JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TONA S.S.

LISTA DE PROCESOS EN TRASLADO

RADICADO: 2019-00032

DICTAMEN PERICIAL – AVALUO DE MEJORAS

PROCESO:	*RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO*
DEMANDANTE:	*GABRIEL CAPACHO ANTOLINEZ*
DEMANDADO:	*ALIX BECERRA CASTELLANOS*
APODERADOS:	*DR. HERNAN TOLOZA VILLABONA*
	DR. CRISTIAN HERNAN GOMEZ NAVARRO

Siendo las ocho de la mañana del día de hoy, se fija en lista, para correr traslado a la parte demandante por el término de tres (3) días (Art. 110 CGP), que empiezan a contar a partir del día **dieciséis (16) de julio de dos mil veinte (2020)** *y vencen el día* **veintiuno (21) de julio de dos mil veinte (2020)** *a las* **6:00 P.M.,** *se corre traslado del dictamen pericial – avalúo de mejoras presentado por el apoderado de la parte demandada (art. 228 C.G.P.) (Folios 66 a 107 del cuaderno principal)*

Tona, quince (15) de julio de dos mil veinte (2020)

PEDRO JULIO LEAL ALVARADO
Secretario

DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE MEJORAS

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TONA
PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN.
RADICADO: 32 DE 2019
DEMANDANTE: GABRIEL CAPACHO ANTOLÍNEZ
DEMANDADA: ALIX BECERRA CASTELLANOS

MEJORAS REALIZADAS AL PREDIO 300-208608

VEREDA: PALMAR
MUNICIPIO DE TONA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

SOLICITADO POR: GABRIEL CAPACHO ANTOLÍNEZ

BIEN A AVALUAR: Mejoras realizadas el predio 300-208608 denominado La Reforma. Lote de Mayor extensión.

AVALUADOR: Ricardo Lozano Botache
RAA Aval-14233709

FECHA: MARZO 16 DE 2020

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. TIPO DE AVALÚO

Avalúo de mejoras realizadas a un predio rural.

Las mejoras realizadas al predio se analizarán y tasarán económicamente; los aspectos de forma, cabida y linderos es tomada de la información contenida en el Folio de Matrícula Inmobiliaria y de cartografía de los portales web del IGAC. Se determinará únicamente valor total de las mejoras hechas, al predio teniendo en cuenta su condición física, estado actual y productividad que aplican sobre la propiedad.

1.2. SOLICITANTE DEL AVALÚO

Gabriel Capacho Antolínez

1.3. FECHA DE LA VISITA

Marzo 11 de 2020

1.4. FECHA DEL INFORME

Marzo 16 de 2020

1.5. TIPO DE INMUEBLE

Mejoras realizadas a una parte del predio denominado la Reforma ubicado en el municipio de Toná, Santander.

1.6. VEREDA

Palmar

1.7. MUNICIPIO

Toná

1.8. DEPARTAMENTO

Santander.

1.9. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

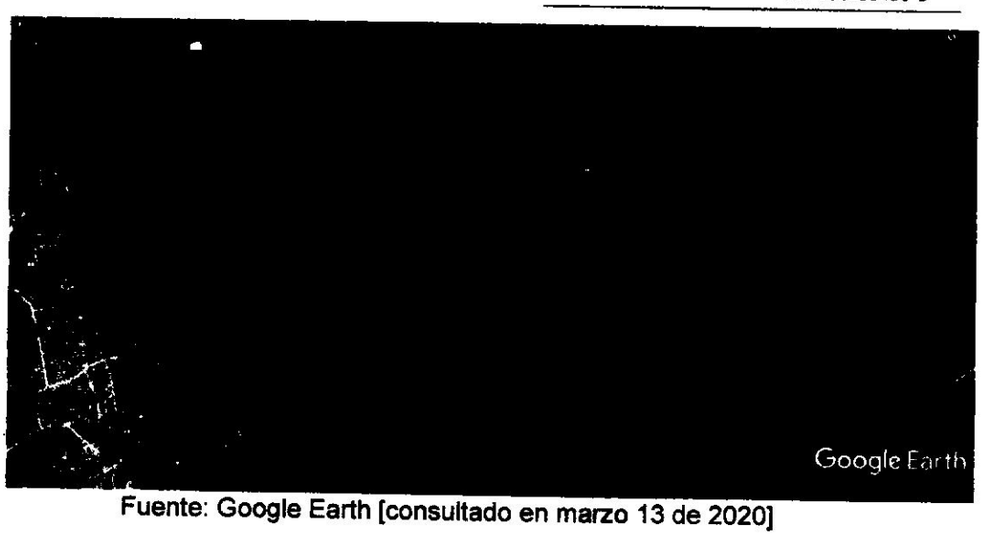
Agropecuario

1.10. UBICACIÓN ESPECÍFICA

El predio de mayor extensión denominado "LA REFORMA " se encuentra en la vereda Palmar, Municipio de Toná, Santander. El predio queda sobre la vía que de Bucaramanga conduce al municipio de Toná, Santander a la altura del kilómetro 14 aproximadamente partiendo desde la vía principal que de Bucaramanga conduce a Cúcuta. (Ver Plano de Localización).

Coordenadas geográficas: 7°10'44.03" N y 72°59'58.24" O

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com



Fuente: Google Earth [consultado en marzo 13 de 2020]

1.11. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Certificado de libertad y tradición 300-208608 impreso el 03 de mayo de 2019 a las 3:05:06 PM
- Auto de febrero 27 de 2020 emitido por el Juzgado Promiscuo de Tona, solicitando avalúo de mejoras.

1.12. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- Copia Esquema de Ordenamiento Territorial de Toná vigente en 2020, aprobado Acuerdo 014 de 2003.

II. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIO

• Cenaida Pulido Antolínez	CC. 63.272.428
• Cruz Delina Pulido Antolínez	CC. 63.280.333
• José De La Cruz Pulido Antolínez	CC. 5.779.092
• José Sarabain Pulido Antolínez	CC. 2.031.273
• Luis Eduardo Pulido Antolínez	CC. 5.542.859
• Nelli Pulido Antolínez	CC. 37.833.356
• Ruth Pulido Antolínez	CC. 63.273.246
• Diocelina Pulido de Capacho	CC. 63.276.586
• Catalina Pulido de Flórez	CC. 28.452.354

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

2.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN

Adjudicación sucesión.

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
La Reforma	300-208608	68820000000000080019000000000 Dato tomado del portal Web IGAC.

2.4. OBSERVACIONES

- La información jurídica consignada en el presente informe no corresponde a un estudio formal de los títulos.
- Los datos cartográficos recolectados son de carácter informativo y no influyen en el avaluó de mejoras al predio.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

Este sector de la vereda la Palmar, Municipio de Toná, Santander, se encuentra delimitada a grandes rasgos de la siguiente manera:

POR EL NORTE: El Quemado

POR EL SUR: Pirigua

POR EL ORIENTE: Arilal, Tembladal y Pitones

POR EL OCCIDENTE: Vegas

Fuente: Plano veredal EOT Toná, Santander Vigente 2020

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

El municipio de Toná se encuentra localizado en el Nororiente de la cuenca superior del rio Lebrija, en la provincia de Soto, Departamento de Santander, a 7°15" de latitud norte y 73°03" longitud oeste del meridiano de Greenwich. La cabecera municipal está ubicada a 37 km de Bucaramanga, a 1909 msnm y con una temperatura promedio de 18°C. Su economía está basada en la producción de cultivos como: Cebolla junta apio, papa, zanahoria.

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE

En el sector es esencialmente de actividad agrícola y pecuaria, que presenta un desarrollo en ganadería caprina para la producción de leche y carne. En una gran parte del sector de localización predomina la agricultura enfocada en el cultivo del café y legumbres.

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METE REOLÓGICAS

ALTURA (m.s.n.m.):	1530 m. s. n. m
TEMPERATURA:	18^0 C. grados centígrados en promedio.
PISO TÉRMICO:	Clima templado.
PRECIPITACIONES:	2.110 milímetros /año en promedio.
HUMEDAD RELATIVA:	88% promedio anual.

3.5. RECURSOS HIDROLÓGICOS

Las corrientes hídricas que se identifican dentro del sector circundante son:

- Rio Tona
- Quebrada Palmira
- Quebrada Corraleja
- Quebrada Cororo

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS)

Vía municipal de segundo orden; es una vía de importancia en el sector, corresponde a un corredor vial mayormente pavimentada, desarrollada en una calzada (con dos sentidos de circulación), en buen estado de conservación. La vía cuenta sobre sus costados con las correspondientes áreas de aislamiento y/o control ambiental. Comunica al municipio de Toná con la ciudad de Bucaramanga, Santander.

3.7. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

- Infraestructura vial de buenas condiciones técnicas.
- Buena cobertura del servicio de energía eléctrica, con red en postes de concreto y metálicos, tendidos sobre las mencionadas vías.
- Ramales viales destapados internos, en aceptable estado de conservación.
- Transporte intermunicipal desde la ciudad de Bucaramanga y hasta la Cabecera municipal de Toná.

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

Este sector del municipio de Toná, presenta elevaciones de nivel que van desde los 1300 hasta 3500 msnm, los rasgos de relieve muestran una topografía ondulada en la parte baja y en la parte alta.

3.9. SUELOS Y ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

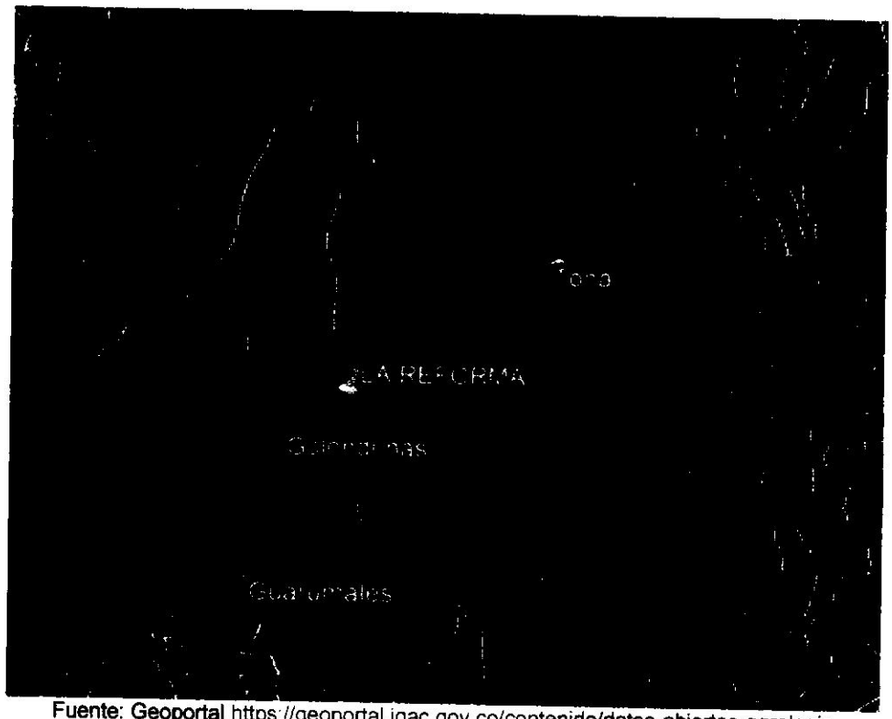
SUELOS: De acuerdo con lo consignado en el mapa del estudio General de Suelos de Santander elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los suelos identificados en el predio de terreno objeto de estudio, y en la descripción del Estudio General de Suelos de Santander, elaborado por el IGAC, corresponden a:

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

CAPACIDAD DE USO – IGAC – Clase agrológica VIII

UCS_CP	VIII
CLASE	VIII
SUBCLASE	–
GRUPO_MANE	
UCS	MEAf, MEAg, MEAg3, MHAg, MHAg2, MHBg, MHBg2, MLAg, MLAg2, MLBg, MLBg2, MLFg, MLFg2, LLFg, MQAg, MQAg2, MQBg2, MQBg, MQDf3, MQDg, MQDg2, MQDg3, LQEg, LQEg2, MVAg, MVAg2, MVCg, MVCg2, MRAf3, MRAg2, MRAg3, MRBf3, MRBg2, MRBg3, MRDg3, MWAf2, MWAf3, MWAg2, MW
PRINCIPALE	Pendientes abruptas, erosión moderada y severa, heladas, bajas temperaturas, deficiente precipitación, vientos fuertes, sectores con suelos superficiales
USOS_RECOM	Sin uso agropecuario, se debe fomentar la vegetación nativa, preservar los recursos hídricos, flora y fauna e implantar bosque de tipo protector
PRACTICAS_	Ganadería y arbustos de páramo, rastrojos, bosques intervenidos, pastos con rastrojo, escasos cultivos de subsistencia (maíz, yuca), en aquellos climas adecuados

FACSÍMIL DEL MAPA CAPACIDAD DE USO – IGAC



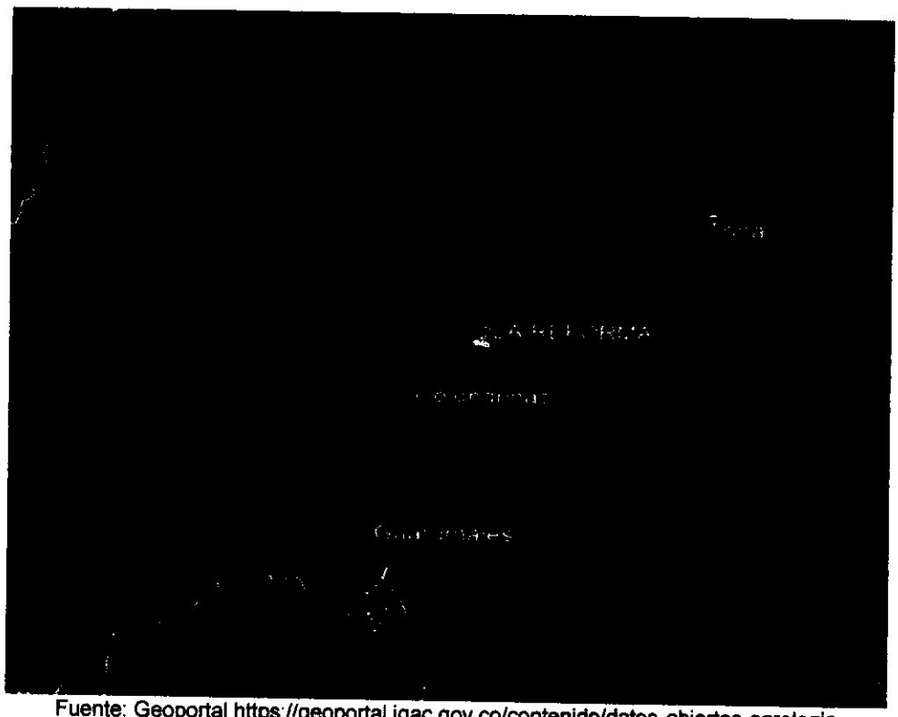
Fuente: Geoportal https://geoportal.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-agrologia
IGAC [consultado marzo 13 de 2020]

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

SUELOS

UCS	MQB
UCS_F	MQBg2
PAISAJE	Montaña
CLIMA	Medio, húmedo y muy húmedo
TIPO_RELIE	Filas y vigas
LITOLOGÍA	Granodioritas, cuarzomonzonitas, caraneis, granitos y ceniza volcánica
CARACTERÍ	Relieve moderado a fuertemente escarpado con pendientes mayores del 50%; moderadamente profundos y profundos; texturas franco arcillo arenosa, franco arenosa, franco arcillosa, arcillosa y franca; reacción extremada a moderadamente ácida; alta saturaci
COMPONENTE	Grupo indiferenciado: Typic Troporthents; Oxic Dystropepts

FACSÍMIL DEL MAPA DE SUELOS – IGAC



Fuente: Geoportal https://geoportal.igac.gov.co/contenido/datos-abiertos-agrologia IGAC [consultado marzo 13 de 2020].

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general se consideran apropiadas y favorables para el desarrollo de actividades productivas. No se conoció información sobre la presencia de grupos armados al margen de la ley.

3.11. VALORIZACIÓN DEL SECTOR

Estables con los ciclos de la economía.

IV. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

El Esquema de Ordenamiento Territorial de Rionegro vigente en 2019, Aprobado mediante el Acuerdo 014 de 2.003, expone:

La zona donde se encuentra el predio está clasificada como agroforestal.

Áreas para Sistemas Silvoagricolas (SSA) y Sistemas Silvopastoriles (SSPA)

Son los que combinan la agricultura y los bosques y pastos y bosques respectivamente El Silvoagrícola, permite la siembra, la labranza y recolección de la cosecha junto con la remoción frecuente y continua del suelo, dejándolo desprovisto de una cobertura vegetal permanente en algunas áreas, pero dejando el resto cubierto por árboles en forma continua y permanente. El sistema silvopastoril no requiere la remoción continua del suelo, ni lo dejan desprovisto de una cobertura vegetal protectora, permitiendo la explotación ganadera y forestal simultáneamente. Entre los sistemas Silvoagricolas están:

Establecimiento de barbechos de papa, maíz, durante el establecimiento y crecimiento de especies arbustivo.
Los huertos familiares o cultivos mixtos
Los cultivos transitorios o semipermanentes en callejones de arbustos.
Establecimiento de pastos mejorados.

Dentro de este sistema Silvopastoriles se pueden establecer:

Cercas vivas con árboles y arbustos.
Bancos de leguminosas
Potreros arbolados.

Reglamentación de uso:

USO PRINCIPAL	*Sistemas Silvoagricolas y Silvopastoriles*
USOS COMPATIBLES	*Forestal Protector-Productor, Agricultura Biológica, Investigación y Restauración Ecológica e Infraestructura básica para el uso principal.*
USOS CONDICIONADOS	*Agropecuario tradicional, Forestal productor, Agroindustria, Centros vacacionales, Vías y Minería.*
USOS PROHIBIDOS	*Agropecuario intensivo, urbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.*

Fuente: EOT Toná, Santander Vigente 2020

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1. CABIDA SUPERFICIARIA DE MAYOR EXTENSIÓN

Aproximadamente 21 hectáreas, según consulta catastral en portal web del IGAC.

5.2. LINDEROS DE LA FRACCIÓN A AVALUAR

Se encuentran descritos en la adjudicación sucesión, Sentencia del 27 de 03 de 1992, Juzgado 4 de Familia.

5.3. FORMA GEOMÉTRICA DE LA FRACCIÓN

Irregular

5.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Fuertemente Ondulada a 12 a 25%.

5.5. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía rural que de Bucaramanga conduce a Toná, Santander.

5.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

No hay / No aplica

5.8. SERVICIOS PÚBLICOS Y DISPONIBILIDAD DE AGUAS

Servicios públicos de energía y acueducto, el precio cuenta con pozo séptico.

5.9. CULTIVOS

5.9.1 ÁREAS POR CULTIVOS DE IMPORTANCIA ECONÓMICA

- 0,6283 ha aproximadamente de Café.

5.9.2 DESCRIPCIÓN GENERAL POR CULTIVO

Cultivo de café variedad castilla dividido en tres lotes de diferentes edades:

- Lote N°1: 1600 plantas de café en producción de edad 8 años aproximadamente.
- Lote N°2: 1350 plantas de café en producción de edad 6 años aproximadamente.
- Lote N°3: 500 plantas de café en crecimiento de 2 a 3 años de edad aproximadamente

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

5.10. CERRAMIENTOS

La casa cuenta con un cercamiento en alambre galvanizado y postes de guadua.

VI. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

6.1. ENERGÍA

Red de suministro rural.

6.2. AGUAS

Acueducto propio.

6.3. POTREROS / PRADERAS MEJORADAS

No hay / no aplica

6.4. PORTADAS

No hay / no aplica

6.5. ARBORIZACIÓN

No aplica

6.6. VÍAS INTERNAS

Vía secundaria Bucaramanga a Toná, Santander que pasa por el predio.

VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

7.1 CONSTRUCCIONES

- **Casa**: 13.40m x 6.55m, son 89 metros cuadrados aproximadamente, paredes en ladrillo frisado y pintado, techo en eternit sobre estructura de madera y metálica, pisos parte en cerámica y mineral, cocina con mesón enchapado, baño enchapado, puertas y ventanas metálicas.

- **Marquesina/ sombrío:** 11m x 4m, 44 metros cuadrados aproximadamente, en estructura de madera, pisos en cemento y cubierta en plástico trasparente.

- **Beneficiadero de café**: 3.80m x 2.10m y 3.50m de altura, en estructura de madera y teja de zinc, cuenta con dos tanques en ladrillo frisado y enchapados para el lavado del café.

- **Patio en cemento:** 21.40m x 4.07m, 87 metros cuadrados aproximadamente, en cemento esmaltado, estas dimensiones integran el piso del sombrío ya que se construyó sobre el piso existente.

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial 041 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

- **Ordeñadero de cabras**: 1m x 2m en ladrillo temosa enchapado la parte superior

VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades.

- ✓ No se tuvo en cuenta las características del terreno ni su valor comercial ya que el objeto valuatorio son las mejoras realizadas.
- ✓ Los valores potenciales de los cultivos y árboles frutales.
- ✓ Construcción de vivienda campesina, beneficiadero de café y demás mejoras realizadas al predio.

IX. METODOLOGÍA DE AVALÚO

El valor de las mejoras, parte de la aplicación de los procesos metodológicos establecidos en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

Resolución 620 de 2008 IGAC

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

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

X. DESARROLLO METODOLÓGICO

10.1 VALOR DEL TERRENO

No aplica para avaluó de mejoras.

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

10.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

El marco normativo conformado por el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, son la base idónea para establecer el valor de un lote de terreno y sus mejoras o construcciones.

10.3 PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN Y COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DEL MERCADO DE PREDIOS RURALES

No aplica para avaluó de mejoras.

10.4 CONCLUSIONES ECONÓMICAS:

Valor de las construcciones:

CALCULO VALOR CONSTRUCCIONES - (Formula Numeral 9 Art.37 Resolución IGAC 620 de 2008)		
1	Inmuebles bien conservados, no necesita reparaciones ni en su estructura, ni en sus acabados.	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
2	Inmuebles bien conservados, las reparaciones que necesitan son mínimas y básicamente hacen referencia a su presentación.	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
3	Inmuebles que necesita reparaciones de escasa importancia, por ejemplo: cambio de enchapes, frisos, pintura.	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
4	Inmuebles que necesita reparaciones importantes por ejemplo: reforzar la estructura, corrección de muros por asentamientos.	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
5	El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.	

CASA PRINCIPAL - CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vida útil	Vida actual	% Va	Estado conservación	% Deprec,	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
$ 450.000	70	10	14,29%	2,5	15,59%	$ 379.846	380.000

BENEFICIADERO DE CAFÉ - CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vida útil	Vida actual	% Va	Estado conservación	% Deprec,	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
$ 236.605	70	10	14,29%	2,0	10,48%	$ 211.797	212.000

PATIO PISO CEMENTO - CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vida útil	Vida actual	% Va	Estado	% Deprec,	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
$ 80.000	70	10	14,29%	2,0	10,48%	$ 71.612	72.000

ORDEÑADERO - CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vida útil	Vida actual	% Va	Estado conservación	% Deprec,	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
$ 70.000	70	10	14,29%	2,0	10,48%	$ 62.661	63.000

MARQUESINA SOMBRÍO - CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vida útil	Vida actual	% Va	Estado conservación	% Deprec,	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
$ 40.000	5	2	40,00%	2,0	29,82%	$ 28.070	28.000

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

Teniendo en cuenta las mejoras realizadas al predio, su estado, depreciación y la utilidad de los cultivos se adoptan los siguientes valores, los valores de referencia son tomados del manual de valores de especies vegetales de la Estudio T-Rural, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander:

Valor de las especies vegetales

Plantaciones	Unidad	Cantidad aproximada	Valor Unitario
Cultivo de Café	ha	0,6283	$ 8.258.100
Plátanos	Unidad	10	$ 79.360
Frutal Naranjo	Unidad	5	$ 153.600
Frutal Aguacate	Unidad	30	$ 261.120
Frutal Guayabo	Unidad	6	$ 101.376
Frutal Limón Tahití	Unidad	3	$ 236.800
Frutal Mangos crecimiento	Unidad	3	$ 122.880

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

X. DICTAMEN PERICIAL – AVALÚOS DE MEJORAS

- **Valores Totales**

Construcciones	Unidad	Cantidad aproximada	Valor Unitario	Subtotal
Casa	m^2	89,08	$ 380.000	$ 33.850.400
Beneficiadero	m^2	8,00	$ 212.000	$ 1.696.000
Patio de secado	m^2	87,10	$ 72.000	$ 6.271.200
Ordeñadero de cabras	m^2	1,08	$ 63.000	$ 68.040
Sombrío / marquesina	m^2	44,00	$ 28.000	$ 1.232.000
Plantaciones	Unidad	Cantidad aproximada	Valor Unitario	Subtotal
Cultivo de Café	ha	0,6283	$ 8.258.100	$ 5.188.564
Platanos	Unidad	10	$ 79.360	$ 793.600
Frutal Naranjo	Unidad	5	$ 153.600	$ 768.000
Frutal Aguacate	Unidad	30	$ 261.120	$ 7.833.600
Frutal Guayabo	Unidad	6	$ 101.376	$ 608.256
Frutal Limón Tahití	Unidad	3	$ 236.800	$ 710.400
Frutal Mangos crecimiento	Unidad	3	$ 122.880	$ 368.640
		Valor Total de las mejoras		$ 59.388.700

EL VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS ES: Cincuenta y nueve millones trescientos ochenta y ocho mil setecientos pesos moneda legal colombiana **($59'388.700)**

Atentamente

FIRMA

Nombre: Ricardo Lozano Botache
RAA N°. RAA-AVAL 14233709

NOTA: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

20

XI. ANEXOS

Anexo No 1 Fotografías de las mejoras objeto de estudio

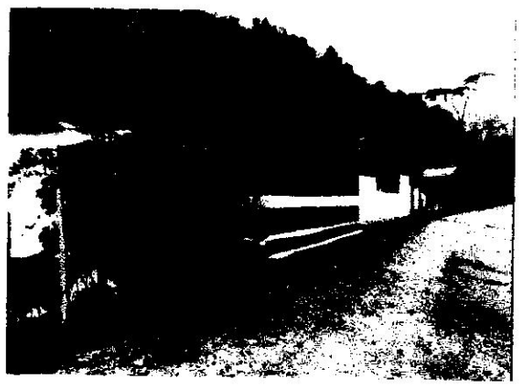
Anexo No 2 Ubicación de las mejoras y consulta catastral

Anexo No 3 Plano de usos del suelo

Anexo No 4 Certificado del avaluador

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

ANEXO 1 FOTOGRÁFICO



Panorámica de la casa

Panorámica de la casa

Cocina enchapada

Alcoba

Alcoba

Sala

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

Baño enchapado

Marquesina 11m x 4m

Tolva para el café 3.8m x 2.1m

Patio en cemento

Ordeñadero en cemento

Panorámica de cultivo de Café lote N°1

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

Cultivo de Café lote N°	**Cultivo de Café lote N°1**
Panorámica cultivo de Café lote N°2	**Cultivo de Café lote N°2**
Panorámica del cultivo de Café lote N°3	**Cultivo de Café lote N°3**

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

Árbol frutal Aguacate en producción

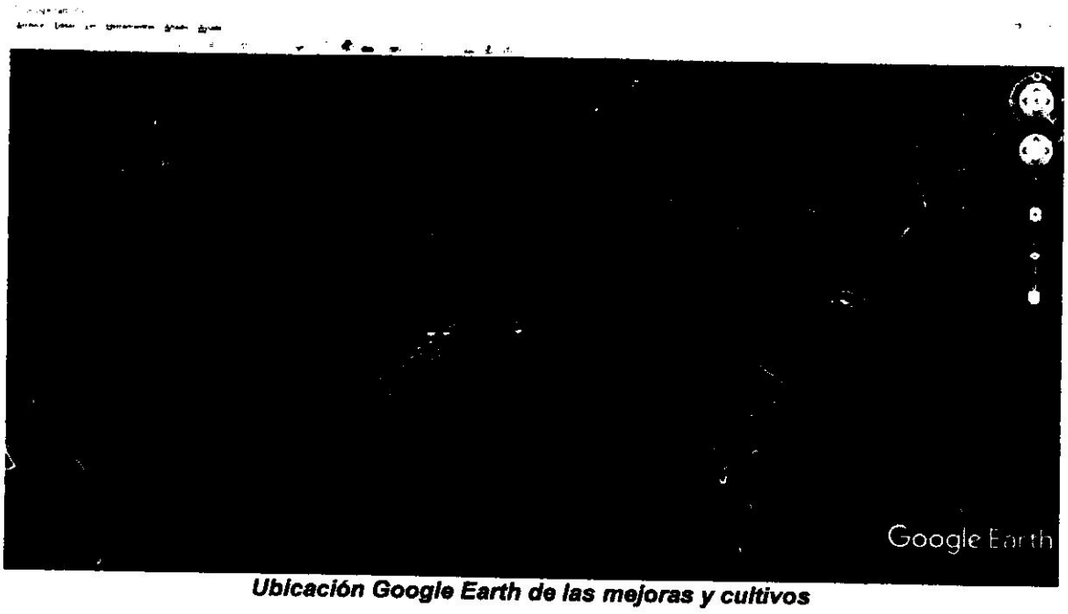
Árbol frutal Naranjo en producción

Árbol frutal limón Tahití en producción

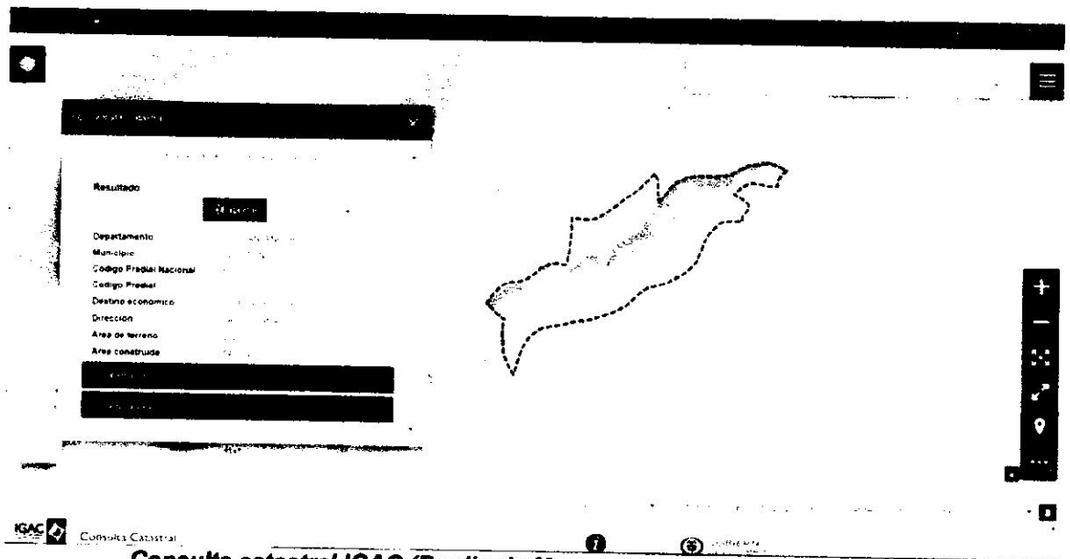
Árbol frutal Mango en Crecimiento

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

ANEXO 2 UBICACIÓN DE LAS MEJORAS Y CONSULTA CATASTRAL



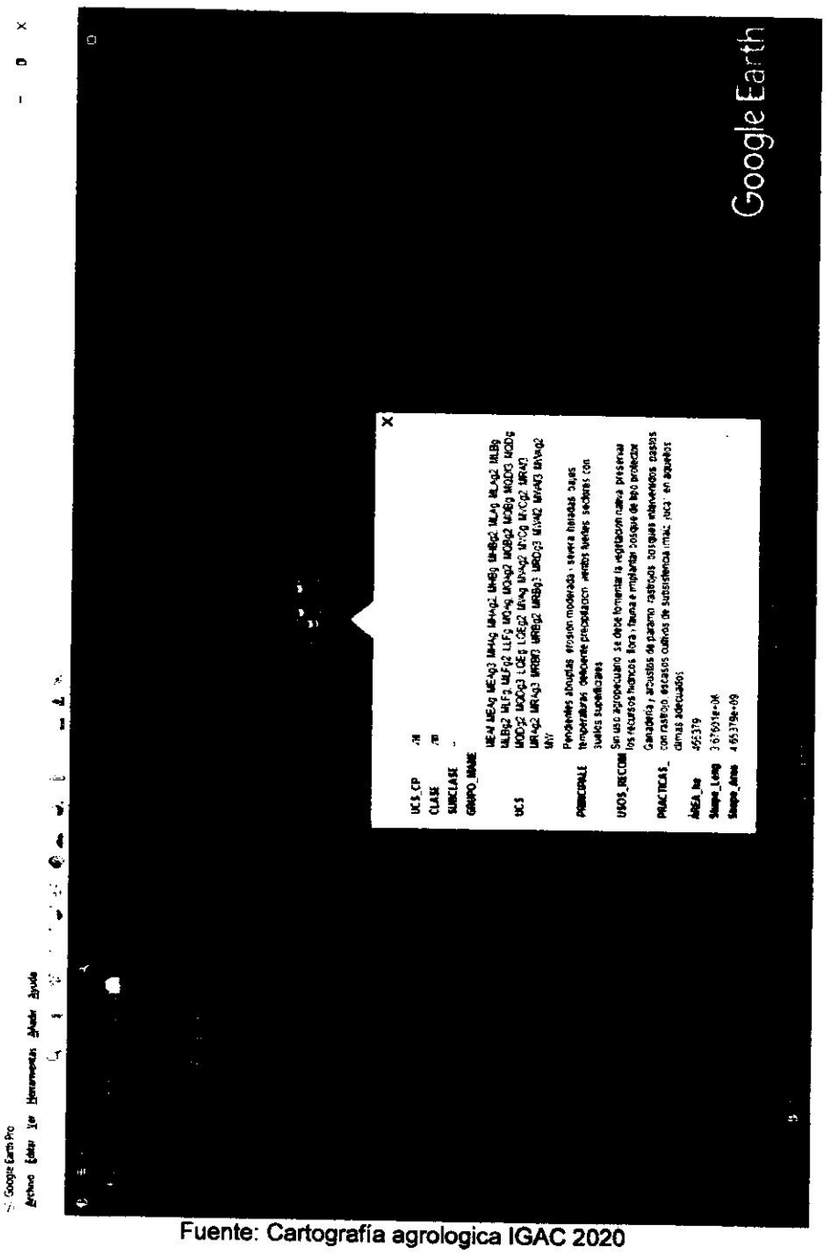
Ubicación Google Earth de las mejoras y cultivos



Consulta catastral IGAC (Predio de Mayor extensión) fecha: 12/03/2020

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

ANEXO 3 PLANO DE USO DEL SUELO



Fuente: Cartografía agrologica IGAC 2020

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

ANEXO 4 CERTIFICADO DEL AVALUADOR

Corporación Autorreguiador 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) RICARDO LOZANO BOTACHE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14233709, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14233709.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO LOZANO BOTACHE 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** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen de Transición
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** 23 Mar 2017	**Regimen** Régimen de Transición
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** 23 Abr 2018	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales **Alcance** • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	**Fecha** 29 Ago 2017	**Regimen** Régimen Académico

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

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** 23 Mar 2017	**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.	**Fecha** 23 Abr 2018	**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** 23 Abr 2018	**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 vigente hasta el 01 de Mayo de 2017, 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 vigente hasta el 01 de Mayo de 2017, 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CALLE 10 #34-15 T3-104
Teléfono: 3142978337
Correo Electrónico: ricardolozanobotache@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Topógrafo - Universidad del Tolima.

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

Magíster en Administración de Empresas - Universidad Santo Tomás.
Magíster en Desarrollo Rural - Pontificia Universidad Javeriana.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO LOZANO BOTACHE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14233709.

El(la) señor(a) RICARDO LOZANO BOTACHE 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

b5e10aae

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Calle 41 No. 27-63 Centro Empresarial Ó41 Oficina 704
Bucaramanga, Colombia
Celular (+57) 310 7512764 – Teléfono (+57) (7) 6884138
e-mail: info@estudiotrural.com

DECLARACIÓN JURAMENTADA

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

Mejoras realizadas el predio 300-208608 denominado La Reforma. Lote de Mayor extensión.

PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN.
RADICADO: 32 DE 2019
DEMANDANTE: GABRIEL CAPACHO ANTOLÍNEZ
DEMANDADA: ALIX BECERRA CASTELLANOS

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

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

DECLARACIÓN JURAMENTADA

• Co- Autor: Los Precios de la Tierra interpretados desde los Modelos Digitales de Terreno (MDT)" En: Colombia Revista CIFE: Lecturas De Economía Social ISSN: 0124-3551 ed: Universidad Santo Tomas. Colombia (2008). Co-autor.	Mercados de Tierras Rurales

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

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

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

NOVENA[1]**:** Que el dictamen que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados se diferencian respecto a peritajes rendidos en anteriores procesos por el suscrito:

No son diferentes respecto a estudios o peritajes rendidos anteriormente.

DECIMA[2]**:** Que el dictamen que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados se diferencian del ejercicio regular de mi profesión u oficio en:

---

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

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

DECLARACIÓN JURAMENTADA

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

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

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

Son documentos de este estudio de valuación:

- Certificado de libertad y tradición 300-208608 impreso el 03 de mayo de 2019 a las 3:05:06 PM
- Auto de febrero 27 de 2020 emitido por el Juzgado Promiscuo de Tona, solicitando avalúo de mejoras.
- Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tona.

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

FIRMA
C.C. No. 14.233.709
T.P. No. 01-0833 CPNT
R.A.A No. AVAL - 14233709
TELÉFONO: 3142978337
DIRECCIÓN: Calle 41 No. 27-64 Of. 704
CIUDAD: Bucaramanga- Santander.

HUELLA I.D.

DECLARACIÓN JURAMENTADA

RESUMEN DE HOJA DE VIDA

Ricardo Lozano Botache

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES DE COLOMBIA

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

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

PERFIL DE DESEMPEÑO

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

FORMACIÓN ACADÉMICA

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

FORMACIÓN CONTINUADA

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

DECLARACIÓN JURAMENTADA

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

Experiencia profesional y logros más relevantes

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER – 2014 – 2018

Miembro del Consejo Directivo 2017-2018
Miembro del comité de revisión de avalúos corporativos.

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACIÓN JURAMENTADA

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

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

INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA 1.983 a 1.995
Coordinación de equipos de gestión y mediciones de campo en procesos de titulación de baldíos, parcelaciones, clarificación de la propiedad, extinción del dominio y demás fines de reforma de la propiedad agraria en Colombia. Relaciones con la comunidad.

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

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

PUBLICACIONES INDEXADAS Y PONENCIAS EN CONGRESOS INTERNACIONALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACIÓN JURAMENTADA

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

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

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

PREMIOS O RECONOCIMIENTOS:

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

Hago constar,

DECLARACIÓN JURAMENTADA

LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA

EN ATENCIÓN A QUE

RICARDO LOZANO BOTACHE

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

ESTUDIOS AMBIENTALES Y RURALES

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

MAGÍSTER EN DESARROLLO RURAL

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

PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA · COLOMBIA

No 110020

RECTOR

SECRETARIO GENERAL

DECANO ACADÉMICO

DECANO DEL MEDIO UNIVERSITARIO

DECLARACIÓN JURAMENTADA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA

FACULTAD DE ESTUDIOS AMBIENTALES Y RURALES

ACTA DE GRADO N° S.G- 4584

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

MAGÍSTER EN DESARROLLO RURAL

A

RICARDO LOZANO BOTACHE

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

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

Es fiel copia tomada del original, en lo pertinente.

Bogotá, D.C. 1 de diciembre de 2005.

Secretario General

Secretaría General
BOGOTÁ

149246

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

APOSTILLE
(Convention de La Haye du 5 Octubre 1961)

País: REPUBLICA DE COLOMBIA
(Country - Pays:)

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

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

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

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

Certificado
(Certified - Attesté)

En: BOGOTA D.C
(At - À:)

El: 9/29/2010 11:10:23 A
(On - Le:)

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

No: AKJZD1110234973
(Under Number - Sous le numéro:)

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

Firma: (Signature)

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

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

194

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

092910597810209?

La autenticidad de este apostille puede ser verificada en el Registro electrónico que se encuentra en la siguiente página web
The authenticity of this Apostille may be verified by accessing the e Register on the following web site.
L'authenticité de cette Apostille peut être vérifiée en accédant le Registre sur le site web suivant:

www.cancilleria.gov.co/apostilla

100

DECLARACIÓN JURAMENTADA

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

Bucaramanga 21 SET. 1998

REPUBLICA DE COLOMBIA
OLGA GALVIS DE ALVAREZ
NOTARIA CUARTA
BUCARAMANGA
NOTARIA CUARTA DE BUCARAMANGA

República de Colombia

La Universidad Santo Tomás

Autorizada por el Ministerio de Educación Nacional

Teniendo en cuenta que

Ricardo Lozano Botache

C.C. 14 233.709 de Ibague

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

Magister en Administración de Empresas

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

El Rector General

El Rector Seccional

El Decano de Facultad

El Secretario General

Registro Interno No. [illegible]

10

DECLARACIÓN JURAMENTADA

El suscrito Secretario General de la Universidad Santo Tomás Seccional Bucaramanga

CERTIFICA:

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

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

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

MAGISTER EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS

a

RICARDO LOZANO BOTACHE, C.C. 14.233.709 DE IBAGUE

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

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

EL SUSCRITO NOTARIO SEXTO DE BUCARAMANGA ... que la ... Fotostática es igual ... documento Original que ... a la vista.

18 DIC. 2001

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

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

Fdo. El Decano, DR. LUIS ENRIQUE MANTILLA GONZALEZ

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

El Secretario General, DR. CARLOS AUGUSTO MORA GONZALEZ

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

APOSTILLE
(Convention de La Haye du 5 Octubre 1961)

País: REPUBLICA DE COLOMBIA
(Country: - Pays)

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

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

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

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

Certificado
(Certified - Attesté)

En: BOGOTA D.C
(At: - À:)

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

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

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

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

Firma: (Signature:)

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

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

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

83

La autenticidad de esta Apostilla puede ser verificada en el Registro Electrónico que se encuentra en la siguiente página web
The authenticity of this Apostille may be verified by accessing the e-Register on the following web site
L'authenticité de cette Apostille peut être verifiée en accédant le Registre sur le site web suivant

www.cancilleria.gov.co/apostilla

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Republica de Colombia

La Universidad del Tolima

confiere el grado de

Topógrafo

18 DIC. 2001

a **Ricardo Lozano Botache**

Por haber terminado satisfactoriamente los estudios correspondientes y llenado los requisitos académicos exigidos.

En testimonio de ello se expide el presente documento en Ibagué, el dia 29 del mes de Agosto del año 1980 y lo refrenda con el sello respectivo.

Rector de la Universidad — Por el Ministro de Educación — Decano de la Facultad — Secretario General de la Universidad

Anotado al folio 1-1-1
del Libro de Registro No. 9
Ibagué, 29 de Octubre/80

Universidad del Tolima
Libro de Registro No. 1
Folio No. 372
Registro No. 4397

104

DECLARACIÓN JURAMENTADA

UNIVERSIDAD DEL TOLIMA

ACTA DE GRADO NUMERO 67

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

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

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

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

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

EL RECTOR,

(FDO.) PABLO EMILIO CASAS SANTOFIMIO

EL DIRECTOR DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO SUPERIOR

(FDO.) ALBERTO MEJIA RENGIFO

LA SECRETARIA GENERAL DE LA UNIVERSIDAD DEL TOLIMA,

(FDO.) YOLANDA ARANZAZU DE ROJAS

HÉCTOR VILLARRAGA SARMIENTO
Secretario General

Es copia
Ibagué, 7 de Julio de 1998

ESTE FOLIO ES AUTENTICO copia del ORIGINAL que he tenido a la vista DOY FE 11 DIC 2001

Dr. [illegible]
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

DECLARACIÓN JURAMENTADA

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CD-0087-18

LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
Afiliada a Fedelonjas

HACE CONSTAR QUE:

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

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

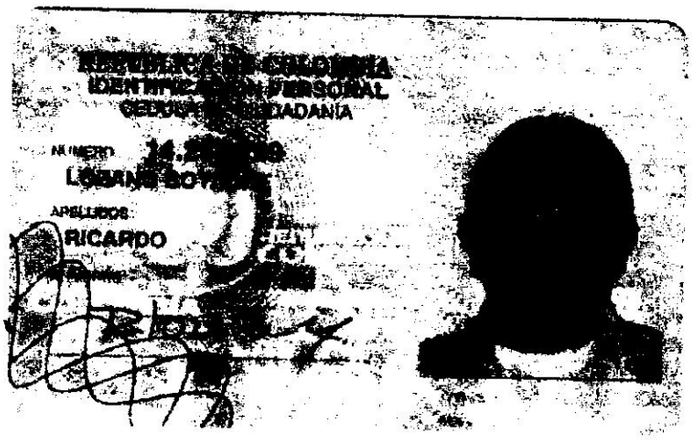
La presente se expide por solicitud del interesado, y para constancia se firma en Bucaramanga, a los quince (15) días del mes de febrero del año dos mil dieciocho (2018).

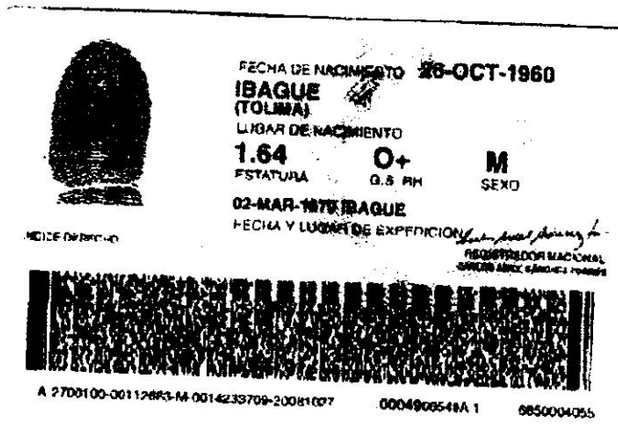
Cordialmente,

JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo

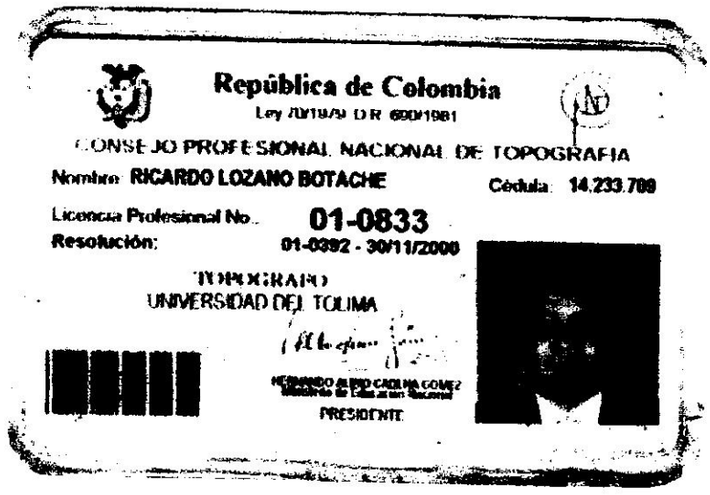
Carrera 35 No 46-31
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia

DECLARACIÓN JURAMENTADA





DECLARACIÓN JURAMENTADA



República de Colombia

Ley 70/1979 D.R. 690/1981

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFIA

Nombre: RICARDO LOZANO BOTACHE Cédula: 14.233.709

Licencia Profesional No.: 01-0833

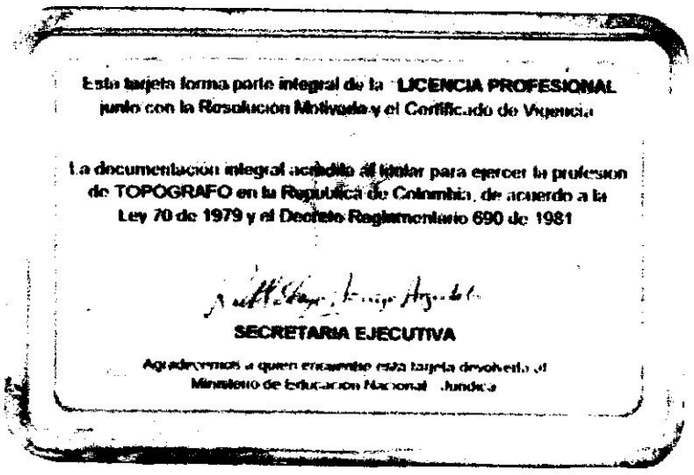
Resolución: 01-0392 - 30/11/2000

TOPOGRAFO

UNIVERSIDAD DEL TOLIMA

EDUARDO ENRIQUE CADENA GOMEZ

PRESIDENTE



Esta tarjeta forma parte integral de la "LICENCIA PROFESIONAL" junto con la Resolución Motivada y el Certificado de Vigencia

La documentación integral acredita al titular para ejercer la profesión de TOPOGRAFO en la República de Colombia, de acuerdo a la Ley 70 de 1979 y el Decreto Reglamentario 690 de 1981

SECRETARIA EJECUTIVA

Agradeceremos a quien encuentre esta tarjeta devolverla al Ministerio de Educación Nacional - Bogotá