

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
**JUZGADOS MUNICIPALES DE EJECUCION CIVIL**  
TRASLADO 108 FIJACION EN LISTA

TRASLADO No. **162**

Fecha: **02/12/2020**

Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final	Magistrado Ponente
68001 40 03 015 <b>2017 00154</b>	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.	LUIS GUILLERMO MEDINA MEJIA	Traslado	03/12/2020	07/12/2020	JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL EJECUCION
68001 40 03 029 <b>2017 00505</b>	Ejecutivo Singular	HERNET RUBIANO RUIZ	ESPERANZA GOÑAS DE ORDUZ	Traslado	03/12/2020	07/12/2020	JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL EJECUCION

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY **02/12/2020** Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

  
MARIO ALFONSO GUERRA RUEDA

SECRETARIO

Radicado	:	J15-2017-154
Demandante	:	BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.
Demandado	:	LUIS GUILLERMO MEDINA MEJIA
Asunto	:	AVALUO COMERCIAL
Fecha	:	VEINTE (20) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2020)

Visto el memorial que antecede, y como quiera que se allegó avalúo comercial del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 300-389949, por valor de CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$139.464.000), por ajustarse este dictamen y reunir los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso, se procederá de conformidad a lo establecido en el inciso 4 del artículo 444 del C. G.P., a correr traslado a las partes por el término de tres (03) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones.

Por Secretaría procédase con la publicación del TRASLADO del Avalúo Comercial en el micrositio del Juzgado en la página web de la rama judicial.

Notifíquese y Cúmplase,

**HANNE ANDREA ARANDA CASTILLO**  
**JUEZ**  
SMGM

Firmado Por:

**HANNE ANDREA ARANDA CASTILLO**  
**JUEZ**  
**JUEZ - JUZGADO 007 MUNICIPAL DE EJECUCIÓN**  
**CIVIL DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA-SANTANDER**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **625278d26f3e4812d4a7978cae9fbd0c6fd04d382283be69fa4320826711b62f**  
Documento generado en 20/11/2020 08:15:38 a.m.

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO.** El presente auto se notifica a las partes por anotación en el estado Nro. 155, fijado el día de hoy 23/11/2020, a las 08.00 AM. Mario Alfonso Guerra. Secretario.

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

---

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO.** El presente auto se notifica a las partes por anotación en el estado Nro. 155, fijado el día de hoy 23/11/2020, a las 08.00 AM. Mario Alfonso Guerra. Secretario.

---

**Fwd: avalúo edificio soleri 26/05**

Nidia Lissette Parada Hernández &lt;nidiaparadaabogada@gmail.com&gt;

Jue 29/10/2020 6:55 PM

**Para:** Oficina De Ejecucion Civil Municipal - Seccional Bucaramanga <ofejcmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; conserjai@gmail.com <conserjai@gmail.com>; astagro@hotmail.com <astagro@hotmail.com> 2 archivos adjuntos (6 MB)

AVALUO CONJUNTO SOLERI.pdf; FOTOS AVALÚO.pdf;

Cordial saludo:

Actuando como apoderada de la parte demandante dentro del proceso en referencia, comedidamente me permito reenviar correo recibido del perito evaluador designado por el despacho, en donde allega el avalúo junto con el registro fotográfico del bien inmueble hipotecado.

Solicito correr el traslado correspondiente.

REF: HIPOTECARIO RAD. 2017-00154-00 (JUZ. ORIGEN: 15o CIVIL MUNICIPAL)  
BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.  
c/ LUIS GUILLERMO MEDINA MEJIA

Se copia en el presente correo al apoderado de la parte demandada y al perito evaluador.

Atentamente,

Nidia Lissette Parada Hernández  
Calle 35 No. 16-24 Oficina 11-03 Edificio José Acevedo y Gómez  
Tel. 6706241 (Bucaramanga)

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

**De:** ovidio Parada Fernandez <[astagro@hotmail.com](mailto:astagro@hotmail.com)>

Date: jue., 29 oct. 2020 a las 16:58

Subject: avalúo edificio soleri 26/05

To: Nidia Lissette Parada Hernández <[nidiaparadaabogada@gmail.com](mailto:nidiaparadaabogada@gmail.com)>

ANEXO AVALUO Y FOTOS DEL APARTAMENTO.

OVIDIO

**AVALUO DE PREDIO URBANO No. 010/2020**  
No. Predial 010601180196901

**OVIDIO PARADA FERNANDEZ**  
AVALUADOR PROFESIONAL  
REGISTRO 1365  
REGISTRÓ C.S.J. 0975-15

PREDIO URBANO CALLE 3ª No. 15-63

APARTAMENTO 2605 TORRE 1

**BARRIO CHAPINERO**

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

PROPIETARIO

**LUIS GUILLERMO MEDINA MEJIA**

BUCARAMANGA, OCTUBRE 30 DE 2020

**AVALUO DE PREDIO URBANO  
No.010/2020**

**1.0 INTRODUCCION**

**SOLICITANTE:** JUZGADO 7º CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION  
**PROCESO 68001400301520170015401**

**TIPO DE INMUEBLE:** PREDIO URBANO,

**TIPO DE AVALÚO:** COMERCIAL

**FECHA AVALUO** OCTUBRE 26 de 2020

**DEMANDADO** LUIS GUILERMO MEDINA MEJIA

**DEMANDANTE** BANCO COMERCIAL A.V VILLAS

**DEFINICION 1.1 AVALÚO COMERCIAL** es el valor de una propiedad expresado en términos monetarios, entendiéndose por precio comercial aquel valor que una propiedad alcanzaría, durante un plazo razonable, al ponerla en venta su propietario en un mercado abierto frente a un comprador que la quiera adquirir conociendo todos sus usos y limitaciones y estando desprovistos, tanto el vendedor como el comprador, de presiones anormales.

**1.2. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE**

El inmueble esta localizado en el municipio de Bucaramanga, área residencial, ubicado en la Calle 3ª No.15-63 puerta de acceso a la vivienda,. Predio que consta de una planta, ocupada por una vivienda, al costado norte de la vía principal dentro de un sector residencial e industrial donde se ubican factorías y talleres de mecánica y otras

**1.3. FECHA DE VISITA:** Octubre 26 de 2020

**1.4.** Las condiciones y características descritas en el presente avalúo corresponden a la visita efectuada en Octubre 26 de 2020

## 2.0 MEMORIA DESCRIPTIVA

### 2.1 PROPIETARIO

Según escritura pública de la Notaria única de Bucaramanga No.1070 del 14 de Abril De 2016 de la Notaría 10ª de Bucaramanga. El propietario es Luis Guillermo Medina Mejía.

### 2.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE

El predio esta localizado en el barrio Chapinero, sector residencial del municipio de Bucaramanga sobre el eje de la calle 3ª, números 15-63 apartamento 26-05 puerta De acceso al Conjunto Residencial Soleri Torre 1,

El sector fue desarrollado desde los años setenta con vivienda tradicional de uno y dos pisos; a partir de los años noventa comienza un redesarrollo dando paso a cambio y adecuaciones para la actividad comercial en el sector que a la fecha sigue un proceso continuado registrándose nuevas construcciones de la industria y comerciales, dando paso a nuevos usos del sector con comercio, vivienda, talleres y factorías de arroceras y servicios, lotes de parqueo, áreas de zonas verdes y espacios peatonales suficientes.

El sector se enmarca dentro de los ejes viales de la calle 1ª a la calle 15ª. y de la carrera 15ª- 19ª, desarrollos comerciales y de servicios, con acceso por todos los ejes viales que comunican el barrio con los barrios periféricos y el centro de Bucaramanga. El sector cuenta con centros educativos y de culto religioso, centros de culto cristiano, y en un área de nuevos desarrollos urbanísticos y comerciales. Estos desarrollos comerciales e institucionales modificaron la definición del sector que en un principio correspondían a una densidad poblacional baja cambiando las viviendas unifamiliares, por el de centros comerciales e institucionales y conjuntos multifamiliares que han contribuido a generar valorización en la zona.

Los principales determinantes de la zona son las siguientes:

Medio Ambiente	Zona con topografía plana, espacio público, andenes y sardineles, área de protección ambiental.
Plan Vial	Calle 3a, Diagonal 15ª.
Equipamiento	Iglesias de Culto religioso, Centros de Comercio.
Patrimonio	Casa Asilo e iglesia de San Rafael
Transporte	Transporte Urbano, buses y taxis.

## **2.3 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

El Conjunto Residencial Soleri ocupa en su torre 1 donde se ubica el inmueble un de lote de 1.943.15 M2 construido por un conjunto de apartamentos unifamiliares- El apartamento tiene un área construida de 58.11M2 en un nivel o piso.

El tipo de construcción corresponde a una estructura desarrollada por el sistema constructivo tradicional de mampostería en y ladrillo cocido prensado; placa prefabricada de entrepisos el acabado de los muros interiores frisados, estucados y pintados; el piso en cemento pulido; puerta de acceso metálica y reja metálica con cerraduras de seguridad. Puertas interiores madera, ventanas interiores en vidrio plano transparente marcos metálicos, muros enchapados en cerámica en baños porcelana sanitaria, cocina tradicional, mesón y lavaplatos.

Fachada exterior frisada y pintada zona verde, sardineles y andenes en torno al conjunto a y reja metálica de acceso al apartamento, con puertas de pasillos y habitaciones con piso en cerámica, cubierta de entrepisos, muros frisados y pintados en vinilo, lavamanos y sanitarios, en porcelana sanitaria ducha aparte. Al conjunto se accede por puerta de vidrio, zona de recepción, inicio de escaleras y ascensores

**DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE.-**, Puerta de acceso reja metálica sobre pasillo interior del piso 26, Sala-comedor, tres habitaciones, la principal con baño interior, baño de emergencia, Closets en madera, cocina tradicional, área de ropas y cocinas, patio interior, baños con sanitario, ducha y lavamanos porcelana sanitaria, puerta interiores en madera, ventanas al exterior en vidrio plano y marco metálico,.

## **2.4 ACCESO**

El acceso sobre la carrera 3ª en sentido Oriente-Occidente y Occidente - Oriente por la carrera 15ª en sentido Sur-Norte. Norte-Sur Puertas de acceso en vidrio al conjunto y área de recepción y parqueaderos

## **2.5 SERVICIOS DOMICILIARIOS DEL PREDIO**

El predio cuenta con obras completas de urbanismo tales como alcantarillado y sus respectivas conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, y redes telefónicas. Cuenta con vías pavimentadas andenes y sardineles en concreto, servicio de alumbrado público, transporte urbano amplio y suficiente que comunica este sector con los demás barrios de Bucaramanga, y con el área metropolitana.

### **3.0 ASPECTOS JURIDICOS**

#### **3.1 TITULO DE PROPIEDAD Y TRADICIÓN**

Luis Guillermo medina Mejía adquirió del Banco Comercial A.V.Villas, el predio mediante escritura pública No.1070 del 14 de abril de 2.016 la Notaría decima de Bucaramanga folio de Matricula inmobiliaria No. 300-389949 de la Oficina de registro de Bucaramanga..

Sobre el predio existe afectación a la propiedad según se constata en el folio de matricula inmobiliaria, Certificado de Libertad y Tradición consultado para efectos del presente avalúo. Así: hipoteca abierta a favor del Banco A.V. Villas limitación de dominio y patrimonio de familia. Embargo del Juzgado 154 civil municipal de Bucaramanga del Banco Comercial A.V, Villas a Medina Mejía Luis Guillermo.

#### **3.2 BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN**

Para la elaboración del avalúo se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ▶ Escritura No 1070 del 14 de abril de 2016 de la Notaria 10ª de Bucaramanga antes citada.
- ▶ Copia del Certificado de Libertad y Tradición del predio, matrícula inmobiliaria 300-398949 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Pidecuesta.
- ▶ Visita al predio el 26 de Octubre de 2020 para verificar los detalles que se incluyen en el presente informe.
- ▶ Consulta a Lonja de Propiedad Raíz y Plano de Isoprecios.
- ▶ Secuencia fotográfica de diferentes aspectos del predio avaluado.
- ▶ Revisión de los archivos de las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar el promedio de valores.
- ▶ Consulta en inmobiliarias y Avaluadores del Registro Nacional para determinar un media aritmética para la valoración

DE REQUERIRSE ESTUDIO DE TITULOS DEBERA CONSULTARSE CON UN PROFESIONAL DEL CAMPO JURIDICO

#### **3.3 RESTRICCIONES O AFECTACIONES**

Las establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bucaramanga.

#### **3.4 REGLAMENTACIÓN**

Según el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Bucaramanga (ficha normativa UR-12) este sector corresponde a un área de actividad RESIDENCIAL tipo 1; los usos principales corresponden al residencial de Vivienda Tradicional y los usos complementarios: Comercio local, dotacional local

#### **4.0 DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO**

##### **4.1 IDENTIDAD PREDIAL**

Número catastral	0120601180196901
Matrícula Inmobiliaria	300-389949

##### **4.2 LINDEROS**

Según la descripción y linderos de la matricula inmobiliaria, tiene un área de 58.1100 M2. Los linderos están contenidos en la escritura antes citada y el folio de Matrícula Inmobiliaria, libertad y tradición, cuyas copias se anexan para que haga parte de este documento.

##### **4.3 DIMENSIONES**

Para efecto del presente avalúo se tomó como área del lote la que aparece en el alinderamiento según el certificado de tradición ya mencionado, cálculo de la construcción con base en el área privada, carta catastral IGAC.

Concepto	Área (m2)
Área del apartamento	58.11

#### **5.0 ASPECTOS ECONOMICOS**

##### **5.1 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE**

El predio fue construido como residencia, y se utiliza para tal fin.

##### **5.2 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA**

El Conjunto Residencial Soleri es una zona básicamente residencial, y en el sector en el cual se encuentra el predio se localizan un porcentaje importante de las edificaciones que han dado paso en el área aledaña a nuevos desarrollos urbanísticos y residenciales.

##### **5.3 DISTANCIA EN KILÓMETROS Y TIEMPO A CENTROS ECONÓMICOS Y DE CONSUMO**

Dentro del área urbana de Bucaramanga y a 10 minutos del Centro se servicios y comercial de la ciudad

## 6.0 ESTUDIO DE MERCADO

Dentro del sector no se encontraron transacciones recientes y por esta razón, se recurre a las ofertas que existen en las diferentes inmobiliarias y al concepto de peritos Avaluadores conocedores de la zona con matrícula actualizada del Registro Nacional de Avaluadores, consulta en las publicaciones de ventas inmobiliarias. Periódico Se Vende se Arrienda y a Plano de ISO precios de Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

## 7.0 CONSIDERACIONES ADICIONALES PARA DETERMINACIÓN DEL AVALUO

Para determinar el valor del predio se tuvieron, en la cuenta, las siguientes consideraciones de orden general:

- ▶ Ubicación y zona de influencia. El inmueble se encuentra ubicado en un sector residencial del centro Pidecuesta, donde se ubican centros educativos, religiosos y servicios.
- ▶ Vías de acceso y comunicación. Al inmueble se accede por calle 3ª en sentido y la Carrere15a., , que son vías de buenas especificaciones técnicas de calzada en pavimento con andenes y sardineles en concreto, servicio de alumbrado público y en buen estado de conservación y mantenimiento
- ▶ En el caso de la construcción se tuvieron en la cuenta los materiales utilizados, el tipo de acabados y el estado de conservación y vetustez-
- ▶ Disponibilidad de servicios públicos domiciliarios mas los servicios, de transporte urbano, buses convencionales y taxis.
- Los conceptos y valores establecidos corresponden a bases técnicas que permiten tener fundamentos para establecer el valor del inmueble.
- El valor que establezco como perito corresponde a un valor comercial, es decir, al precio que en un momento dado estaría dispuesto a pagar un comprador potencial y al cual estarían dispuestos a vender sus actuales propietarios.
- El predio avaluado no es susceptible de partición material y por tanto es indivisible.

Estado de conservación  
Localización  
Adecuación  
Ocupación  
Factor de comercialización

Buena  
Excelente  
Requerida para el tipo de actividad  
vivienda familiar  
80. %

Grado de comercialización  
del inmueble  
Zonas de parqueo

Buena  
Buenas

Dejo expresa constancia que no tengo intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con los propietarios del mismo más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.

## **8. DETERMINACION DEL VALOR**

### **8.1 METODOLOGIA**

#### **8.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO**

Como un sistema adicional para la determinación del valor comercial del inmueble se utiliza el denominado "MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO" que consiste en establecer el valor del inmueble a partir del estudio de las ofertas, transacciones o valoraciones recientes de bienes semejantes y comparables al inmueble objeto del avalúo.

*La mencionada información es clasificada, analizada e interpretada por el Avaluador con base en su experiencia y conocimiento del mercado.*

Como herramientas estadísticas se utilizan medidas de tendencia central como la media, la mediana o la moda y se calculan indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación.

De acuerdo con la metodología establecida se encontró que en este sector los precios se han mantenido en los últimos años y no existen transacciones recientes.

Ahora bien, como los precios de los inmuebles en oferta corresponden a edificios con características definidas para este fin y como en el mercado es difícil encontrar transacciones recientes el precio total debe afectarse por un factor de comercialización.

Para estimar el mencionado factor de comercialización existen diferentes técnicas o procedimientos y en este caso se utiliza el sistema de HERWEET que correlaciona la oferta y la demanda que pueda tener un inmueble en unas condiciones dadas de tiempo y lugar.

Ahora bien, con base en los precios de oferta encontrados se puede estimar que el precio de venta por m<sup>2</sup> es de \$3'000.000 de acuerdo a información de la Lonja de Propiedad Raíz y de la empresa comercializadora del Conjunto, que al aplicarle el factor de comercialización estimado en 0.80 El precio por metro cuadrado del apartamento es \$2'400.000; el valor de construcción se

determina por factor de comercialización y depreciación por vetustez y conservación.

## 8.2 VALOR DEL INMUEBLE, CALCULO DEL AVALUO

ESPECIFICACIONES	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	58.11	2'400.000	139'464.00
<b>T O T A L</b>		<b>\$</b>	<b>139'464.000</b>

**VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES, CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$139'464.000)**  
M/C

### **OVIDIO PARADA FERNANDEZ**

Avaluador Profesional Registro 1365

Rto. Consejo Superior de la Judicatura 00957-15

Anexos: Copia Escritura Pública 1070 de abril 14 de 20166

Copia Matricula Inmobiliaria No. 300-389949 Oficina de Registro

Memoria Fotográfica:

## T A B L A D E C O N T E N I D O

1	Introducción	
1.1	Solicitantes	
1.2	Tipo de Inmueble	
1.3	Tipo de avalúo	
1.4	Definición	
1.5	Localización del inmueble	
1.6	Fecha de visita	
2	Memoria descriptiva	
2.1	Propietario	
2.2	Ubicación geográfica del inmueble	
2.3	Descripción del sector	
2.4	Descripción del inmueble	
2.5	Acceso	
2.6	Servicios domiciliarios del predio	
3	Aspecto jurídico	
3.1	Título de propiedad y tradición	
3.2	Base legal y fuentes de información	
3.3	Reglamentación	
3.4	Afectaciones y/o restricciones	
4	Determinación física del bien avaluado	
4.1	Identidad predial	
4.2	Linderos	
4.3	Dimensiones	
4.4		
5	Aspectos económicos	
5.1	Explotación económica del inmueble	
5.2	Explotación económica de la zona	
5.3	Distancia en tiempo a centros económicos y de consumo	
6	Estudio de mercado	
	Consideraciones adicionales para la determinación del avalúo	
7	Determinación del valor	
8.1	Metodología	
8.2	Determinación del Valor	No. 010-2020







RAD. J15-2017-154.

CONSTANCIA DE TRASLADO.

EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO MEDIANTE AUTO CALENDADO EL 20 DE NOVIEMBRE DE 2020, SE DISPONE CORRER TRASLADO A LAS PARTES DEL AVALUO COMERCIAL, POR EL TERMINO DE TRES (3) DIAS, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL INCISO 4 ARTICULO 444 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

EL TÉRMINO CORRE DESDE LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M.) DEL DÍA TRES (03) DE DICIEMBRE DE 2020, HASTA LAS CUATRO DE LA TARDE (4:00 P.M.), DEL DÍA SIETE (07) DE DICIEMBRE DE 2020.

SE FIJA EN LISTA (NO. 162), HOY DOS (02) DE DICIEMBRE DE 2020.



MARIO ALFONSO GUERRA RUEDA.  
Secretario

Radicado	:	J29-2017-505
Demandante	:	HERNET RUBIANO RUIZ
Demandado	:	ESPERANZA CAÑAS DE ORDUZ
Asunto	:	AVALUO COMERCIAL
Fecha	:	VEINTITRÉS (23) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2020)

Visto el memorial que antecede, y como quiera que se allegó avalúo comercial del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 300-133852, por valor de OCHENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS M/CTE (\$82.944.125), por ajustarse este dictamen y reunir los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso, se procederá de conformidad a lo establecido en el inciso 4 del artículo 444 del C. G.P., a correr traslado a las partes por el término de tres (03) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones.

Por Secretaría procédase con la publicación del TRASLADO del Avalúo Comercial en el micrositio del Juzgado en la página web de la rama judicial.

Aunado a lo anterior, agréguese al expediente la manifestación efectuada por el apoderado de la parte demandante, aportada mediante memorial allegado a este Despacho Judicial el 30 de octubre de la presente anualidad, obrante en el cuaderno de medidas cautelares del expediente digital.

Notifíquese y Cúmplase,

**HANNE ANDREA ARANDA CASTILLO**  
**JUEZ**  
SMGM

Firmado Por:

**HANNE ANDREA ARANDA CASTILLO**  
**JUEZ**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO.** El presente auto se notifica a las partes por anotación en el estado Nro. 156, fijado el día de hoy 24/11/2020, a las 08.00 AM. Mario Alfonso Guerra. Secretario.

---

**JUEZ - JUZGADO 007 MUNICIPAL DE EJECUCIÓN  
CIVIL DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA-SANTANDER**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1148530aec4bd43290e02e0a504ff0b5cf604ccae9762b365315c238e5ca5d98**  
Documento generado en 23/11/2020 07:35:53 a.m.

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

---

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO.** El presente auto se notifica a las partes por anotación en el estado Nro. 156, fijado el día de hoy 24/11/2020, a las 08.00 AM. Mario Alfonso Guerra. Secretario.

**PRESENTO AVALUO PERICIAL DEL PROCESO RADICADO J29 2017-505-01 DE HERNET RUBIANO RUIZ CONTRA ESPERANZA CAÑAS DE ORDUZ**

marisol aponte niño <playita\_553@hotmail.com>

Mar 10/11/2020 3:11 PM

Para: Oficina De Ejecucion Civil Municipal - Seccional Bucaramanga <ofejcmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (8 MB)

Examen de ATP en curso;

**Señores**

**JUZGADO SEPTIMO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL  
BUCARAMANGA**

**REF: ALLEGO DICTAMEN PERICIAL**

Proceso. EJECUTIVO

Demandante: HERNET RUBIANO RUIZ

Demandado: ESPERANZA CAÑAS DE ORDUZ

Radicado: J29 2017-505-01

OMAR LEON CAÑAS identificado como aparece al pie de mi firma obrando como perito en el proceso enunciado, por medio de la presente me permito allegar el informe pericial respecto del bien inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria: 300-133852.

Del Señor Juez,

I.A OMAR LEON CAÑAS

AVALUADOR R.A.A AVAL-91237276

Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander

Afiliado a la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores- Seccional Oriente

**Señores**  
**JUZGADO SEPTIMO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL**  
**BUCARAMANGA**

**REF: ALLEGO DICTAMEN PERICIAL**

Proceso. EJECUTIVO  
Demandante: HERNET RUBIANO RUIZ  
Demandado: ESPERANZA CAÑAS DE ORDUZ  
Radicado: J29 2017-505-01

OMAR LEON CAÑAS identificado como aparece al pie de mi firma obrando como perito en el proceso enunciado, por medio de la presente me permito allegar el informe pericial respecto del bien inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria: 300-133852.

Del Señor Juez,

I.A OMAR LEON CAÑAS  
AVALUADOR R.A.A AVAL-91237276  
Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander  
Afiliado a la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores- Seccional Oriente

**OMAR LEON CAÑAS. Ingeniero Agrónomo T.P. 12521 U.P.T.C.**  
**R.N.A. No.3086. R.A.A. AVAL-91237276**  
**Afiliado a la Lonja Propiedad Ratz de Santander**



---

**DATOS GENERALES DEL AVALUO COMERCIAL DE UN PREDIO DE PROPIEDAD DE ESPERANZA  
CAÑAS DE ORDUZ.**

**CLASE DE AVALUO** COMERCIAL

**SOLICITANTE** JUZGADO 7 EJECUCION CIVIL MUNICIPAL  
DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA

**DIRECCION DEL INMUEBLE** CALLE 9 A No. 15 - 29  
BARRIO COMUNEROS  
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

**CLASE DE INMUEBLE** CASA

**PROPIETARIO** ESPERANZA CAÑAS DE ORDUZ

**AVALUADOR** OMAR LEON CAÑAS  
R.N.A. 3086

**FECHA DE VISITA** 26 DE OCTUBRE DE 2020

**FECHA DE INFORME** 6 DE NOVIEMBRE DE 2020

---

**Cra 8A # 12 87 T1 Ap. 201 Conjunto Monteolivetto Condominio Abadías. Floridablanca**  
**3167415406 3006533375**  
**[www.aolsantander.weebly.com](http://www.aolsantander.weebly.com)**

## **1. INTRODUCCION**

### **TIPO DE AVALUO**

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al avalúo comercial de una casa con su lote de terreno y construcción, ubicada sobre vía vehicular en el Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander.

### **1.1. DEFINICION**

**AVALUO COMERCIAL** es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por éste, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir **DE CONTADO** respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

### **1.2. LIMITACIONES DEL AVALUO**

Las siguientes especificaciones y condiciones limites se aplican al avalúo aquí presentado.

- ✓ Las características técnicas se tomaron de la observación personal del perito.
- ✓ De acuerdo con el conocimiento y la opinión del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en éste informe son demostrables.
- ✓ El presente informe es propiedad intelectual del perito evaluador y por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en él, sin la aprobación escrita del perito.
- ✓ Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el perito y para el (los) usuarios a quién (es) se dirige y que el perito no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
- ✓ El uso de éste avalúo es propiedad privada y confidencial.
- ✓ La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
- ✓ La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento.

## **2. MEMORIA DESCRIPTIVA**

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a una casa identificada con nomenclatura 15 - 29 de la Calle 9 A, la cual hace parte del Barrio Abierto Comuneros, ubicado en el norte en la Comuna 3 San Francisco, en el Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander.

## **3. NOMENCLATURA**

El predio se identifica con la siguiente nomenclatura:

Calle 9 A No. 15 – 29 Barrio Comuneros, Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander.

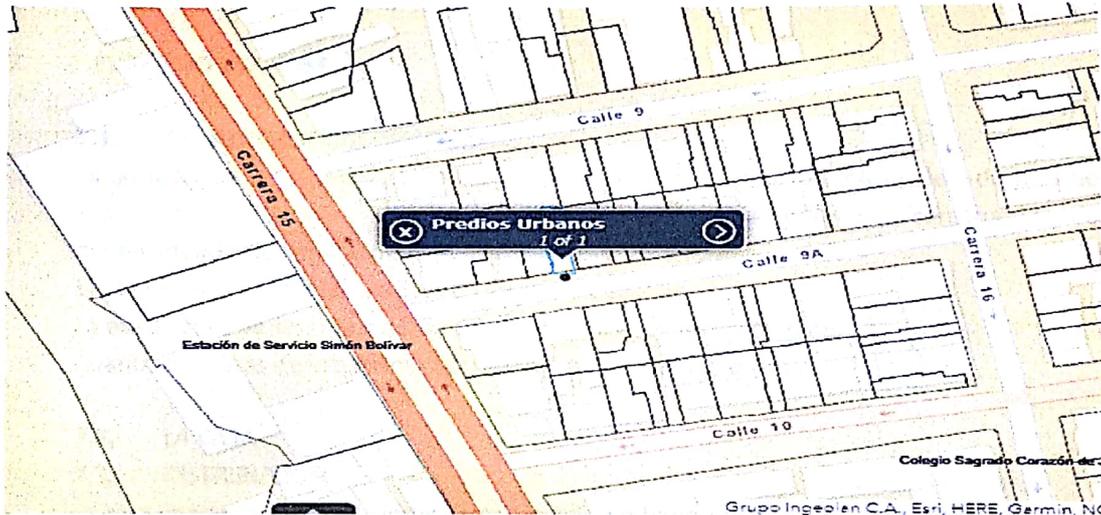
#### 4. PROPIETARIO

El propietario del inmueble es Esperanza Cañas de Orduz por Adjudicación en Liquidación de la Comunidad con Carmen Sofía Cañas Chacón, según consta en la Escritura Pública No. 1662 del 6 de Agosto de 1.985 protocolizada en la Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga.

#### 5. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACION ACTUAL

Corresponde el inmueble a una casa de un piso de altura, que hace parte de una de las manzanas del barrio Comuneros. Actualmente el inmueble se encuentra ocupado.

#### 6. EL SECTOR



Es un área del Municipio de Bucaramanga en el norte de la cabecera municipal, donde se han desarrollado gran cantidad de edificios Multifamiliares de estratos 2 y 3 debido a la falta de lotes para la construcción de casas unifamiliares, se ha optado por la construcción vertical de varias torres de apartamentos, encontrando diferentes tipos de edificios residenciales en altura de más de diez pisos y en su mayoría recién construidos. En cuanto a servicios de transporte tiene el servicio integrado de transporte masivo y aun con varias rutas de buses y busetas tradicionales, quienes cubren las rutas hacia al área Metropolitana de Bucaramanga y el sector del centro del municipio.

La actividad predominante es la residencial, combinada con la institucional y comercial. A nivel institucional el barrio cuenta con la Universidad Santo Tomás, Universitaria de Investigación y Desarrollo, Universidad del Pueblo, Colegio de las Belemithas, el Asilo San Rafael y el Parque de Cristo Rey. Además colinda con la Universidad Industrial de Santander y el Colegio Santander. A

**Cra 8A # 12 87 T1 Ap. 201 Conjunto Monteolivetto Condominio Abadías. Floridablanca**  
**3167415406 3006533375**  
**[www.aolsantander.weebly.com](http://www.aolsantander.weebly.com)**

nivel comercial con residencias y hospedajes, papelerías, cafeterías, restaurantes cerca de las zonas universitarias; en la parte media del barrio con talleres de mecánica automotriz y cerca de la carrera 15 industrias arroceras con grandes instalaciones tipo bodega y depósitos de madera.

**6.1. PRINCIPALES VIAS DE ACCESO.**

La Vía de acceso principal es la Carrera 15 de sur a norte y la Calle 9 A.

**6.2. VECINDARIO.**

Es residencial, linda con los Barrios La Independencia, La Mutualidad, Modelo, Universidad y Chapinero.

**7. EL BARRIO Y LA CASA.**

**7.1. CARACTERISTICAS GENERALES.**

Es un barrio abierto conformado por varias manzanas, de casas tradicionales de más de cincuenta años y que se han venido comprando para dar paso a la construcción de modernos edificios multifamiliares de varios pisos de altura.

El inmueble a valorar es una casa de un piso de altura.

La edad del es de sesenta y nueve años y se encuentra en mal estado.

Cuenta con obras de urbanismo adecuadas para el sector y barrio.

**7.2. LA CASA**

**7.3. DISTRIBUCION**

La casa consta de: Sala, comedor, tres alcobas, un baño social, en la parte posterior, cocina tradicional, patio y área de ropas.

**8. ESPECIFICACIONES DE ACABADOS**

- ❖ ESTRUCTURA: Sistema convencional tradicional.
- ❖ MAMPOSTERIA: Tapia pisada.
- ❖ INSTALACIONES ELECTRICAS Y TELEFÓNICAS: P.V.C.
- ❖ INSTALACIONES HIDRAULICAS: Gress
- ❖ CUBIERTA: Teja de barro sobre machimbre
- ❖ FACHADA: En estuco y pintura
- ❖ PISOS: En baldosín de cemento y cemento esmaltado
- ❖ CARPINTERIA: Puertas interiores.
- ❖ VENTANERIA: En hierro y madera las interiores

❖ ESTADO DE LA CONSTRUCCION: Malo.

#### **9. IDENTIDAD PREDIAL**

En las oficinas de Catastro y Registro de Instrumentos Públicos, el predio se encuentra identificado así:

Calle 9 A No. 15-29 Barrio Comuneros, Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander

Número Catastral: 68-001-01-06-0099-0029-000.

Matrícula Inmobiliaria: 300-133852

#### **10. LINDEROS**

De acuerdo al certificado de tradición son: **Por el Oriente:** en extensión de 17.90 metros con terrenos de Ismael Rodríguez; **Por el Norte:** en extensión de 5.50 metros con terrenos de Alejandro Acevedo; **Por el Occidente:** en extensión de 17.90 metros con el sector A adjudicado a Carmen Sofía Cañas Chacon y **Por el Sur:** en extensión de 5.50 metros con la Calle 9A.

#### **11. ÁREAS**

De acuerdo a la escritura suministrada, certificado de tradición, el cuadro de áreas es el siguiente:

ITEM	AREA
AREA LOTE DE TERRENO	98,45 m2
AREA CONSTRUIDA	98,00 m2

#### **12. SERVICIOS**

El sector cuenta con todas las obras básicas de urbanismo tales como alcantarillado y sus respectivas conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario y telefónicas, además cuenta con vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público. Se tiene un buen servicio de transporte urbano que comunica éste sector con los demás barrios de Bucaramanga y el área Metropolitana. Particularmente el predio cuenta con servicios de agua, luz, gas natural y televisión.

#### **13. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION.**

Para la elaboración del avalúo se consultó la información de las siguientes fuentes:

- ✓ Copia de la Escritura Pública No. 1548 de Julio 9 de 2002 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Bucaramanga.
- ✓ Folio de Matrícula Inmobiliaria de la Oficina de Registro de Bucaramanga No. 300-133852 con fecha 26 de Octubre de 2020.

- ✓ Se efectuó la visita al predio el día 26 de Octubre de 2020 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.

#### **14. CONSIDERACIONES**

Además de las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se tienen en cuenta las siguientes consideraciones de orden general:

- ✓ Ubicación en un sector urbano de Uso Residencial, según el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga.
- ✓ Factores de área, forma, ubicación topografía, vecindades, materiales de construcción y acabados.
- ✓ Vías de acceso y comunicación, siendo las principales la Calle 9 A y Carrera 15, que conducen al área metropolitana de Bucaramanga.
- ✓ Área construida.
- ✓ Análisis del comportamiento del mercado inmobiliario del sector con base en la oferta y demanda, lo mismo que valoraciones recientemente efectuadas en predios similares.
- ✓ El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico para la determinación del valor.
- ✓ No se incluyen en el presente avalúo ningún tipo de maquinaria ni equipo existente en el predio, ni good will.
- ✓ No se consideran factores de orden jurídico que afecten el predio.
- ✓ La Vigencia del avalúo será de un año a partir de la fecha del mismo.
- ✓ El presente avalúo se efectuó de acuerdo con la más reciente metodología establecida por el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 y la Resolución 0768 del 23 de Octubre de 1999 y 620 del 28 de Septiembre de 2008 del IGAC.

#### **15. METODOLOGIA VALUATORIA**

##### **15.1. VALORACION DEL TERRENO**

Se optó por acudir a la Investigación Directa, para lo cual se realizó una consulta con personas expertas en valoraciones de inmuebles urbanos en Bucaramanga y además que no tienen interés directo en el bien avaluado.

<b>ENCUESTADOS</b>	<b>VALOR</b>
GUILLERMO VARGAS	\$ 850.000
FABIO MENDOZA	850.000
JUAN FCO DUARTE BAYONA	840.000
ALVARO ARCHILA	830.000
PROMEDIO ARITMÉTICO	842.500
DESVIACIÓN ESTANDAR	9.574
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,14%
MEDIANA	845.000
MODA	850.000
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,85

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 4.08%, por lo tanto se encuentra en el rango inferior al  $r < 7.5\%$  y puedo afirmar que la muestra estadística es aceptable.

El valor a tomar es de \$ 1.000.000 m2.

#### **15.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

Para establecer el valor de la construcción se utiliza el método de costo de reposición, partiendo de la base del informe actualizado de publicaciones especializadas como Construdata No. 194 de acuerdo al tipo de construcción, tomando para el caso Unifamiliar VIS que es de \$ 956.032 por m2.

<b>Vr. Reposición</b>	<b>Vu</b>	<b>Va</b>	<b>% Va</b>	<b>Estado</b>	<b>% Dep.</b>	<b>Vr. Actual</b>
\$ 956.032	70	69	98,57%	5,00	100,00%	\$ 0

C.a.c. = \$ 0 pues está para demolición total.

#### **16. DETERMINACION DEL VALOR**

Hechas las anteriores consideraciones el valor comercial del predio es el siguiente:

**OMAR LEON CAÑAS. Ingeniero Agrónomo T.P. 12521 U.P.T.C**  
**R.N.A. No.3086. R.A.A. AVAL-91237276**  
**Afiliado a la Lonja Propiedad Raíz de Santander**



DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Lote de terreno	m <sup>2</sup>	98,45	\$ 842.500	\$ 82.944.125
<b>Total Lote de Terreno</b>				<b>\$ 82.944.125</b>
Casa	m <sup>2</sup>	98,00	\$ 0	\$ 0
<b>Total Construcciones</b>				<b>\$ 0</b>
<b>VALOR TOTAL LOTE Y CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 82.944.125</b>

SON: OCHENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS MONEDA LEGAL.

I. L. C.

I.A. OMAR LEON CAÑAS  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES  
MATRICULA 3086. FEDELONJAS  
CERTIFICADO R.A.A. AVAL-91237276.

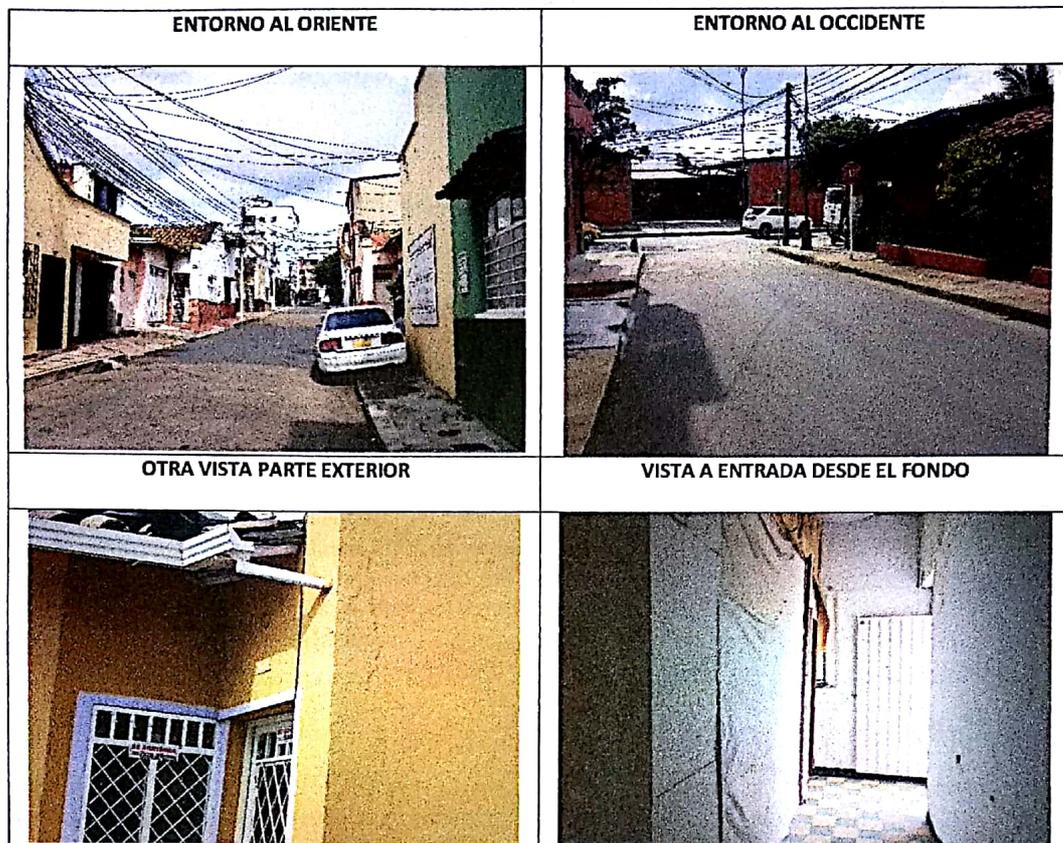
**Cra 8A # 12 87 T1 Ap. 201 Conjunto Monteolivetto Condominio Abadías. Floridablanca**  
**3167415406 3006533375**  
**[www.aolsantander.weebly.com](http://www.aolsantander.weebly.com)**

**REGISTRO FOTOGRAFICO.**

VISTA FACHADA	NOMENCLATURA
	
PASILLO ENTRADA AL FONDO LO PASA AHÍ	ALCOBA PARA ARRRIENDO
	
ALCOBA TIPO	ALCOBA MAS PEQUEÑA
	

**Cra 8A # 12 87 T1 Ap. 201 Conjunto Monteolivetto Condominio Abadías. Floridablanca**  
**3167415406 3006533375**  
**[www.aolsantander.weebly.com](http://www.aolsantander.weebly.com)**

**REGISTRO FOTOGRAFICO.**



**Cra 8A # 12 87 T1 Ap. 201 Conjunto Monteolivetto Condominio Abadías. Floridablanca**  
**3167415406 3006533375**  
**[www.aolsantander.weebly.com](http://www.aolsantander.weebly.com)**



PIN de Validación: b0a80a82



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



**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) OMAR LEON CAÑAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91237276, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-91237276.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR LEON CAÑAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</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>	18 Ene 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</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>	18 Ene 2018	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</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>	15 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul>	15 Oct 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b0a80a82



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



<b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	15 Oct 2020	Régimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	15 Oct 2020	Régimen Académico
<b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso</li> <li>Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos , redes, main frames, periféricos espaciales 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, cuatrimotos, bicicletas y similares</li> </ul>	12 Abr 2019  15 Oct 2020	Régimen Académico  Régimen Académico
<b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	15 Oct 2020	Régimen Académico
<b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li> </ul>	15 Oct 2020	Régimen Académico
<b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b>		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	12 Abr 2019	Régimen Académico



PIN de Validación: b0a80a82



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	15 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	15 Oct 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
• 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.	15 Oct 2020	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-0091, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2019, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 31 de Julio de 2023. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0069, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2019, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 31 de Julio de 2023. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**



PIN de Validación: b0a80a82



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



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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CRA 8A # 12 87 TORRE 1 APTO 201 CONJUNTO MONTEOLIVETTO

Teléfono: 3167415406

Correo Electrónico: oleon4264@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen  
Ingeniero Agronomo - Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR LEON CAÑAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91237276.**

**El(la) señor(a) OMAR LEON CAÑAS 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**

**b0a80a82**

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

Firma:

Alexandra Suarez

Página 4 de 5



PIN de Validación: b0a80a82



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



### Representante Legal

Yo, el suscrito, [Nombre], identificado con C.C. [Número], en calidad de Representante Legal de la sociedad [Nombre de la Empresa], inscrita en el Registro Único de Contribuyentes con el número [Número], manifiesto que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario.

Declaro que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario. Asimismo, manifiesto que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario.

Declaro que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario. Asimismo, manifiesto que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario.

Declaro que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario. Asimismo, manifiesto que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario.

Declaro que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario. Asimismo, manifiesto que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario.

Declaro que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario. Asimismo, manifiesto que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario.

Declaro que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario. Asimismo, manifiesto que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario.

Declaro que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario. Asimismo, manifiesto que he leído y acepto las condiciones de uso de los servicios de [Nombre del Servicio], las cuales se encuentran detalladas en el documento [Nombre del Documento] que acompaña a este formulario.

**REFERENCIA:** CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.

Declaro bajo gravedad de juramento que:

**OMAR LEON CAÑAS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.237.276 expedida en Bucaramanga, identificado con el registro abierto evaluadores AVAL-91237276 expedida por el ANA, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado así:

***El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.***

En el contenido del informe existe esta manifestación.

***Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.***

En el contenido del informe existe esta manifestación.

***El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:***

***1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.***

Omar León Cañas – C.C. No. 91.237.276 de Bucaramanga – Perito Designado

***2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.***

Domicilio Avaluador Designado: Carrera 8A No. 12-87 Torre 1 – Apto. 201, Conjunto Monteolivetto Condominio Abadías de la nomenclatura urbana del municipio de Floridablanca - Móvil: 316715406.

**3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.**

- Avaluador Designado: Ingeniero Agrónomo – Egresado de la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia –U.P.T.C.- Tunja; con Tarjeta Profesional No. 12521 del Ministerio de Agricultura – Perito con Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. AVAL- 91237276 en las especialidades de Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles e Intangibles Especiales. Avaluador Corporativo de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

**4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.**

No aplica.

**5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.**

Avaluador Designado:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	APODERADOS	PROCESO
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER, Magistrada NELLY MARITZA GONZALEZ JAIMES.	No. 2010-00575-00	Dte: ANGELA STELLA PEREZ TAFUR. Ddo: COORMAGDALENA, MUNICIPIO DE PUERTO WILCHES – CONSORCIO OBRAS HIDRAULICAS.	N/A.	Reparación Directa.

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO.	No. 2012-0163-00	Dte: HERLINDA GARCIA. Ddo: CRESCENCIANO ORTIZ DELGADO, ANA FRANCISCA ORTIZ DELGADO, MARIA	N/A.	Ordinario de Pertenenca.
		TRANSITO ORTIZ DELGADO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADA S.		
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE BUCARAMANGA.	No. 2015-00080	Dte: JHON ALEXANDER CAMPOS CRUZ. Ddo:.	N/A	Formalización de Tierras Abandonadas y Despojadas Forzosamente
Juzgado CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO.	No. 2013-0379-01	Dte. Rafael Arturo Galán Dueñas. Ddo: Eloísa Angarita de Prieto.	N/A.	Ordinario de Pertenenca o Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio sobre bien inmueble urbano.
Juzgado SEGUNDO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL.	J14-2010-405	Dte: María Jackeline Sierra Jaimes, Evenide Sierra Díaz y Claudia Yolima Sierra Chinome. Ddo: María Zoraida Azuero Riveros.	N/A	Ejecutivo Hipotecario.
Juzgado TERCERO DE FAMILIA.	2013-00811	Dte: Jacqueline Mora Caballero. Ddo: Hermes Alexander López.	N/A	Liquidación Sociedad Conyugal.
Juzgado SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO.	2009-0194	Dte: Ofelia Blanco García.	N/A	Demanda División Material del

		Ddo: Efraín Romero Aguillón y otros.		Inmueble Rural.
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO	68001-31-008-2014-00102-01	Dte: Pablo Alfonso Rincón Zafra. Ddo: Carmen Cecilia Rincón Ortíz y Matilde Rincón de Vargas.	N/A	Divisorio
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO O ORAL DE BUCARAMANGA	20140013100	Dte: Zoraida Gutiérrez. Ddo: CDMB y Municipio de Bucaramanga.	N/A	Medio de control reparación directa.

**6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.**

No

**7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.**

No

**8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

No

**9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

No

Esperamos que esta información sea de utilidad para su despacho.

Atentamente,

h. l. c

I.A. OMAR LEON CAÑAS  
Avaluator R.A.A. AVAL-91237276  
Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander  
Afiliado a la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores-Seccional Oriente.

RAD. J29-2017-505.

CONSTANCIA DE TRASLADO.

EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO MEDIANTE AUTO CALENDADO EL 23 DE NOVIEMBRE DE 2020, SE DISPONE CORRER TRASLADO A LAS PARTES DEL AVALUO COMERCIAL, POR EL TERMINO DE TRES (3) DIAS, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL INCISO 4 ARTICULO 444 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

EL TÉRMINO CORRE DESDE LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M.) DEL DÍA TRES (03) DE DICIEMBRE DE 2020, HASTA LAS CUATRO DE LA TARDE (4:00 P.M.), DEL DÍA SIETE (07) DE DICIEMBRE DE 2020.

SE FIJA EN LISTA (NO. 162), HOY DOS (02) DE DICIEMBRE DE 2020.



MARIO ALFONSO GUERRA RUEDA.  
Secretario