

Cuad No 1  
PROCESO EJECUTIVO MINIMA CUANTIA- TERMINACION POR PAGO CON SENTENCIA  
Rad. 544984053002 2019 00324 00  
DEMANDANTE: COMULTRASAN  
DEMANDADOS: ALCIDES SERRANO BARBOSA Y OTROS

CONSTANCIA.- Al Despacho de la señora juez para que se resuelva. Aclaro que no hay solicitud pendiente de embargo de Remanente alguno luego de revisado el correo institucional del Juzgado. PROVEA.- La Secretaria.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL-ORALIDAD

Ocaña, Diecinueve de Abril de dos mil veinticuatro.-

Se encuentra el presente expediente al Despacho para dilucidar la terminación por pago total de la obligación presentada por el señor apoderado de la parte demandante.

Teniendo en cuenta que es procedente para ajustarse a lo normado en el art. 461 del C.G.P., a ello se accederá.

Así mismo se ordenará el levantamiento de la medida cautelar decretada. Ordénese que por Secretaría se proceda de conformidad.

Por los expuesto el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD OCAÑA,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECRETAR la terminación del presente proceso por pago total de la obligación, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO:** ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar consistente en el embargo y secuestro del inmueble predio rural denominado EL DIVISO Vereda San José del Tarra, propiedad de ALVARO AREVALO CASTILLA, identificado con M. I. No 270-12406. Librese oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña comunicándole lo aquí ordenado.

**TERCERO:** ORDENAR que, a costa de la parte demandada, previa demostración de haber sufragado el correspondiente arancel judicial y para ser entregado a la misma de conformidad con lo dispuesto en el art. 116 C.G.P., se desglose el documento que sirvió de base de ejecución dentro del presente proceso dejando expresa constancia de la cancelación. En su lugar, déjese copia íntegra del mismo y que la obligación fue cancelada en su totalidad.

**CUARTO:** Ejecutoriado este auto ARCHIVAR el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO  
JUEZ

*(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa")*

El presente auto se notifica por estado electrónico N°067 del 22 de abril de 2024.

Cuad No 1  
PROCESO EJECUTIVO MINIMA CUANTIA- TERMINACION POR PAGO CON SENTENCIA  
Rad. 544984053002 2019 00213 00  
DEMANDANTE: CREDISERVIR  
DEMANDADOS: KELLY TATIANA LOBO ANGARITA  
NEFTALY ANGARITA ANGARITA

CONSTANCIA.- Al Despacho de la señora juez para que se resuelva. Aclaro que no hay solicitud pendiente de embargo de Remanente alguno luego de revisado el correo institucional del Juzgado. PROVEA.- La Secretaria.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL-ORALIDAD

Ocaña, Diecinueve de Abril de dos mil veinticuatro.-

Se encuentra el presente expediente al Despacho para dilucidar la terminación por pago total de la obligación presentada por el señor apoderado de la parte demandante.

Teniendo en cuenta que es procedente para ajustarse a lo normado en el art. 461 del C.G.P., a ello se accederá.

Así mismo se ordenará el levantamiento de la medida cautelar decretada. Ordénese que por Secretaría se proceda de conformidad.

Por los expuesto el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD OCAÑA,

### **R E S U E L V E:**

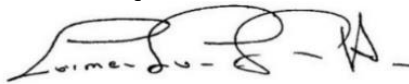
**PRIMERO:** DECRETAR la terminación del presente proceso por pago total de la obligación, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO:** ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar consistente en el embargo y secuestro de la CUOTA PARTE del inmueble lote denominado TUNEBA Vereda Las Mercedes de Convención, de propiedad de KELLY TATIANA LOBO ANGARITA, identificado con M. I. No 266-6550. Líbrese oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Convención, comunicándole lo aquí ordenado.

**TERCERO:** ORDENAR que, a costa de la parte demandada, previa demostración de haber sufragado el correspondiente arancel judicial y para ser entregado a la misma de conformidad con lo dispuesto en el art. 116 C.G.P., se desglose el documento que sirvió de base de ejecución dentro del presente proceso dejando expresa constancia de la cancelación. En su lugar, déjese copia íntegra del mismo y que la obligación fue cancelada en su totalidad.

**CUARTO:** Ejecutoriado este auto ARCHIVAR el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO

JUEZ

*(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa")*

El presente auto se notifica por estado electrónico N°067 del 22 de abril de 2024.

CUAD No 1  
PROCESO EJECUTIVO MENOR CUANTIA AUTO RECONOCIENDO PERSONERIA PARA ACTUAR  
Rad. 544984053002 2018 00161 00  
DEMANDANTE: BANCO BBVA COLOMBIA  
DEMANDADO: MAURICIO RODRIGUEZ GOMEZ

CONSTANCIA.- Al Despacho de la señora juez lo solicitado por la parte demandante. PROVEA.- La Secretaria.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL-ORALIDAD

Ocaña, Diecinueve de Abril de dos mil veinticuatro.-

De acuerdo con lo solicitado en memorial que antecede, este Despacho de conformidad con el art. 75 CGP, ordena aceptar lo peticionado, teniéndose a la SOCIEDAD SANTANA Y RODRIGUEZ ABOGADOS ASOCIADOS, identificada con NIT 900.835.405-8, representada legalmente por el Dr. HUBER ARLEY SANTANA RUEDA como apoderado de la parte demandante BANCO BBVA COLOMBIA, en los términos y para los efectos del poder a él conferidos.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO  
JUEZ

*(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa")*

El presente auto se notifica por estado electrónico N°067 del 22 de abril de 2024.

CUAD No 1  
PROCESO EJECUTIVO MÍNIMA CUANTIA AUTO CESION DE CREDITO  
Rad. 544984053002 2016 00195 00  
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA  
DEMANDADO: JOSE GUZMAN FLOREZ OSORIO

CONSTANCIA.- Al Despacho de la señora juez lo solicitado por la parte demandante. PROVEA.- La Secretaria.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL-ORALIDAD

Ocaña, Diecinueve de Abril de dos mil veinticuatro.-

Analizado el documento allegado por correo electrónico de fecha 8 de Abril de 2024 y de acuerdo con lo manifestado por el Apoderado General del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., y el Representante Legal de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. y de conformidad con los Arts. 1960 a 1962 C. CIVIL, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE OCAÑA NS.,**

**ORDENA :**

- 1.- Admitir la cesión que del crédito que hace el Dr. JAMKO CAMILO COLMENARES GARCIA en su calidad de Apoderado General del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. en la cesionaria CENTRAL DE INVERSIONES S.A., representada por el Representante Legal SANDRO JORGE BERNAL CENDALES de conformidad con lo impreso en el memorial de allegado por correo electrónico de fecha 8 de Abril de 2024.
- 2.- **NOTIFICAR** a la parte demandada del presente auto por anotación en estado, teniendo en cuenta que se encuentran vinculadas al proceso.
- 3.- En consecuencia, con lo anterior, téngase como demandante a la Cesionaria CENTRAL DE INVERSIONES S.A., dentro del presente proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía. La notificación de dichas cesiones al demandado queda surtida por estado, por encontrarse constituida la relación jurídico procesal.
- 4.- De otra parte, este Despacho ordena de conformidad con el art. 76 del CGP, aceptar la renuncia del poder presentada por Dra. RUTH CRIADO ROJAS, apoderada del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, dentro del proceso de la referencia.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO  
JUEZ

*(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa")*

El presente auto se notifica por estado electrónico N°067 del 22 de abril de 2024.

DESCONGESTION

CUAD No 1  
PROCESO EJECUTIVO MENOR CUANTIA- DESCONGESTION  
Rad. 544984053002 2012 00247 00  
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA  
DEMANDADOS: ALVARO ENRIQUE CARRASCAL ORTIZ Y OTRO

CONSTANCIA.- Al Despacho de la señora juez lo solicitado por la parte demandante. PROVEA.- La Secretaria.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL-ORALIDAD

Ocaña, Diecinueve de Abril de dos mil veinticuatro.-

Analizado el documento allegado por correo electrónico de fecha 9 de Abril de 2024 y de acuerdo con lo manifestado por el Apoderado General del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., y la Apoderada General de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. y de conformidad con los Arts. 1960 a 1962 C. CIVIL, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE OCAÑA NS.,**

**ORDENA :**

- 1.- Admitir la cesión que del crédito que hace el Dr. JONATHAN ANDRES SANTAMARIA AMADO en su calidad de Apoderado General del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. en la cesionaria CENTRAL DE INVERSIONES S.A., representada por la Apoderada General AYDEE MARQUEZA MARSIGLIA BELLO de conformidad con lo impreso en el memorial de allegado por correo electrónico de fecha 9 de Abril de 2024.
- 2.- **NOTIFICAR** a la parte demandada del presente auto por anotación en estado, teniendo en cuenta que se encuentran vinculadas al proceso.
- 3.- En consecuencia, con lo anterior, téngase como demandante a la Cesionaria CENTRAL DE INVERSIONES S.A., dentro del presente proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía. La notificación de dichas cesiones al demandado queda surtida por estado, por encontrarse constituida la relación jurídico procesal.
- 4.- De otra parte, este Despacho ordena de conformidad con el art. 76 del CGP, aceptar la renuncia del poder presentada por Dra. RUTH CRIADO ROJAS, apoderada del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, dentro del proceso de la referencia.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO  
JUEZ

*(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa")*

El presente auto se notifica por estado electrónico N°067 del 22 de abril de 2024.

CUAD No 1  
PROCESO EJECUTIVO MINIMA CUANTIA  
Rad. 544984053002 2018 00966 00  
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA  
DEMANDADO: JORGE ELIECER PEREZ NAVARRO

CONSTANCIA.- Al Despacho de la señora juez lo solicitado por la parte demandante. PROVEA.- La Secretaria.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL-ORALIDAD

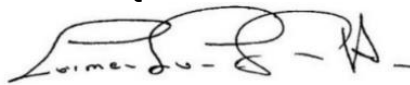
Ocaña, Diecinueve de Abril de dos mil veinticuatro.-

Analizado el documento allegado por correo electrónico de fecha 21 de Marzo de 2024 y de acuerdo con lo manifestado por la Apoderada General del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., y la Apoderada General de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. y de conformidad con los Arts. 1960 a 1962 C. CIVIL, **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE OCAÑA NS.,**

**ORDENA :**

- 1.- Admitir la cesión que del crédito que hace la Dra. AURA CRISTINA VALDIVIESO ZARATE en su calidad de Apoderada General del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. en la cesionaria CENTRAL DE INVERSIONES S.A., representada por el Apoderado General SANDRO JORGE BERNAL CENDALES de conformidad con lo impreso en el memorial de allegado por correo electrónico de fecha 21 de Marzo de 2024.
- 2.- **NOTIFICAR** a la parte demandada del presente auto por anotación en estado, teniendo en cuenta que se encuentran vinculadas al proceso.
- 3.- En consecuencia, con lo anterior, téngase como demandante a la Cesionaria CENTRAL DE INVERSIONES S.A., dentro del presente proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía. La notificación de dichas cesiones al demandado queda surtida por estado, por encontrarse constituida la relación jurídico procesal.
- 4.- De otra parte, este Despacho ordena de conformidad con el art. 76 del CGP, aceptar la renuncia del poder presentada por Dra. RUTH CRIADO ROJAS, apoderada del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, dentro del proceso de la referencia.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO  
JUEZ

*(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa")*

El presente auto se notifica por estado electrónico N°067 del 22 de abril de 2024.

CONSTANCIA.-

Al Despacho de la señora juez para resolver. PROVEA.- La Secretaria,

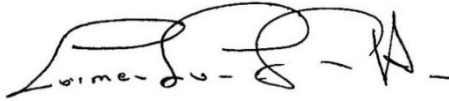
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL-ORALIDAD**

**Ocaña, N. de S, Diecinueve de abril de dos mil veinticuatro.-**

Teniendo en cuenta que en el presente caso ha sido imposible cumplir con la diligencia de inspección judicial al inmueble objeto de la litis por encontrarse fuera del perímetro urbano aunado a ello la alteración de orden publico suscitada en esta Región por grupos al margen de la ley, ordénese de conformidad con el Art. 171 CGP, oficiar a la DOCTORA NELLY PATRICIA RAMOS HERNANDEZ Presidenta del Consejo Seccional de la Judicatura Cúcuta NS con copia al Presidente del Tribunal Superior Distrito Judicial de Cúcuta NS, para que ordene el traslado temporal del juez que razonablemente se considere el más próximo, así sea de diferente municipio circuito o distrito, para atender la diligencia de inspección judicial a realizar en el presente proceso.

El expediente permanecerá en Secretaría hasta tanto las entidades oficiadas procedan de conformidad.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,



CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO  
JUEZ

*(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa").*

El presente auto se notifica por estado electrónico N°067 del 22 de abril de 2024.

CUAD No 1  
PERTENENCIA 2016-00609 AUTO AUTO NOMBRAMIENTO CURADOR AD LITEM  
DTE: ANA ARACELY VEGA PINEDA  
DDO: MARTA LILIANA POSADA Y OTROS.

CONSTANCIA.-

Al Despacho de la señora Juez informando que se encuentra surtido el emplazamiento luego de haberse ingresado los datos de este proceso en la página web Registro Nacional de Personas emplazadas, cuyo término es el señalado en el Art. 108 Inc.5º CGP. PROVEA.-La Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE OCAÑA

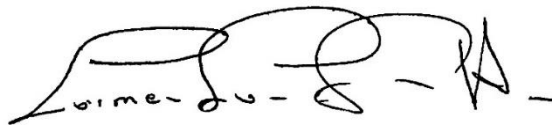
Ocaña (N. de S.), Diecinueve de abril de dos mil veinticuatro.-

De acuerdo con el informe anterior y de conformidad con el Art. 48 Num. 7º y Art. 108 Ord. 5º CGP, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE OCAÑA N.S,

ORDENA :

- 1.- DESIGNAR a la Abogada DEMERLY CACERES GALEANO como curadora Ad litem a los HEREDEROS INDETERMINADOS del señor MARIO JOSE POSADA VEGA. Comuníquese a la Abogada la designación que le fuere efectuada y notifíquesele personalmente el mandamiento de pago por el medio más expedito. ADVERTIR al señor Abogado designado que el nombramiento es de forzosa aceptación, so pena de las sanciones disciplinarias a que hubiere lugar.
- 2.- REQUERIR a la parte actora para que en el término perentorio de treinta (30) días cumpla con la carga procesal de notificar del nombramiento del cargo al Curador Ad litem designado de la parte demandada, mediante correo electrónico o por el medio más expedito. Si así no lo hiciere, se procederá a decretar el desistimiento tácito de la demanda, la terminación del proceso, previa condena en costas al demandante y levantamiento de las medidas cautelares practicadas. Lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 317 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO  
JUEZ

*(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa").*

El presente auto se notifica por estado electrónico N°067 del 22 de abril de 2024.

CUADERNO NO. 2  
RADICADO: 544984003002-2022-00134-00 AUTO DEJANDO SIN EFECTOS AUTO TRASLADO DICTAMEN PERICIAL  
DEMANDANTE: EDY ARÉVALO TRIGOS.  
DEMANDADO: CIRO ALFONSO BARBOSA QUINTANA Y OTRA.

CONSTANCIA.-

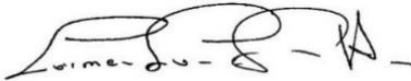
Al Despacho para resolver. PROVEA. SECRETARIA.-

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL-ORALIDAD

Ocaña, Diecinueve de Abril de dos mil veinticuatro.-

Sería del caso entrar a dar aprobación al auto de fecha 19 de enero de 2024 que ordenó correr traslado del dictamen pericial presentado por el señor apoderado demandante a través de Perito, de no observarse que en el mismo no se incorporó tal dictamen a efectos de que la parte contraria visualizara el mismo y procediera si a bien lo considera, y por ello se ordena dejar sin efecto el auto referenciado y en consecuencia se ordenará correr nuevamente traslado del dictamen pericial de conformidad con el Art., 444 Num. 2º CGP, a la parte Demandada por el término de (10) días para que si lo considera presente sus observaciones en tal sentido, dictamen que se incorpora en el presente auto para su conocimiento.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO  
JUEZ

*(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa")*

El presente auto se notifica por estado electrónico N°067 del 22 de abril de 2024.

VER IMAGEN:



Ocaña, 28 de noviembre de 2023

Doctora:

CARMEN ZULEMA JIMENEZ ÁREVALO

Jueza Segunda Municipal de Oralidad – Ocaña.

E.S.D.

**REFERENCIA:** AVALUO COMERCIAL URBANO-Posesión bien inmueble-mejoras.

**PROCESO:** EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA.

**RADICADO:** 544984053002-2022-00134-00.

**DEMANDANTE:** EDY ÁREVALO TRIGOS.

**DEMANDADOS:** CIRO ALFONSO BARBOSA QUINTANA.

YANETH ÁREVALO TRIGOS.

Cordial saludo.

A través del presente envío AVALUO COMERCIAL URBANO de Bien Inmueble (mejoras) para el respectivo trámite dentro del presente proceso en procura de la obtención de la satisfacción de los derechos pretendidos por mi representada,

Anexo: pdf que comprende 17 folios.

De usted,

ARQUIMEDES QUINTERO RODRIGUEZ

C.C. 88.144.396 de Ocaña

T.P. 288.731 del C.S.J.

Abogado **Arquímedes Quintero Rodríguez**  
Correo: **arquiro1970@gmail.com**  
Calle 10 N. 14-01 Local 207 Centro Segundo piso  
Centro Comercial Andalucía



*Abogado Arquímedes Quintero Rodríguez*  
Correo: **arquiro1970@gmail.com**  
Calle 10 N. 14-01 Local 207 Centro Segundo piso  
Centro Comercial Andalucía



FELIPE ANDRES NAVARRO SANJUAN  
ARQUITECTO  
Matricula No. A35632019  
REGISTRO R.A.A. PIN. a91d0a37  
AVAL-1091668059

# FELIPE ANDRÉS NAVARRO SANJUAN

ARQUITECTO DISEÑADOR, URBANISTA - AVALUADOR

Ocaña, 24 de noviembre del 2023



Fuente: Foto tomada de celular, elaboración propia, Año 2023.

AVALUÓ COMERCIAL URBANO - POSESIÓN DE INMUEBLE  
**SOLICITANTE:** DR. ARQUIMEDES QUINTERO RODRÍGUEZ  
INMUEBLE RESIDENCIAL: UBICADO EN LA CARRERA 0a No. 7-39, BARRIO LA QUINTA  
MUNICIPIO DE OCAÑA – NORTE DE SANTANDER

[1]



TABLA DE CONTENIDO

I. INFORMACIÓN BÁSICA..... 3

II. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE ..... 3

III. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN ..... 3

IV. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR ..... 3

V. FECHA DE LA VISITA ..... 4

VI. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS ..... 4

VII. INFORMACION DEL SECTOR:..... 4

VIII. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO ..... 5

IX. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE ..... 5

X. CONSTRUCCIÓN ..... 6

XI. TITULACIÓN ..... 6

XII. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS ..... 6

XIII. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR ..... 7

XIV. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA ..... 7

XV. CUADRO RESUMEN DE VALORES ..... 8

XVI. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO ..... 9

XVII. REGISTRO FOTOGRAFICO. .... 10

XVIII. REGISTRO FOTOGRAFICO. .... 11

XIX. LOCALIZACIÓN ..... 12



# AVALUO

PROCESO EJECUTIVO SINGULAR, DONDE ACTÚA COMO DEMANDANTE LA SEÑORA EDY ARÉVALO TRIGOS, Dr. ARQUÍMEDES QUINTERO RODRÍGUEZ EN CONTRA DE CIRO ALFONSO BARBOSA QUINTANA Y YANETH ARÉVALO TRIGOS - RADICADO 54-498-40-03-002-2022-00134-00. CON RELACIÓN A EMBARGO DE LA POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 0a No. 7-39 BARRIO LA QUINTA- SECTOR DE SAN FERMÍN DE ESTA CIUDAD. PREDIO QUE SE IDENTIFICA CON EL CÓDIGO DE C.E.N.S. KDX 068-360.

## I.INFORMACIÓN BÁSICA

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de valuadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria.

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AVALUADOR:        | Felipe Andrés Navarro Sanjuan, Profesional Arquitecto, ante el consejo profesional nacional de arquitectura y sus profesionales auxiliares (CNAA), Avaluador Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y Autorregulador Nacional de Avaluadores, (ANA), con alcance en las 13 categorías de avalúos: 1 Inmuebles Urbanos, 2 Inmuebles Rurales, 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4 Obras de Infraestructura, 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, 6 Inmuebles Especiales, 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8 Maquinaria y Equipos Especiales, 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, 10 Semovientes y Animales, 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12 Intangibles, 13 Intangibles Especiales. |
| TIPO DE AVALUÓ:   | Comercial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| TIPO DE INMUEBLE: | Vivienda, Medianera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| MOTIVO DE AVALUÓ: | Estimar el Valor Comercial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| USO DEL INMUEBLE: | Residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## II.IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

|                                        |                                                                |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE: | DR. ARQUIMEDES QUINTERO RODRIGUEZ.                             |
| DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:           | C.C. 88.144.396 de Ocaña, y T.P. No. 288.731 del C.S. de la J. |

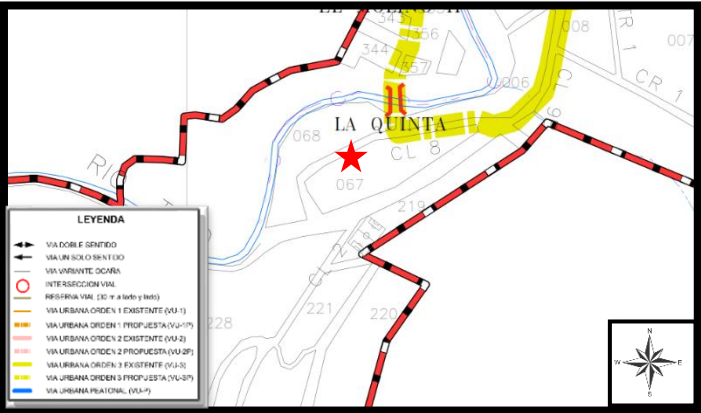
## III.IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBJETO DE AVALUÓ:             | El presente informe de avalúo se realiza a petición del Dr. Arquímedes Quintero Rodríguez, para determinar el valor comercial de la posesión material del Inmueble ubicado en la Carrera 0 A No. 7-39 barrio la Quinta- sector de San Fermín del municipio de Ocaña - Norte de Santander. |
| DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: | DR. ARQUIMEDES QUINTERO RODRIGUEZ.                                                                                                                                                                                                                                                        |

## IV.RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. Se asume que la escritura es legal y confiable por ende no se da ninguna opinión.
- El Valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| V.FECHA DE LA VISITA                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| FECHA DE VISITA:                                 | 24 de noviembre 2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| FECHA DEL INFORME:                               | 27 de noviembre de 2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| VI.IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| PAÍS DE UBICACIÓN:                               | Colombia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| DEPARTAMENTO:                                    | Norte de Santander.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| MUNICIPIO:                                       | Ocaña.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:                     | Carrera 0A No. 7 - 39.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| NOMBRE DEL BARRIO:                               | Barrio la Quinta- sector de San Fermín.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| VII.INFORMACION DEL SECTOR:                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| LOCALIZACIÓN:                                    | <p>Comuna 3 Sur-Oriental Olaya Herrera, Sus coordenadas Geográficas.<br/><b>(X) Latitud: 8.228038°</b><br/><b>(Y) Longitud: -73.359512°</b><br/>cuyos linderos del sector son:<br/><b>Norte:</b> Barrio El Molino.<br/><b>Sur:</b> Barrio Limites del Municipio.<br/><b>Oriente:</b> Barrio El Llanito.<br/><b>Occidente:</b> Barrio San Fermin.</p>  |
| VÍAS DE ACCESO:                                  | <p>La principal vía de acceso al sector es la calle 8.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| SERVICIOS PÚBLICOS:                              | <p>El Sector cuenta con, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario y energía eléctrica por Centrales Eléctricas del Norte de Santander CENS, el servicio de televisión y telefonía por las empresas prestadoras de este servicio.</p>                                                                                                                                                                                                   |



|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USOS PREDOMINANTES DEL SECTOR:              | Sector mixto con tendencia hacia lo residencial y lo comercial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| NIVEL SOCIAL Y ECONÓMICO (ESTRATIFICACIÓN): | El predio se encuentra clasificado como, Zona de actividad residencial 4 (ZR-4), de acuerdo a planeación municipal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| NORMATIVIDAD URBANÍSTICA:                   | Normas contempladas en el acuerdo No. 018 del 16 de septiembre del 2.002 por medio del cual se aprueba y se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ocaña.<br>Acuerdo No. 001 del 2 de marzo de 2015 por el cual se adopta la Revisión, Modificación y Ajustes – Modificación excepcional de Normas urbanísticas – del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, Modificándose el Acuerdo Municipal No. 018 del 2002 y derogándose los Acuerdos No. 006 de 2007, 043 de 2009 y 02 de 2011, del Municipio de Ocaña, Departamento de Norte de Santander y se dictan otras disposiciones. |
| ELEMENTOS:                                  | Vías amplias pavimentadas en buen estado, cuenta con andenes en concreto en buen estado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN:                     | Bueno.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| VIII.SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| TIPO DE TRANSPORTE:                         | El servicio de transporte público del sector es atendido por buses, busetas, taxis, colectivos que transitan por las principales vías del centro de este municipio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:                     | Sector con destino residencial, institucional, comercial, sector de actividad mixta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| FRECUENCIA:                                 | Buses Desde las 4:00 am hasta las 9:00 pm, taxis 24 horas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| IX.INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| TIPO DE INMUEBLE:                           | Vivienda residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO:              | No Aplica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ÁREA DE TERRENO:                            | 160.00 Mts² “Según Levantamiento”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| REGISTRO CATASTRAL:                         | 544980101000002180001000000000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| TERRENO:                                    | El terreno se encuentra identificado según el Igac, de la siguiente manera:<br><br><small>Fuente: Plano tomado del portal del IGAC.</small>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| USO ACTUAL:                                 | Vivienda residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| UBICACIÓN:                                  | Medianero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| COORDENADAS DEL LOTE:                       | LONGITUD: -73.359512° LATITUD: 8.228038°<br><small>Fuente: Geoportal Igac.</small>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| SUELOS RELIEVE Y PENDIENTES:                | El terreno presenta una topografía Planá.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| LINDEROS SEGÚN ESCRITURAS:                  | LINDEROS:<br>POR EL NORTE: En una extensión de 8.00 metros, con el Rio Tejo.<br>POR EL SUR: En una extensión 3.40 metros, con la calle en medio y al frente con predios de la Iglesia Pentecostal Unida de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | Colombia en parte y predio de Lorenzo Arias. <b>POR EL ORIENTE:</b> En una extensión de 27.05 metros, con propiedad del señor Jonatan Esmir Barbosa Arévalo.<br><b>POR EL OCCIDENTE:</b> En una extensión de 27.05 metros, con propiedad de la señora Mélida Criado de Navarro.                                                                 |
| INMUEBLE SOMETIDO A PH:               | No.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:            | Buena.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| CONSIDERACIONES GENERALES DEL PREDIO: | Vivienda residencial conformado por Dos plantas así: <b>La Primera Plata</b> consta de garaje, sala comedor, cocina con su mesón y lavaplatos, <b>zona</b> de ropas, lavadero, una batería sanitaria social, gradas de acceso a la segunda planta que consta de tres habitaciones, una de las con balcón hacia la calle, una batería sanitaria. |
| X.CONSTRUCCIÓN                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| NÚMERO DE PISOS:                      | Dos (2).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ÁREA CONSTRUIDA:                      | 80.00 m². "Según levantamiento."                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| VETUSTEZ:                             | Se trata de un inmueble residencial que fue construido hace más de 20 años.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:            | La construcción se encuentra en regular estado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ESTRUCTURA:                           | La vivienda se encuentra construida en columna de concreto, zapatas y vigas de amarre en concreto reforzado.                                                                                                                                                                                                                                    |
| MAMPOSTERÍA:                          | Con muros en bloque H-10, en parte, ladrillo común, pañetados, estucado.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ACABADOS:                             | En regular estado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| PISOS:                                | En Cemento rustico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| CARPINTERÍA:                          | Exterior metálico, interior en madera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| BAÑOS:                                | Sin enchapes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| COCINA:                               | Enchapada con su mesón y lavaplatos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| CUBIERTA:                             | En asbesto cemento sobre tubo de hierro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| FACHADA:                              | Pañete, estucada y pintura.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:           | Buena iluminación natural.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| CONDICIONES DE VENTILACIÓN:           | Vivienda con buena ventilación natural.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ACABADOS:                             | De normal calidad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:     | La vivienda cuenta con servicios públicos de alcantarillado, energía eléctrica, acueducto, gas natural, aseo y alumbrado público.                                                                                                                                                                                                               |
| XI.TITULACIÓN                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| PROPIETARIO(S):                       | Nancy Eugenia Ovalle Quintana.<br>Cc. 37316831.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| OBSERVACIONES JURÍDICAS:              | No posee.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| XII.DOCUMENTOS SUMINISTRADOS          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.1. ÍTEM:                            | Copia del Certificado de Libertad y Tradición con matrícula Inmobiliaria <b>270-71072</b> de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña, N.S.                                                                                                                                                                                                 |
| 4.2. ÍTEM:                            | Información de catastro, consulta del predio, basados en la información de la página web del instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC).                                                                                                                                                                                                       |



XIII.BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BASES DE VALUACION:         | Basamos nuestra valoración en su Valor de Mercado por el método de Costo de Reposición.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| DEFINICION Y TIPO DE VALOR: | <p>Para la determinación del valor comercial de las mejoras, se propone el siguiente método:</p> <p>- Método del Costo</p> <p>Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.</p> <p>Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo.</p> <p>Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.</p> <p>De esta manera para el predio objeto de estudio se identificará el costo de reposición, la vida útil remanente, el costo depreciado para toda la construcción o mejora.</p> |

XIV.INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CONSTRUCCIÓN Y LOTE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N.º 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:</p> <p>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.</p> |

| COMPARATIVO DE MERCADO                        |                  |               |        |                |               |            |              |            |                        |
|-----------------------------------------------|------------------|---------------|--------|----------------|---------------|------------|--------------|------------|------------------------|
| N                                             | TIPO DE INMUEBLE | VALAOR PEDIDO | % NEG. | VALOR DEPURADO | TERRENO       |            | CONSTRUCCIÓN |            | VALOR TOTAL CONSTRUIDO |
|                                               |                  |               |        |                | ÁREA M2       | VM2        | ÁREA M2      | VM2        |                        |
| 1                                             | MUESTRA 1        | \$ 51.000.000 | 5%     | \$ 48.450.000  | 160           | \$ 302.813 | 86           | \$ 350.000 | \$ 30.100.000          |
| 2                                             | MUESTRA 2        | \$ 46.000.000 | 5%     | \$ 43.700.000  | 140           | \$ 312.143 | 70           | \$ 330.000 | \$ 23.100.000          |
| 3                                             | MUESTRA 3        | \$ 48.000.000 | 5%     | \$ 45.600.000  | 138           | \$ 330.435 | 98           | \$ 380.000 | \$ 37.240.000          |
| 4                                             | MUESTRA 4        | \$ 53.000.000 | 5%     | \$ 50.350.000  | 155           | \$ 324.839 | 90           | \$ 370.000 | \$ 33.300.000          |
| VALOR PROMEDIO                                |                  |               |        |                |               | \$ 317.557 |              | \$ 357.500 |                        |
| DESVIACION ESTANDAR                           |                  |               |        |                |               | \$12.458   |              | \$ 22.174  |                        |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN                      |                  |               |        |                |               | 3,9%       |              | 0,6%       |                        |
| LIMITE INFERIOR                               |                  |               |        |                |               | \$ 305.100 |              | \$ 335.326 |                        |
| LIMITE SUPERIOR                               |                  |               |        |                |               | \$ 330.015 |              | \$ 379.674 |                        |
| Valor final asumido para el terreno =         |                  |               |        |                | \$ 330.000 m² |            |              |            |                        |
| Valor final asumido para la construcción es = |                  |               |        |                | \$ 380.000 m² |            |              |            |                        |



**10.1. 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 objeto del avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para las construcciones aplicamos las tablas de Fitto y Corvini tomando como base el construinformes #166 de 2.019.

| METODO COSTO DE REPOSICIÓN |          |           |           |      |                  |               |                 |             |                |
|----------------------------|----------|-----------|-----------|------|------------------|---------------|-----------------|-------------|----------------|
| ÍTEM                       | VETUSTEZ | VIDA UTIL | EDAD VIDA | E.C. | DEPRECIACION (%) | V. REPOSICIÓN | V. DEPRECIACIÓN | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| Construcción               | 20       | 50        | 10        | 2,5  | 13,15%           | \$380.000     | \$49.970        | \$330.030   | \$330.000      |

Valor final asumido para el terreno= TRECIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$330.000 M/C)

XV.CUADRO RESUMEN DE VALORES

|  | ÍTEM           | UNID. | ÁREA | VR. UNITARIO | SUB TOTAL    |
|--|----------------|-------|------|--------------|--------------|
|  | Terreno        | m²    | 160  | \$330.000    | \$52.800.000 |
|  | Construcciones | m²    | 80   | \$330.000    | \$26.400.000 |
|  | Valor total    |       |      |              | \$79.200.000 |

VALOR DEL INMUEBLE: SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$79.200.000 M/Cte).



FELIPE ANDRÉS NAVARRO SANJUAN

Arquitecto. A35632019

Avaluador RAA. 1091668059



## XVI.DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

En la elaboración del presente informe se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

Hago constar que la fuente de los datos legales aquí consignados fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante. Por lo tanto, no asumo responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.

Acepto que el título de propiedad consignado en la escritura y matrícula inmobiliaria es correcto, también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no respondo por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.

Presumo que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumo responsabilidad alguna por cualquier condición que no estuvo a nuestro alcance determinar u observar.

He asumido que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad objeto del presente estudio.

Hago constar que he visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.

El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, rurales y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

El estudio efectuado nos conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

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



XVII.REGISTRO FOTOGRAFICO.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



XVIII.REGISTRO FOTOGRAFICO.

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| FOTO 9                                                                              | FOTO 10                                                                              |
|   |   |
| FOTO 11                                                                             | FOTO 12                                                                              |
|  |  |
| FOTO 13                                                                             | FOTO 14                                                                              |
|  |  |
| FOTO 15                                                                             | FOTO 16                                                                              |



XIX.LOCALIZACIÓN

LONGITUD: -73.351845°

LATITUD: 8.231804°

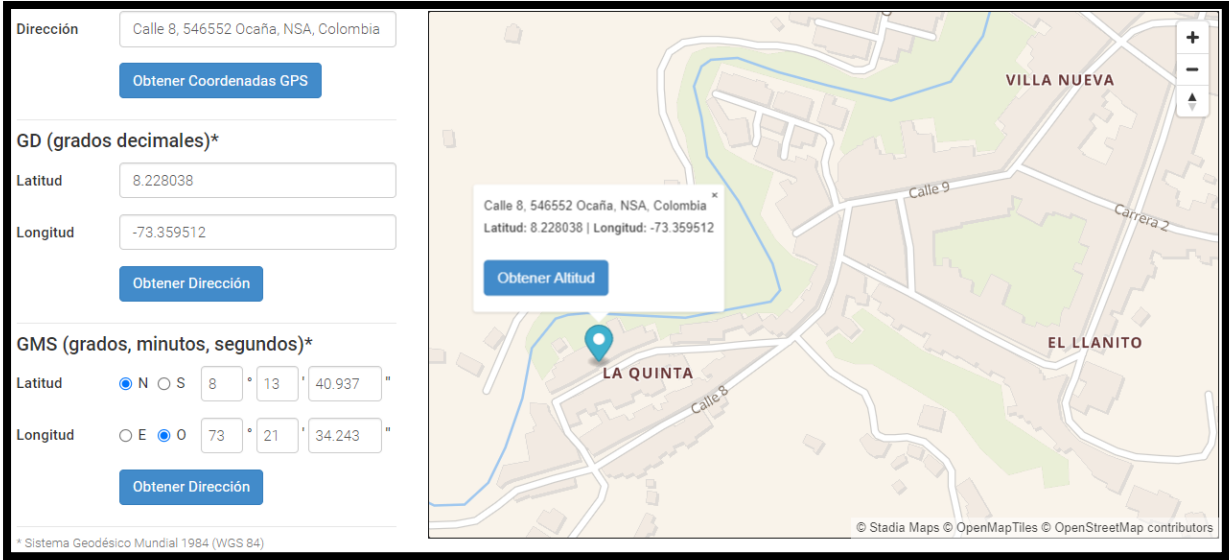


Figura 1. Plano de localización, Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS 84). (2023)



Figura 2. Localización del predio, Google Earth. (2023)



Figura 3. Localización del predio, GEOPORTAL IGAC. (2023)



FELIPE ANDRES NAVARRO SANJUAN  
ARQUITECTO  
Matricula No. A35632019  
REGISTRO R.A.A. PIN. a91d0a37  
AVAL-1091668059



PIN de Validación: abdb0a7d



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) FELIPE ANDRÉS NAVARRO SANJUAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1091668059, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1091668059.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FELIPE ANDRÉS NAVARRO SANJUAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> |                   |
| Fecha de inscripción                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Regimen           |
| 12 Feb 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Régimen Académico |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> |                   |
| Fecha de inscripción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Regimen           |
| 03 Nov 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Régimen Académico |

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección                                                                                                                                                                                                                     |                   |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> |                   |
| Fecha de inscripción                                                                                                                                                                                                                                                      | Regimen           |
| 03 Nov 2023                                                                                                                                                                                                                                                               | Régimen Académico |



PIN de Validación: abdb0a7d



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
03 Nov 2023

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: abdb0a7d



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción: 03 Nov 2023      Regimen: Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción: 03 Nov 2023      Regimen: Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción: 03 Nov 2023      Regimen: Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción: 03 Nov 2023      Regimen: Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



FELIPE ANDRES NAVARRO SANJUAN  
ARQUITECTO  
Matricula No. A35632019  
REGISTRO R.A.A. PIN. a91d0a37  
AVAL-1091668059



PIN de Validación: abdb0a7d



|                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Fecha de inscripción<br>03 Nov 2023                                                                                                                                                                                                                                      | Regimen<br>Régimen Académico |
| Categoría 13 Intangibles Especiales                                                                                                                                                                                                                                      |                              |
| Alcance                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> |                              |
| Fecha de inscripción<br>03 Nov 2023                                                                                                                                                                                                                                      | Regimen<br>Régimen Académico |

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CARRERA 10 # 13 - 19 CARRETERA CENTRAL  
Teléfono: 3187826106  
Correo Electrónico: PIPE-NA@HOTMAIL.COM

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN  
Arquitecto- Universidad de Pamplona

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FELIPE ANDRÉS NAVARRO SANJUAN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1091668059 El(la) señor(a) FELIPE ANDRÉS NAVARRO SANJUAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



FELIPE ANDRES NAVARRO SANJUAN  
ARQUITECTO  
Matricula No. A35632019  
REGISTRO R.A.A. PIN. a91d0a37  
AVAL-1091668059



PIN de Validación: abdb0a7d



PIN DE VALIDACIÓN

abdb0a7d



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 dies (10) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

CUADERNO No. 2  
RADICADO  
PROCESO  
DEMANDANTE  
DEMANDADO

: 2022-00012-00 AUTO CORRIENDO TRASLADO DICTAMEN  
: EJECUTIVO  
: CREDISERVIR  
: OSCAR JESUS PIZARRO VILLERO y GLADIS MARIA RIVERA ROJAS.

#### CONSTANCIA.-

Al Despacho de la señora Juez informando que el señor apoderado demandante a través de Perito, presenta dictamen pericial del inmueble objeto de la litis. PROVEA.-SECRETARIA.-

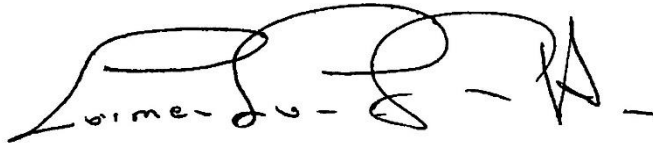
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL-ORALIDAD

Ocaña, Diecinueve de Abril de dos mil veinticuatro.-

De acuerdo con el informe anterior este Despacho de conformidad con el Art., 444 Num. 2º CGP, ordena correr traslado a la parte Demandada por el término de (10) días del dictamen pericial aclarado para si lo considera presente sus observaciones en tal sentido.

Vencido dicho término si la parte demandada no lo hiciere, pásese el expediente al Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO  
JUEZ

*(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa").*

El presente auto se notifica por estado electrónico N°067 del 22 de abril de 2024.

VER IMAGEN:



Doctora:

**CARMEN ZULEMA JIMÉNEZ ARÉVALO**

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE OCAÑA

E.

S.

D.

**REFERENCIA:** Demanda Ejecutiva Singular

**DEMANDANTE:** Cooperativa Especializada de Ahorro y Crédito – CREDISERVIR.

**DEMANDADO:** OSCAR JESÚS PIZARRO VILLERO y Otra

**RADICADO:** 2022-00012-00

**DIÓGENES VILLEGAS FLÓREZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en Ocaña, identificado con cédula de ciudadanía N° 13.177.911 de Ocaña, Abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 284.625 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado de la parte demandante por medio del presente, me permito allegar a su honorable despacho lo siguiente:

Avalúo Comercial y catastral del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. **270-72029**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, código catastral No. **00-07-00-00-0001-0801-8-00-00-0252**, embargado y secuestrado de propiedad de la demandada GLADYS MARÍA RIVERA ROJAS, el cual corresponde a un valor comercial de \$25.080.000.00 y valor catastral de \$104,000.00 tal como se puede constatar en el certificado catastral No.: 3607-253249-25918-0 de fecha 20 de septiembre de 2023, del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, que incrementando en un 50% corresponde a \$156,000.00.

Como quiera que el avalúo catastral incrementado en un 50% no es idóneo para establecer el precio real del inmueble, le solicito se sirva acoger el avalúo Comercial presentado, que establece como valor del inmueble la suma de \$25,080,000.00

Atentamente,

**DIÓGENES VILLEGAS FLÓREZ**

CC. N°. 13.177.911 de Ocaña

T.P. N°. 284.625 del C.S.J

Email: [diogenesvillegas@hotmail.com](mailto:diogenesvillegas@hotmail.com)

## **AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES**

### **FICHA TÉCNICA**

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>OBJETO DEL AVALÚO</b> | AVALÚO COMERCIAL                |
| <b>AVALUADOR</b>         | ING. JUAN PABLO CABRALES TRIGOS |
| <b>SOLICITANTE</b>       | CREDISERVIR                     |
| <b>PRESENTADO A</b>      | CREDISERVIR                     |
| <b>TIPO DE AVALÚO</b>    | PREDIO URBANO                   |
| <b>FECHA DE VISITA</b>   | 16 DE ENERO DE 2024             |
| <b>FECHA DE INFORME</b>  | 13 DE FEBRERO DE 2024           |

### **IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

|                        |                                                 |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>NUMERO EN SITIO</b> | <b>DIRECCION CTL</b>                            | <b>DIRECCION ESCRITURA</b>                            |
| Sin identificación     | Lote # 16 MZ 2 condominio<br>campestre Carrizal | Lote: 16, Manzana 2, condominio<br>campestre carrizal |

|                                  |               |                  |
|----------------------------------|---------------|------------------|
| <b>BARRIO</b>                    | <b>SECTOR</b> | <b>MUNICIPIO</b> |
| Condominio campestre<br>carrizal | Sector Rural  | Ocaña            |

|                                              |                                                                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PROPIETARIO</b>                           | <b>TÍTULO DE ADQUISICIÓN</b>                                                      |
| GLADYS MARIA RIVERA ROJAS<br>C.C. 30.503.965 | Según escritura pública No. 435 del 20-03-2020 de la<br>Notaria segunda de Ocaña. |

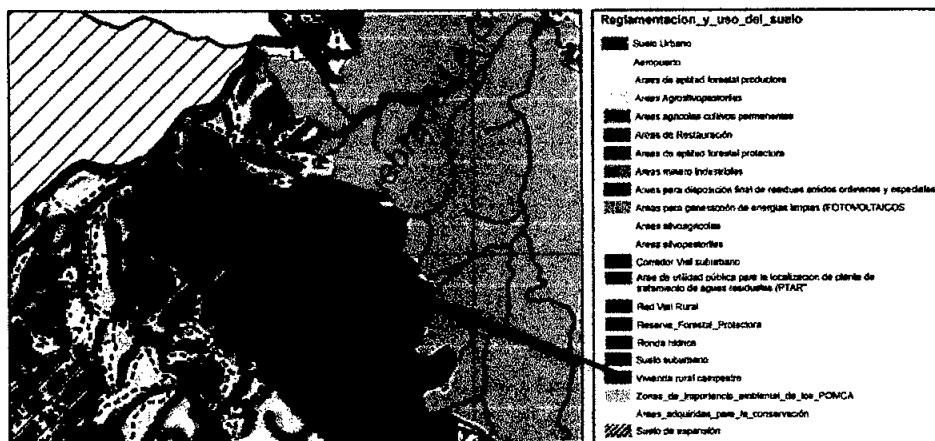
|                               |                         |                           |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> | <b>CÓDIGO CATASTRAL</b> | <b>DESTINACIÓN ACTUAL</b> |
| 270-72029                     | 54498000700010252801    | Lote de terreno.          |

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| <b>LINDEROS OBSERVADOS</b> |                            |
| <b>NORTE</b>               | Predio sin identificar.    |
| <b>SUR</b>                 | Vía interna del condominio |
| <b>ORIENTE</b>             | Predio sin identificar.    |
| <b>OCCIDENTE</b>           | Predio sin identificar.    |

### **1. INFORMACIÓN DEL ENTORNO.**

- 1.1. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR:** El condominio se encuentra ubicado en la parte Occidental del municipio, el sector no cuenta con los servicios públicos básicos, las actividades predominantes en el sector son cabañas campestres, vivienda campesina y avícolas, también se pueden evidenciar viviendas de un piso, las vías más influyentes son las internas del condominio. Las construcciones existentes en el sector son contemporáneas y otras antiguas, las vías se encuentran sin pavimentar en regular estado, la topografía predominante es quebrada.
- 1.2. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL VECINDARIO:** El vecindario es similar al sector, el inmueble se ubica sobre una vía del condominio, la estructura del sector no está consolidada, las características son similares al sector. La reglamentación de acuerdo al plan de ordenamiento territorial tiene un uso de vivienda rural campestre.

### 1.2.1. USO SEGÚN NORMA.



## 2. TERRENO

### 2.1. ÁREA DE TERRENO

| CTL        | EN ESCRITURA PÚBLICA | CONSULTA IGAC |
|------------|----------------------|---------------|
| 1100.00 M2 | 1100.00 M2           | 1470.00 M2    |

### 2.2. FRENTE

| LEVANTAMIENTO                       | EN ESCRITURA PÚBLICA |
|-------------------------------------|----------------------|
| Predio sin cercas que lo delimiten. | 20.41 M              |

### 2.3. FONDO:

| LEVANTAMIENTO                       | EN ESCRITURA PÚBLICA                                          |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Predio sin cercas que lo delimiten. | Por un el lado izquierdo 55.48M<br>Por el lado derecho 55.27M |

### 2.4. FORMA: Regular.

### 2.5. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0.26%

### 2.6. RELACIÓN FRENTE FONDO: 1:2.71

### 2.7. TOPOGRAFÍA: Quebrado.

### 2.8. ESTABILIDAD Y RIESGOS: Terreno quebrado, sin riesgos visibles.

### 2.9. TIPO DE UBICACIÓN: Lote medianero.

## 3. CONSTRUCCIÓN.

### 3.1. El inmueble no posee ningún tipo de construcción ni mejora.

#### 4. CONFORMACIÓN ESPACIAL.

**4.1. DISTRIBUCIÓN: N/A**

## 5. COMERCIALIZACIÓN.

5.1.1. **RENTABILIDAD:** Condiciones bajas de rentabilidad por su condición de rural y la baja consolidación del sector.

### 5.1.2. MERCADO: Condiciones de mercado normales. Equilibrio entre demanda y oferta

### 5.1.3. VALORIZACIÓN: Expectativas normales de valorización.

**5.1.4. RELACIÓN CON EL SECTOR:** El inmueble posee características similares a las del sector y el vecindario.

## 6. ANÁLISIS DEL AVALÚO COMERCIAL

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

### 6.1. TERRENO:

**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.

| No.                      | TIPO DE INMUEBLE         | VALOR PEDIDO  | % NEG. | VALOR DEPURADO | TERRENO  |              | CONSTRUCCIÓN |      | VALOR TOTAL CONSTRUC. | FUENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------|---------------|--------|----------------|----------|--------------|--------------|------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |                          |               |        |                | ÁREA M2  | V/M2         | ÁREA M2      | V/M2 |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1                        | Lote Condominio Carrizal | \$ 27.500.000 | 3%     | \$ 26.676.000  | 1.100,00 | \$ 24.250    |              |      |                       | <a href="https://www.facebook.com/earthquake/sets/77625254394417/?ref=earthquake_informal_code=multirefernal_story_how-post&amp;tracking=twocsa_perp%3Aa330d902aef141c75b1d-8c2587650e5c">https://www.facebook.com/earthquake/sets/77625254394417/?ref=earthquake_informal_code=multirefernal_story_how-post&amp;tracking=twocsa_perp%3Aa330d902aef141c75b1d-8c2587650e5c</a>     |
| 2                        | Lote Condominio Carrizal | \$ 28.000.000 | 3%     | \$ 27.160.000  | 1.100,00 | \$ 24.691    |              |      |                       | <a href="https://www.facebook.com/earthquake/sets/7764586176044367/?ref=earthquake_informal_code=multirefernal_story_how-post&amp;tracking=twocsa_perp%3Aa330d902aef141c75b1d-8c2587650e5c">https://www.facebook.com/earthquake/sets/7764586176044367/?ref=earthquake_informal_code=multirefernal_story_how-post&amp;tracking=twocsa_perp%3Aa330d902aef141c75b1d-8c2587650e5c</a> |
| 3                        | Lote Condominio Carrizal | \$ 25.000.000 | 3%     | \$ 24.250.000  | 1.100,00 | \$ 22.045    |              |      |                       | 5690036                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| VALOR PROMEDIO           |                          |               |        |                |          | \$ 23.662,12 |              |      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| DESVIACION ESTANDAR      |                          |               |        |                |          | \$ 1.417,32  |              |      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| COEFICIENTE DE VARIACION |                          |               |        |                |          | 5,99%        |              |      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| LIMITE INFERIOR          |                          |               |        |                |          | \$ 22.244,80 |              |      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| LIMITE SUPERIOR          |                          |               |        |                |          | \$ 26.078,45 |              |      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Valor m2 terreno : \$22,300

**6.2. CONSTRUCCIÓN:** lote sin construcción.

Y.

**7. VALOR DEL INMUEBLE**

| DESCRIPCIÓN      | UND | ÁREA    | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL   |
|------------------|-----|---------|----------------|---------------|
| LOTE DE TERRENO  | M2  | 1100,00 | \$ 22.800      | \$ 25.080.000 |
| TOTAL DEL AVALUO |     |         |                | \$ 25.080.000 |

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| <b>LOTE + CONSTRUCCIÓN</b> | <b>\$ 25.080.000</b> |
|----------------------------|----------------------|

**SON:**

**VEINTICINCO MILLONES OCHENTA MIL PESOS M/C**

Cordialmente,

  
Ing. JUAN PABLO CABRALES TRIGOS  
Avaluador externo  
R.A.A. AVAL-5471919

**VIGENCIA DEL AVALUO:** 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.

**OBSERVACIONES:** Sin observaciones.

**ESTADO DEL INMUEBLE:** N/A.

**CONCEPTO DEL AVALÚO:** Se ubica en la parte Occidental del municipio. Las características del sector se encuentra actualmente en consolidación, sus vías de acceso están sin pavimentar en regular estado, el sector no cuenta con los servicios públicos básicos.

**METODOLOGÍA UTILIZADA:** Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC. Para el presente avalúo del inmueble se utilizaron las metodologías de comparación de mercado para calcular el valor del terreno.

**DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:** Certificado de libertad y tradición y escritura.

**ANEXOS:** localización del inmueble, croquis y registro fotográfico.

REGISTRO FOTOGRAFICO



Foto No. 1 Fachada.



Foto No. 2 Sector.



Foto No. 3 Sector.

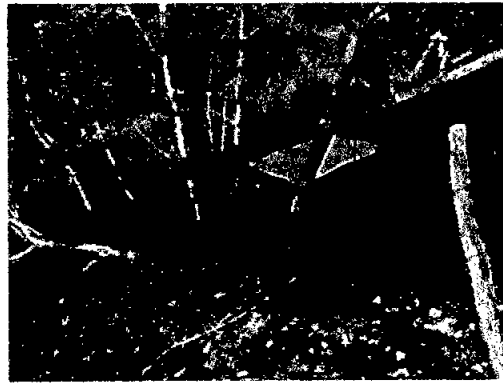
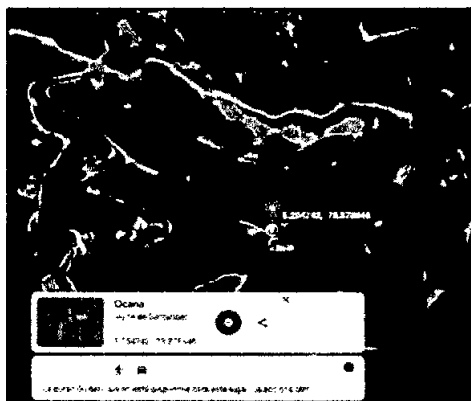


Foto No. 4 Vista del lote de terreno.

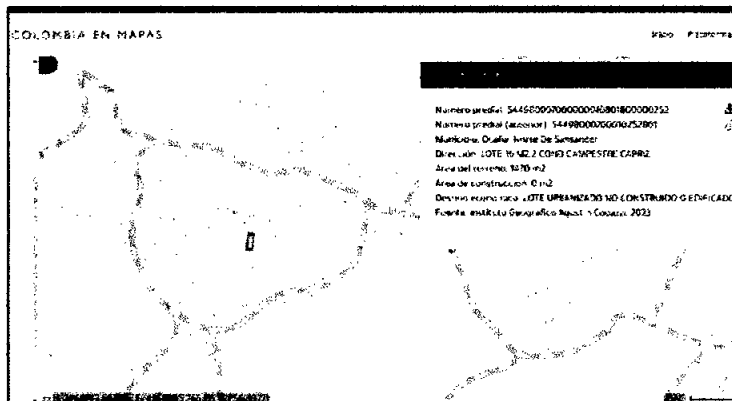


Foto No. 5 Vista Acceso a Conjunto.

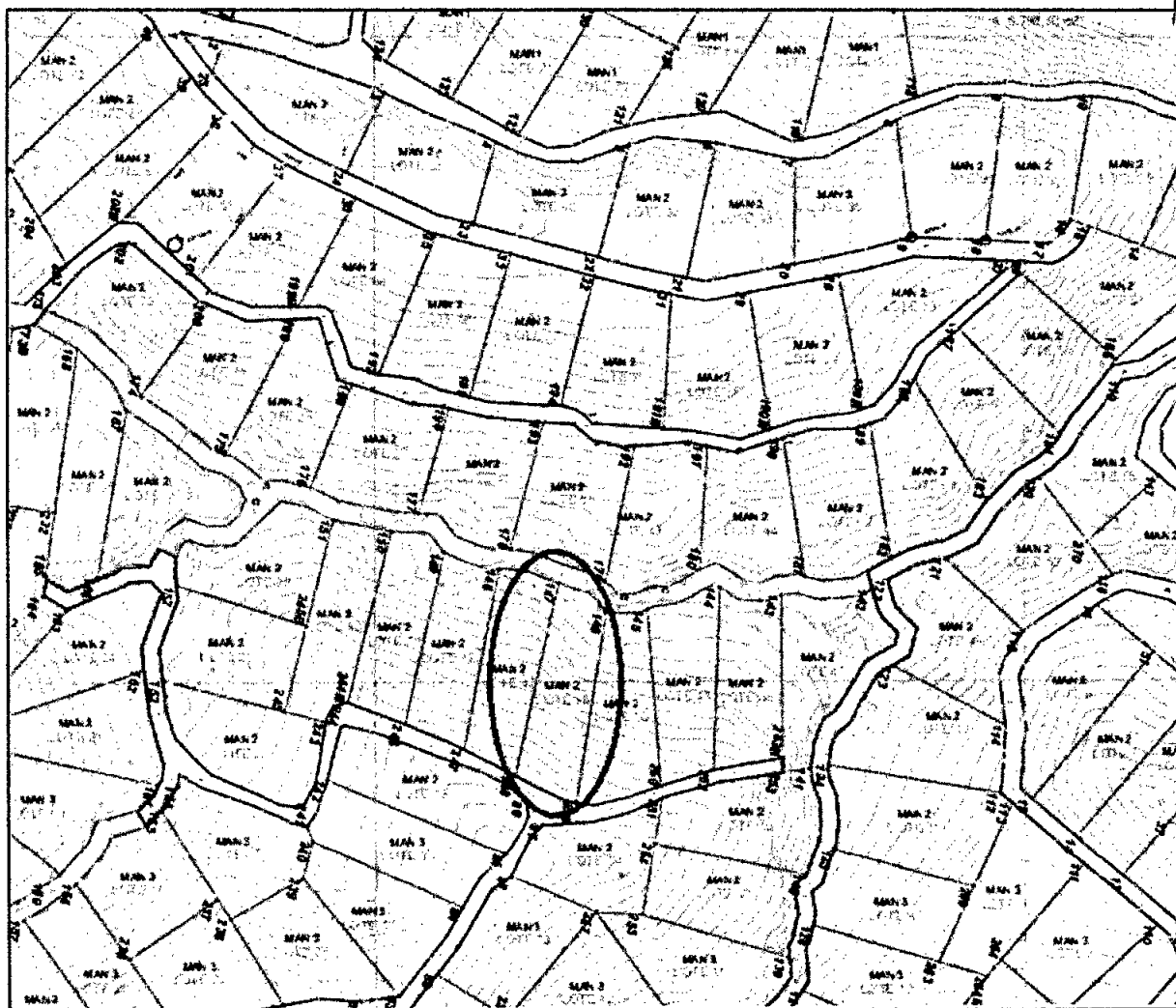
**PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN**



*Ubicación Google maps.*

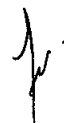


*Ubicación Consulta página del IGAC.*



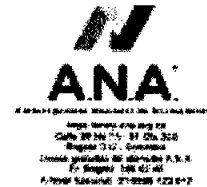
**Nota:** Planimetría suministrada por el solicitante.

| INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA PÓLIZA RIESGO DE TERREMOTO                                                 |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| ITEM                                                                                                  | CALIFICACION          |
| LONGITUD                                                                                              | 73°22'42.1"           |
| LATITUD                                                                                               | 8°15'17.1"            |
| No. DE PISO                                                                                           | Lote sin construcción |
| RANGO CONSTRUCCION                                                                                    | N/A                   |
| USO, RIESGO                                                                                           | Lote de terreno       |
| TIPO ESTRUCTURAL                                                                                      | N/A                   |
| IRREGULARIDAD DE LA PLANTA                                                                            | Sin Irregularidad     |
| IRREGULARIDAD DE ALTURA                                                                               | Sin Irregularidad     |
| DAÑOS PREVIOS                                                                                         | N/A                   |
| REPARADOS                                                                                             | No disponible         |
| ESTRUCTURA REFORZADA                                                                                  | No disponible         |
| Nota: los rangos tomados corresponden a los requeridos por la Superintendencia Financiera de Colombia |                       |





PIN de Validación: ab5a0a31



## 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 PABLO CABRALES TRIGOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5471919, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-5471919.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN PABLO CABRALES TRIGOS 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 de inscripción  
15 Dic 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
07 Mar 2022

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 de inscripción  
15 Dic 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
07 Mar 2022

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 de inscripción  
22 Mar 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ab5a0a31



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
02 Jun 2017

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
22 Mar 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
15 Dic 2017

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
07 Mar 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

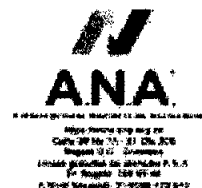
#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
21 Feb 2022

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ab5a0a31

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

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
22 Mar 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
22 Mar 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
22 Mar 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

AV 171

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
22 Mar 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

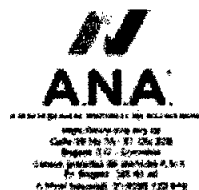
### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: ab5a0a31



Fecha de inscripción  
**22 Mar 2022**

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 de inscripción  
**22 Mar 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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 Urbanos con el Código URB-0827, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0566, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0064, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 11 # 10-21 OF.225 OCAÑA

Teléfono: (7) 3142956526

Correo Electrónico: juanpablocabrales@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Ingeniero Civil- La Universidad Santo Tomás.

Especialista en Gerencia e Interventoría de Obras Civiles- Universidad Pontificia Bolivariana.



PIN de Validación: ab5a0a31



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN PABLO CABRALES TRIGOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 5471919

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab5a0a31**

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

AV 172

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

# CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

**CERTIFICADO No.:**  
**FECHA:**

**3607-253249-25918-0**  
**20 /septiembre/2023**

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: GLADYS MARIA RIVERA ROJAS identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 30503965 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

| INFORMACIÓN FÍSICA                                |
|---------------------------------------------------|
| DEPARTAMENTO:54-NORTE DE SANTANDER                |
| MUNICIPIO:498-OCAÑA                               |
| NÚMERO PREDIAL:00-07-00-00-0001-0801-8-00-00-0252 |
| NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-07-0001-0252-801       |
| DIRECCIÓN:LOTE 16 MZ 2 COND CAMPESTRE CARRIZ      |
| MATRÍCULA:270-72029                               |
| ÁREA TERRENO:0 Ha 1470.00m <sup>2</sup>           |
| ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m <sup>2</sup>                |

| INFORMACIÓN ECONÓMICA |
|-----------------------|
| AVALÚO:\$ 104,000     |

| INFORMACIÓN JURÍDICA   |                            |                      |                     |
|------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|
| NÚMERO DE PROPIETARIO  | NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS | TIPO DE DOCUMENTO    | NÚMERO DE DOCUMENTO |
| 1                      | GLADYS MARIA RIVERA ROJAS  | CÉDULA DE CIUDADANÍA | 30503965            |
| TOTAL DE PROPIETARIOS: |                            |                      | 1                   |

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO**.

## NOTA:

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

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

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

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tulúa, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguaní, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocaíma, Venecia, Paima, Pandi, Paratebuena, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelaje del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipio de Sahagún- Córdoba, los municipios de Valledupar , Río de Oro y Chirigüana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soldad del Departamento del Atlántico, los municipios de Florencia, Cartagena del Chaira, San Vicente del Caguán y Solano del Departamento de Caquetá, el municipio de Puerto Guzman-Putumayo y municipio de Chiquinquirá - Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

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

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

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).