

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**MELGAR TOLIMA, ABRIL PRIMERO (1º) DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022).**

PROCESO	c. 1 EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICACIÓN Nº.	73449-31-03-002-2019-00083-00
DEMANDANTE	BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO	GENECYESTHER ULLOA RAMIREZ
ASUNTO	TRASLADO

Del avalúo comercial allegado por la parte ejecutante, se corre traslado a la parte ejecutada por el término de tres días, para su conocimiento y haga las manifestaciones que considere de ley.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


FANNY VELASQUEZ BARON
Juez.-

JUZGADO 2 CIVIL CIRCUITO
MELGAR-TOLIMA

SECRETARIA

La providencia anterior se notifica por estado fijado en la secretaría a la hora de las 8:00 A.M.

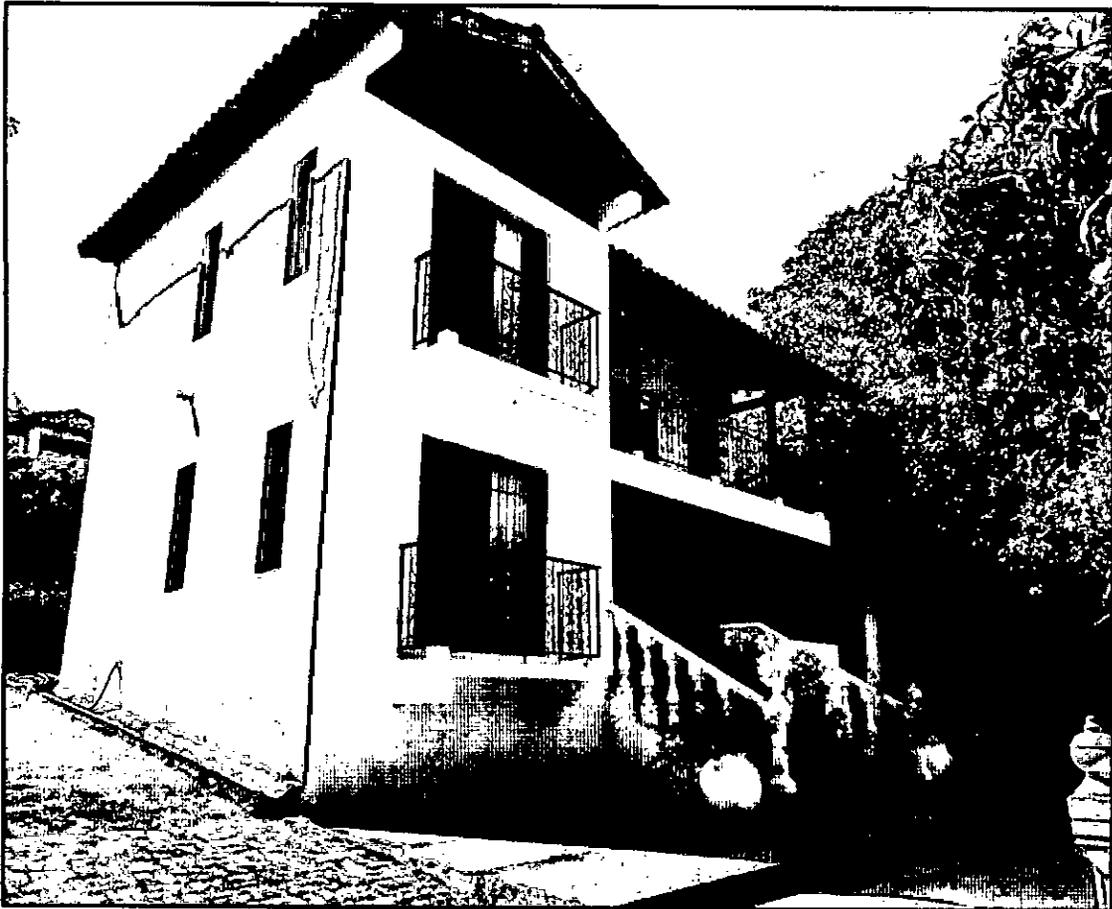
No. 19 De hoy 4-4-2022 DE 2022

SECRETARIO

HENRY QUIROGA RODRIGUEZ

AVALÚO COMERCIAL

MANZANA D CASA LOTE 16
CONDOMINIO CAMPESTRE EL PARAISO
VEREDA CHIMBI
MELGAR - TOLIMA



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	GENECY ULLOA RAMIREZ
CEDULA DE CIUDADANÍA	36.182.196
TIPO DE INMUEBLE	CASA CAMPESTRE
VALOR TOTAL	\$326.679.700
GARANTIA	FAVORABLE
PRG	PRG 2020 2147009
FECHA DE INFORME	OCTUBRE 07 DE 2020

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Tolima	
Municipio		Melgar	
Barrio / Conjunto		Condominio Campestre El Paraíso	
Dirección y/o nombre del predio		MANZANA D CASA LOTE 16	
Tipo de avalúo	Urbano	Propietarios	Genecy Esther Ulloa Ramírez. C.C. 36.182.196
Tipo de inmueble	Casa campestre	Uso actual	Vivienda
Tipología del inmueble	Residencial	Fecha de visita	Octubre 02 de 2020
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Octubre 07 de 2020

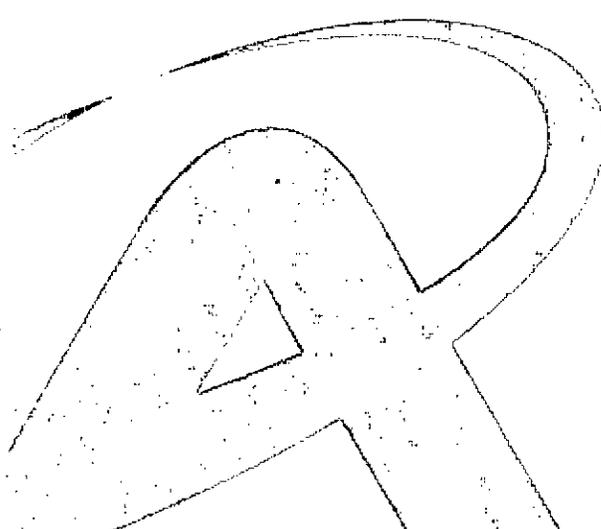
TITULACIÓN

Matricula Inmobiliaria		ITEM	MATRICULA INMOBILIARIA
		Casa D-16	366-20508
Título de adquisición		Escritura 3748	
Fecha:	02/09/2013	Notaria:	37
		Ciudad	Bogotá
Número catastral		734490101000002580801800000016	
Avalúo-catastral		No conocido	
Afectaciones		Ninguna	
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico.	

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio o Conjunto Legal	Si	Topografía del Sector	Ligera	Uso Predominante	Vivienda	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes	El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta usos residenciales en viviendas campestres.						
Tipos de predios	Casas Campestres sometidas a régimen de propiedad horizontal						
Características especiales del sector	Se trata de un Conjunto Residencial de la zona occidental del suelo urbano del municipio.						
Perspectivas de valorización	Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector residencial.						
Vías principales y estado actual	El Conjunto o Condominio Residencial se ubica sobre la vía que conduce de Melgar - Carmen de Apicalá, se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación.						
Transporte público	El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas intermunicipales y taxis.						

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno	El predio tiene forma regular con topografía ligeramente inclinada.		
Georreferenciación	Longitud:	74°40'42.10" W	Latitud: 4°11'49.04" N
Descripción del inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a un inmueble cuyo terreno se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal, la construcción levantada consta de: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, tres (3) habitaciones, tres (3) baños, balcón, escalera, piscina, jacuzzi, garaje descubierto, patio posterior y zona de jardín frontal.		
Dotación comunal	El Condominio Campestre cuenta con portería con vigilancia privada, planta de tratamiento de agua potable, planta de tratamiento de aguas residuales, piscina comunal, cancha de tenis, cancha múltiple, zonas verdes., zona BBQ.		
Características climáticas	Altura	350 m.s.n.m.	
	Temperatura	32° C	
Características especiales	Ninguna		
Edad del inmueble	10 años aproximadamente		
Estrato	4		
Tipo de inmueble	Casa campestre		

Cuadro de áreas	ITEM		UNIDAD/m2	
	Área Lote		950,00	
	Área Construida Total		119,47	
	Área Piscina y Jacuzzi		48,15	
Nota: El área construida ha sido tomada de la Escritura Pública suministrada y las áreas de piscina y jacuzzi fueron medidas en campo al momento de la visita.				
Coefficiente de copropiedad	No conocida			
Fuente:	Escritura Pública 3748 del 02 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría 37 de Bogotá.			
Linderos:	Se encuentran relacionados en la Escritura Pública 3748 del 02 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría 37 de Bogotá.			
Fuente:	Certificado de tradición y libertad.			
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()	
SERVICIOS PÚBLICOS				
Acueducto:	Si	Alcantarillado:	Si	
Energía:	Si	Teléfono:	No	
Gas:	No	Otros:	Ninguno.	
Breve descripción:	Los servicios públicos de acueducto y alcantarillado son con plantas propias del condominio y energía por la empresa Enertolima hoy Celsia.			



DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
Detalle de la construcción:	Estructura: Muros de Carga Muros: Pañetados, estucados y pintados. Fachada: Pañeta y pintura. Pisos: Cerámica. Carpintería: Marcos y puertas en madera. Cielo raso: Placa en concreto Cubierta: Teja de barro. Baños: Línea tradicional. Cocina: Semi Integral con mesón en cerámica, muebles en madera.		
	NOTA: Inmueble en buen estado de conservación y mantenimiento.		
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismo resistente	Tipo de fachada
	No	No	Mayor a 6 metros
	Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	Número de Pisos	Avance	Remodelado
	2	100%	No
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
Bueno	Bueno	0	
Distribución	CASA D-16 PRIMER PISO: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, una habitación, un baño social, baño privado y escalera. SEGUNDO PISO: Dos habitaciones, dos baños, balcón, y escalera. EXTERIOR: Piscina, jacuzzi, parqueadero al aire libre para cinco carros y zonas vedes.		
Fuente: Inspección técnica en la Visita			

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

Normatividad

PBOT – Acuerdo 001 de 2016 y Decreto 0198 de 2018

Artículo 119.- Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Se aplica a los sectores urbanizados y/o desarrollados del municipio de Melgar, en los cuales se regulan las construcciones manteniendo o ajustando la adecuada relación entre la estructura del espacio público, los equipamientos y la intensidad de los usos del suelo. De acuerdo a las características del municipio de Melgar, se identifican dos (2) modalidades en el tratamiento de consolidación, así:

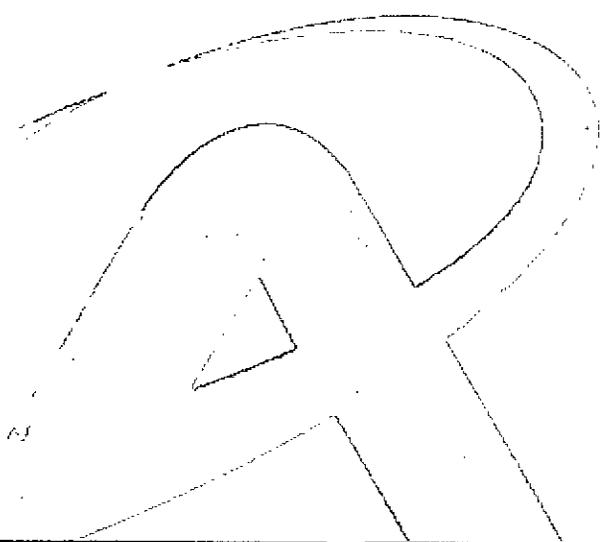
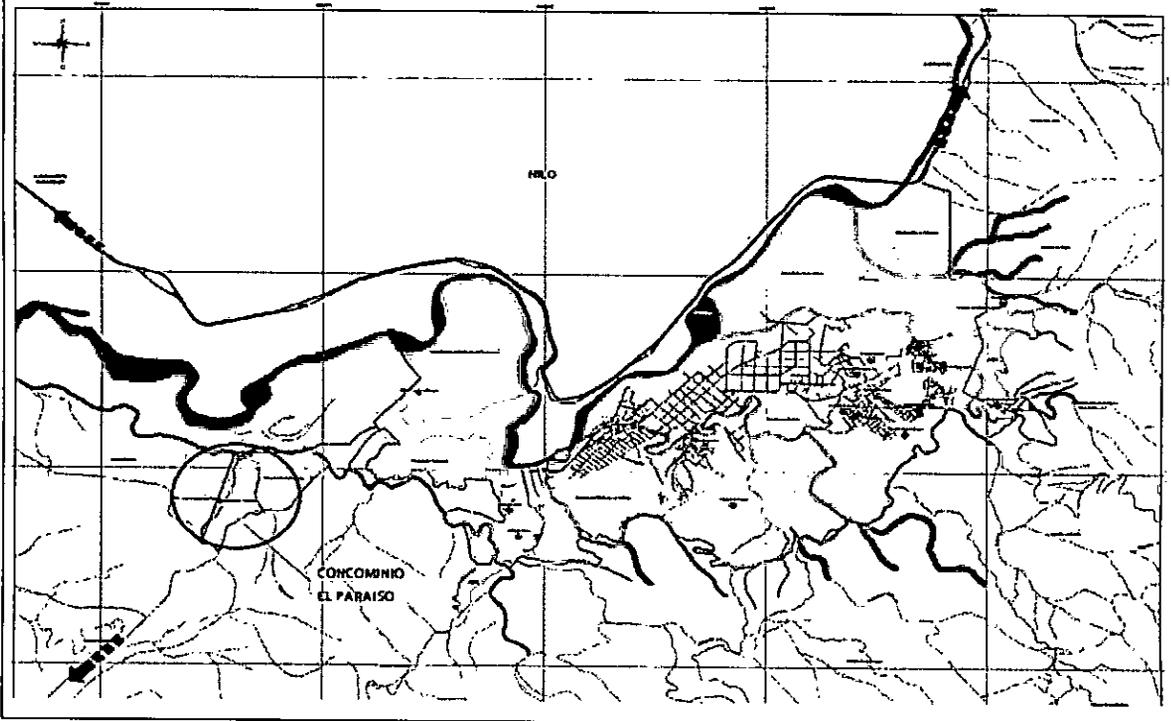
- a) Consolidación Urbanística
- b) Consolidación Especial Institucional.

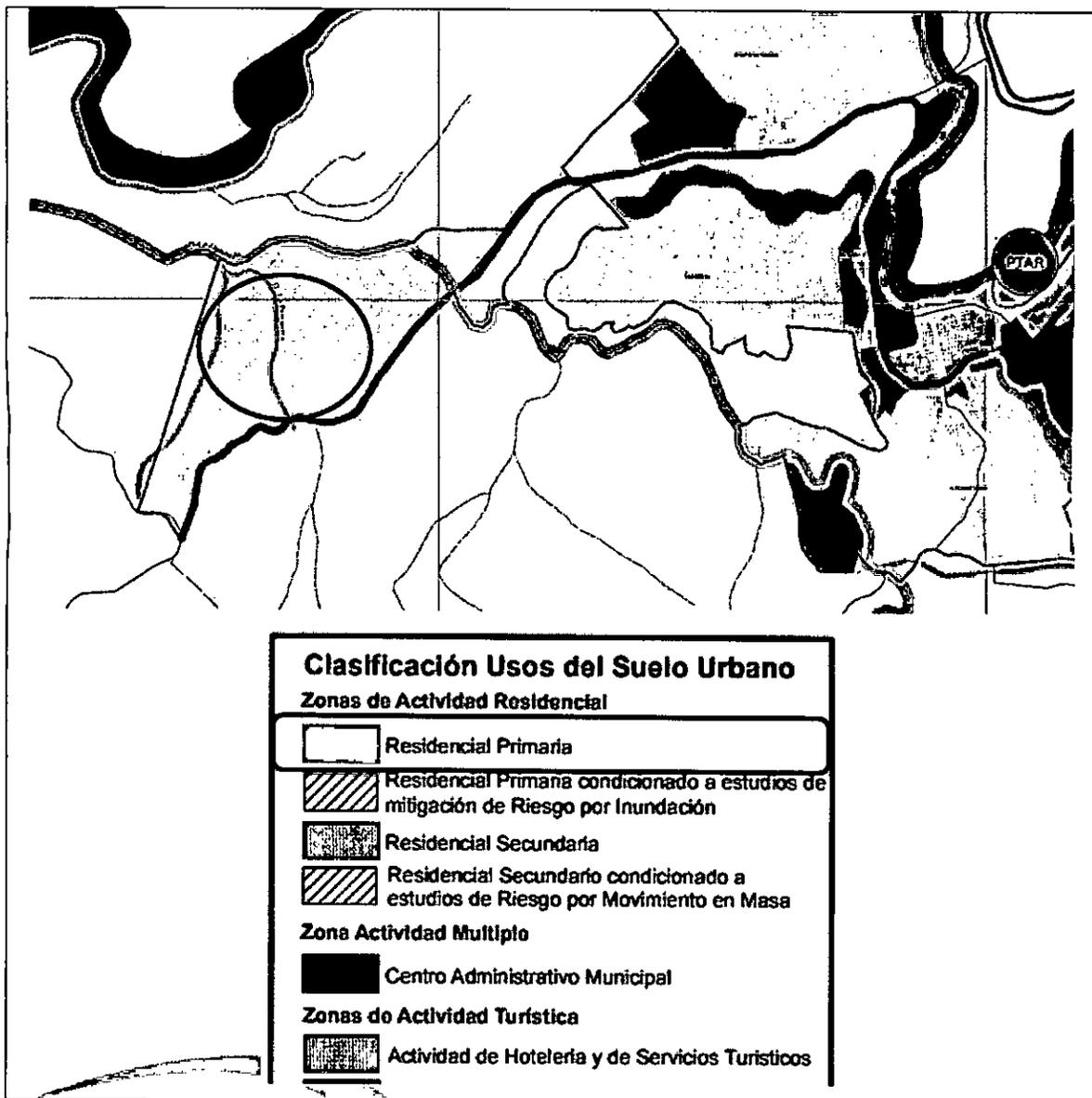
Artículo 120.- Consolidación Urbanística. Se aplica a las áreas del sector urbano, conformadas por urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, proyectos de viviendas en serie o de desarrollo individual, que conservan sus características urbanas, viales, de espacio público, dotacionales y ambientales, por lo cual deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. A esta categoría pertenecen también las urbanizaciones nuevas, una vez sean aprobadas, así como aquellas que presentan una alta calidad en sus condiciones urbanas y ambientales, derivadas de la aplicación de una norma general o específica, así ésta no sea la original.

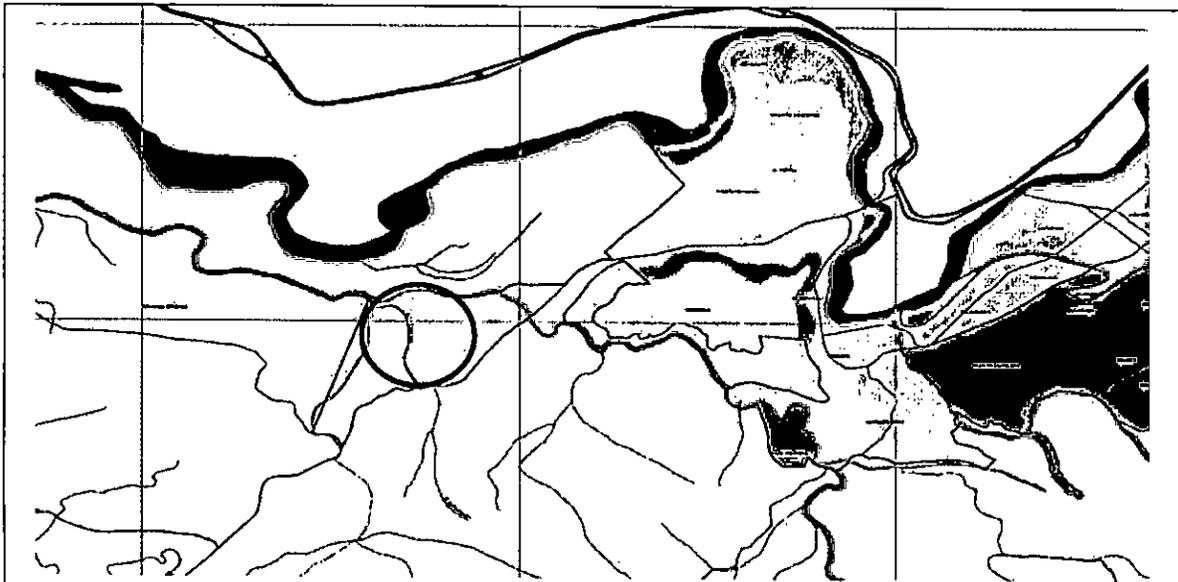
Artículo 121.- Consolidación Especial Institucional. Se aplica a los predios que presentan condiciones únicas en cuanto a uso, área, densidad o servicios que presta, como es el caso de la Caja de Compensación Familiar "CAFAM", el Club de Suboficiales de la Policía Nacional y Centro Vacacional Fontebo.

Artículo 122.- Normatividad específica y complementaria. La Administración Municipal en el término de seis (6) meses contados a partir de la adopción de este acuerdo, deberá formular y adoptar mediante decreto la reglamentación específica y complementaria para los tratamientos urbanísticos y para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas establecidas en el Decreto 1077 de 2015 (1469 del 2010) o aquella que la sustituya, modifique o reglamente.

Hasta tanto sea expedida esta reglamentación en el desarrollo de actuaciones urbanísticas a adelantarse en tratamientos distintos al de desarrollo se regirán por las normas generales establecidas para este, con excepción de los porcentajes de cesión al espacio público estipulados en este acuerdo y a los porcentajes de suelo destinados para la vivienda de interés prioritario "VIP".







TRATAMIENTOS URBANISTICOS	
	Desarrollo
	Renovación Urbana - Reactivación
	Conservación Ambiental
	Consolidación Urbanística
	Consolidación Urbanística condicionado a estudios de mitigación de Riesgo por Inundación
	Consolidación Especial de Recreación y Turismo
	Consolidación Especial Institucional
	Mejoramiento Integral
	Mejoramiento Integral condicionado a estudios de Riesgo por Movimiento en Masa

Perímetro Urbano

Clasificación del Suelo: Urbano

Tratamiento: Consolidación.

Uso del Suelo: Residencial

El Condominio tiene su propio reglamento de construcción, el presente inmueble cumple con las normas internas del conjunto, aislamientos y solo una unidad de vivienda.

El terreno se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública 214 del 10 de Febrero de 1992, Notaría 41 de Bogotá.

Fuente PBOT: <http://www.melgar-tolima.gov.co/planes/plan-basico-de-ordenamiento-territorial>

CONDICIONES GENERALES

Del sector:

El sector se caracteriza por la concentración de la mayoría de los condominios campestres del municipio, el uso principal es residencial, se ubica sobre la vía de segundo orden o departamental que conduce del municipio de Melgar al municipio de Carmen de Apicalá.

De localización:

El predio se ubica en la manzana "D" del Condominio Campestre El Paraíso, sector occidental del municipio de Melgar, suelo urbano, con acceso por la vía Departamental que de Melgar conduce al Carmen de Apicalá, vía pavimentada.

De terreno:

Presenta topografía ligeramente inclinada.

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable, tanto para los predios en venta como en arriendo. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 12 a 18 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado tanto para inmuebles en venta como en arriendo

Actualidad Edificadora:

Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

Especial:

Ninguna

METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado para el terreno y el método de reposición para la construcción.

Método comparación de mercado:

Se consultaron ofertas de lotes comparables en el mismo conjunto Residencial con similares características y para la construcción se aplica la metodología de costo de reposición por que las construcciones no son similares difieren en acabados, número de pisos, diseño, tamaño de piscina, etc. y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m².

ESTUDIO DE MERCADO

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR SIN CONSTRUCCIONES	ÁREA PRIVADA TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR M2 TERRENO
1	Condominio El Paraiso, Melgar	3006191890 Cód. Metro Cuadrado: MC2587455	\$ 520.000.000	10,00%	\$ 468.000.000	\$ 383.760.000	\$ 84.240.000	800,00	200,00	\$ 105.300
2	Condominio El Paraiso, Melgar	Colombia Inmobiliaria, Cód: F1375118	\$ 550.000.000	10,00%	\$ 495.000.000	\$ 405.900.000	\$ 89.100.000	780,00	291,00	\$ 114.231
3	Condominio El Paraiso, Melgar	Condominios y Construcciones Inmobiliaria, (031) 2136115	\$ 800.000.000	10,00%	\$ 720.000.000	\$ 626.400.000	\$ 93.600.000	960,00	407,00	\$ 97.500

PROMEDIO M2	\$ 105.677
DESVIACION	\$ 8.372
COEF.DE VARIACION	7,92%
NÚMERO DE DATOS	3
RAIZ	1,732
t(N)	1,996
LIMITE SUPERIOR	\$ 115.324
LIMITE INFERIOR	\$ 96.029

Se adopta un valor de área privada de terreno por m2 de \$96.500

Enlaces de las Ofertas

Oferta 1: <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-melgar-el-paraiso-4-habitaciones-4-banos-2-garaies/MC2587455>

Oferta 2: <https://colombia.inmobiliaria.com/casa-en-melgar-4-alcobas-291m2-3-banos-F1375118>

Oferta 3: <https://www.cconstrucciones.com/inmobiliaria.html>

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en la misma unidad residencial.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área privada de terreno, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el límite inferior de la muestra.
- Se toman las áreas construidas de vivienda registradas en la Escritura Pública 3748 del 02 de septiembre de 2013, otorgada en la Notaría 37 de Bogotá.
- Las áreas de construcción de la piscina y jacuzzi fueron medidas in situ al momento de la inspección técnica, motivo por el cual deben considerarse como aproximadas.

VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

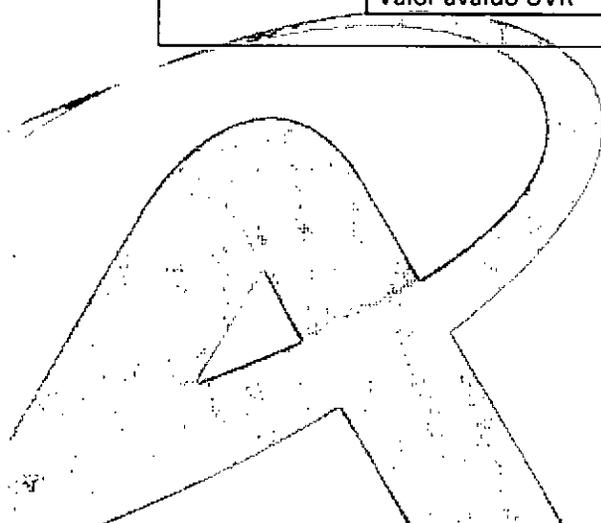
El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

El avalúo es practicado por el perito Juan Emilio Reyes y revisado por el ingeniero Kevin Fernando Rojas, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemin, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

Descripción	Datos
Valor total inmueble	\$ 326.679.700
Valor proporcional terreno	\$ 91.675.000
Valor proporcional construcción	\$ 235.004.700
Porcentaje de terreno	28,06%
Porcentaje de construcción	71,94%
Edad aproximada (Años)	10
Vida remanente (Años)	90
Vida útil (Años)	100
Valor reposición a nuevo	\$ 256.064.000
Valor UVR día	274,5699
Valor avalúo UVR	1.189.787,01



AVALÚO COMERCIAL			
MANZANA D CASA LOTE 16 CONDOMINIO CAMPESTRE EL PARAISO VEREDA CHIMBI MELGAR - TOLIMA			
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	950.00	\$ 96.500	\$ 91.675.000
CONSTRUCCIÓN VIVIENDA	119,47	\$ 1.560.000	\$ 186.373.200
CONSTRUCCIÓN PISCINA Y JACUZZI	48,15	\$ 1.010.000	\$ 48.631.500
TOTAL AVALÚO			\$ 326.679.700
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN			\$ 1.948.930

GARANTIA FAVORABLE

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **Mayo de 2020** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **TRESCIENTOS VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$326.679.700 ML).**



ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Avaluador.
RAA AVAL - 52148032





JUAN EMILIO REYES GUTIERREZ
Perito actuante.
RAA AVAL-14248455



ING. KEVIN FERNANDO ROJAS
Revisión del Avalúo
RAA AVAL-1018478455

REGISTRO FOTOGRAFICO



VÍAS DE ACCESO



FACHADA CONJUNTO



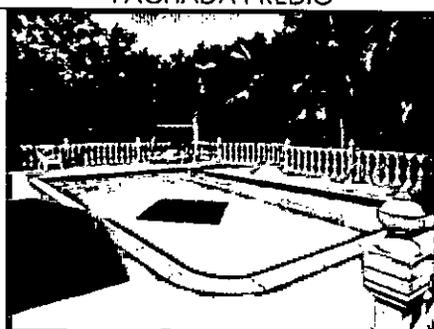
VISTA INTERNA CONJUNTO



FACHADA PREDIO



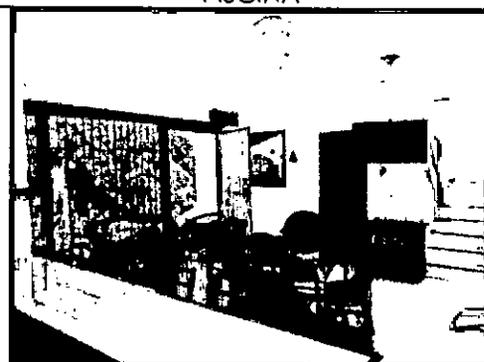
FACHADA PREDIO



PISCINA



SALA COMEDOR



SALA COMEDOR

APPRAISER®



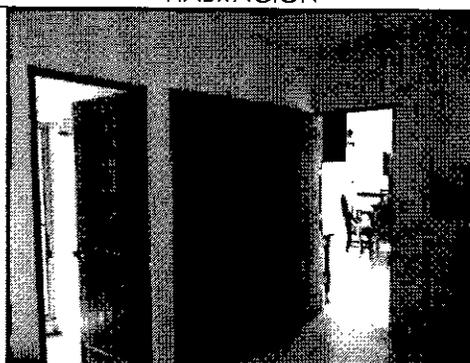
BALCÓN



HABITACIÓN



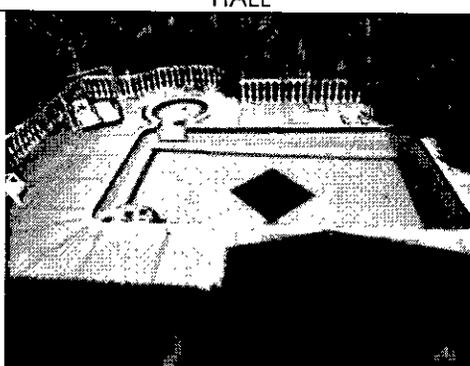
BAÑO



HALL



VISTA CUBIERTA



PISCINA



VISTA LATERAL



KIOSCO

INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble objeto de avalúo.

A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.

La dirección de notificación es en la Carrera 50 # 6 - 07 Barrio Resacas, Melgar.

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- Nombre: Juan Emilio Reyes Gutiérrez
- RAA-AVAL: 14248455
- C.C.: 14248455
- Dirección de Residencia: Carrera 50 # 6 - 07 Barrio Resacas
- Ciudad de Residencia: Melgar, Tolima
- Celular: 3103294280
- Profesión: Avaluador

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien que da el dictamen:

- Nombre: Erika Celemín Bohórquez
- RAA-AVAL: 52148032
- C.C.: 52148032
- Dirección de residencia: Calle 152 58-51 Interior 2, apartamento. 804
- Ciudad de Residencia: Bogotá D.C.
- Celular: 3102055756
- Profesión: Ingeniera Industrial

En referencia al numeral 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, no se tienen restricciones asociadas.

Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del Código General del Proceso, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los

aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).

Teniendo en consideración el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual indica que se mencione si "ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte", se mencionan los casos en los que se ha sido designado para la elaboración de un dictamen.

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
28/01/2020	REMATE	CLAUDIA CESPEDEZ ZAMORA	CARRERA 4 EST E #38-56	CUNDINAMARCA - SOACHA
31/01/2020	REMATE	NADIN T AMARA RODRIGUEZ	CALLE 19 N #15 E-30 URBANIZACION ZULIMA - Apto 404 Torra A	N.SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMATE	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR 5 NO 131 90 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMATE	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDA SANTA LUCIA LOTE MIRAMAR A.ALGECIRAS (H)	HUILA - ALGECIRAS
6/12/2019	REMATE	WALTHER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 6-Calle 62 A No. 65-03 - (Lote Esquinero) Urbanización Los Chococitos, Carepa	ANTIOQUIA - CAREPA
10/12/2019	REMATE	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA - MOSQUERA
10/12/2019	REMATE	CARLOS ROCHA MENDEZ	CRA 44A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VILLAMCENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA	IBAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 99 NO. 56 - 41, APARTAMENTO 152, PARQUEADEROS 150 Y 152	ATLANTICO - BARRANQUILLA
31/12/2019	REMATE	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	Calle 13 # 12-32 Calle Bolívar	NARIÑO - TUMACO
5/11/2019	REMATE	MARCO QUINTERO GARCES	CALLE 6C NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	PRADERA
7/11/2019	REMATE	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Arroyo No. 2	NEVA
12/11/2019	REMATE	JUAN CAMILO CORRALES SALEME	LOTE RURAL LA ANGOSTURA - SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMATE	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No.31-54 SECTOR MAMATOCO - LOTE 9 MZA 28 URB ANDREA CAROLINA ET APA 2 TIPO 2	SANTA MARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASA LOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD	PURIFICACION
13/11/2019	REMATE	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 CASA 396 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMATE	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 N° 23-11 BLOQUE N° 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMATE	AGUEDITA MURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No. 85 - 76 INTERIOR 8 APARTAMENTO 603	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29C NUMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMATE	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR CASA LOTE 8 MANZANA E	PURIFICACION
19/11/2019	REMATE	JAVIER QUIJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4- GARAJE Y JARDIN PRIVADO "ALTAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA - LA CALERA
28/11/2019	REMATE	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 EST E No. 35-80, lote 1, casa 24	CUNDINAMARCA - SOACHA



PIN de Validación: b3ed0ada



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52148032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales	<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Verificación: b6edfada



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a7ba0a0b



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JUAN EMILIO REYES GUTIERREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14248455, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14248455.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN EMILIO REYES GUTIERREZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha
15 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Régimen Académico Art 8 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MELGAR, TOLIMA
Dirección: CARRERA 50 # 6-07 BARRIO RESACAS
Teléfono: 3103294280
Correo Electrónico: juanemilio62@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad la Gran Colombia

Que, revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN EMILIO REYES GUTIERREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14248455.

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

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



PIN de Validación: a7be0a0b



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a7be0a0b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores-RAA., a los tres (03) días del mes de Agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ec100a46



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **KEVIN FERNANDO ROJAS GAITAN**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018478455, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Agosto de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-1018478455**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **KEVIN FERNANDO ROJAS GAITAN** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 26 Ago 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 26 Ago 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 26 Ago 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 26 Ago 2020	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: ac100a46



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 1D BIS N° 31B 56
Teléfono: 187777888 - 3182216627
Correo Electrónico: kevinrojas95@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS - INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) KEVIN FERNANDO ROJAS GAITAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018478455.
El(la) señor(a) KEVIN FERNANDO ROJAS GAITAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

ac100a46

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los treinta (30) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MELGAR - TOLIMA
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A
DEMANDADO: GENECY ULLOA RAMIREZ C.C. 36182196
RADICADO: 2019 - 00083-00

ASUNTO: AVALÚO COMERCIAL Y SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE.

DIANA ESPERANZA LEÓN LIZARAZO mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con cedula de ciudadanía No. 52.008.552 de Bogotá D.C, abogada en ejercicio portadora de la Tarjeta Profesional No. 101.541 del Consejo Superior de la Judicatura, Representante Legal de la sociedad **ABOGADOS ESPECIALIZADOS EN COBRANZAS S.A.**, apoderado especial de **BANCOLOMBIA S.A.**, respetuosamente me permito allega y solicitar:

1. Avalúo **comercial** del bien inmueble de propiedad de la demandada, elaborado por peritos expertos debidamente certificados; avalúo que arrojó un valor comercial al bien inmueble de \$326.679.700 M/C, solicito respetuosamente aprobación ya que el mismo fue radicado en su honorable despacho judicial en fecha 21 de octubre de 2020.
2. Cordialmente se solicita al despacho posterior a la aprobación del avalúo comercial aportado se fije **fecha y hora para diligencia de remate** de conformidad con lo preceptuado en artículo 448 del C.G.P.

En consecuencia, de lo anterior, solicito en forma respetuosa al Honorable Despacho para que se tenga en cuenta el avalúo comercial aportado por considerarlo idóneo para determinar el valor real del inmueble, de acuerdo con las acreencias que se representan para mi poderdante.

Del señor Juez,


DIANA ESPERANZA LEON LIZARAZO
 C.C. No. 52.008.552 de Bogotá D.C.
 T.P. No. 101.541 del Consejo Superior de la Judicatura.

ASUNTO: AVALÚO COMERCIAL Y SOLICITUD DE FECHA Y_HORA PARA REMATE.

DEMANDADO: GENECY ULLOA RAMIREZ C.C. 36182196 RADICADO: 2019 – 00083-00

notificacionesprometeo@aecsa.co <notificacionesprometeo@aecsa.co>

Jue 20/01/2022 12:54 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Tolima - Melgar <j02cctomelgar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MELGAR - TOLIMA

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A

DEMANDADO: GENECY ULLOA RAMIREZ C.C. 36182196

RADICADO: 2019 – 00083-00

ASUNTO: AVALÚO COMERCIAL Y SOLICITUD DE FECHA Y_HORA PARA REMATE.

Cordial saludo, solicito respetuosamente a su Honorable Despacho se tenga en cuenta el memorial aportado y se asigne cita para revision del expediente.

mil gracias.

Atentamente,

DIANA ESPERANZA LEÓN LIZARAZO

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by **MailScanner**, and is believed to be clean.