene el capital e intereses reclamados, nos arrojó la suma de **CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$132.861.375)**, esta que ubica al proceso en el rango de la menor cuantía.

En efecto, establece el artículo 20, numeral 1 del C.G.P., que los jueces del Circuito conocen en primera instancia de los procesos contenciosos que sean de mayor cuantía, salvo los que correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa.

A su vez, el artículo 25 Ibidem, estatuye que son de mayor cuantía los procesos que versen sobre las pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales, salario que fue fijado para el presente año en la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS (\$908.526)** lo que quiere decir, que son de mayor cuantía los procesos que versen sobre pretensiones patrimoniales superiores a **CIENTO TREINTA Y SES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS (\$136.278.900)**.

Así las cosas, siendo la cuantía uno de los factores determinantes de la competencia, conforme a lo anteriormente expuesto, corresponde a los Juzgados Civiles Municipales de esta ciudad, el conocimiento de la presente demanda, careciendo de competencia este Despacho para ello.

Por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la codificación citada, se rechazará la demanda y se ordenará su envío a los Jueces competentes a través de la oficina de Apoyo Judicial de esta ciudad, para que sea sometida a reparto, para que asuman su conocimiento.

En consecuencia, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAÑA,**

R E S U E L V E

PRIMERO. RECHAZAR DE PLANO la presente demanda Ejecutiva por falta de competencia, en razón a motivación que precede.

SEGUNDO: Remitir la demanda con sus anexos a la Oficina de Apoyo Judicial de esta ciudad, a efecto de que sea sometida a reparto entre los Jueces Civiles Municipales de esta ciudad.

TERCERO: Déjese constancia de su salida en los libros radicadores de este Despacho.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

CLAUDIA JAIMES FRANCO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO OCAÑA

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:

c8adeb8f541d804d90b7abe4dbd496cad9b62feb550507252b628b4bedb16c39

Documento generado en 08/07/2021 02:10:47 PM

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