

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN  
ASUNTOS LABORALES DE PAMPLONA**

Tres de diciembre de dos mil veintiuno

Visto el anterior informe secretarial, se dispone efectuar control de legalidad en el presente asunto.

Para ello, es menester dar aplicación al artículo 132 del Código General del Proceso que establece: *“agotada cada etapa del proceso el Juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación”*.

Del estudio del caso, encontramos que declarado mediante auto de 17 de noviembre de 2021, desierto el remate del bien inmueble hipoteca, el cual es perseguido dentro de este proceso conforme artículo 468 CGP, se percata el Despacho que si bien es cierto que a través de proveído de 4 de diciembre de 2020, se dispuso correr traslado del avalúo conforme a lo consagrado en el artículo 444 numeral 2º ibídem, también lo es que la secretaria del Juzgado, no dio cumplimiento a lo señalado en el artículo 9 del Decreto 806 de 2020, ya que omitió insertar en el traslado electrónico junto con dicho auto, el dictamen pericial del que se estaba corriendo traslado; lo que indica que las demandadas no tuvieron la oportunidad de presentar sus observaciones o allegar un nuevo avalúo.

Por lo anterior, a fin de garantizar el derecho a la contradicción, lo procedente es efectuar control de legalidad en este caso, para lo que se dispondrá dejar sin efecto todo lo actuado en lo que tiene que ver con el avalúo del bien inmueble dado en garantía real a la parte demandante y la diligencia de remate, desde el auto de 4 de diciembre de 2020; y en consecuencia, se ordenará correr traslado por el término de diez (10) días, del avalúo presentado por la parte actora, para que los interesados presenten sus observaciones o alleguen uno diferente.

Así las cosas, en mérito de lo expuesto, EL JUZGADO,

**RESUELVE**

PRIMERO: Dejar sin efecto todo lo actuado en lo que tiene que ver con el trámite dado al avalúo del bien inmueble materia de hipoteca, esto es las providencias de fechas 4 de diciembre de 2020, 15 de febrero, 12 de marzo,

9 de abril, 7 de mayo, 3 y 24 de septiembre de 2021; y la diligencia de remate del pasado 17 de noviembre.

SEGUNDO: Ordenar correr traslado por el término de diez (10) días, del avalúo presentado por la parte actora, para que los interesados presenten sus observaciones o alleguen uno diferente.

**NOTIFIQUESE**

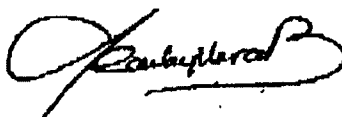
  
**ANGELA AURORA QUINTA PARADA**  
JUEZ



JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO  
EN ASUNTOS LABORALES DE PAMPLONARAMA JUDICIAL  
DEL PODER PÚBLICO REPUBLICA DE COLOMBIA

PAMPLONA, 06 DE DICIEMBRE 2021, se notifica hoy el auto anterior, por anotación en estado electrónico No. 058 siendo las siete de la mañana.

La secretaria,

  
**ELBA MARLENY VERA BAUTISTA**

**No. ETR-237-2020**

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

**SOLICITANTE DEL ENCARGO VALUATORIO:  
BANCOLOMBIA**

**DEPARTAMENTO: NORTE DE SANTANDER**

**MUNICIPIO: PAMPLONITA**

**DIRECCIÓN: CARRERA 3 1-03/1-07**

**PROPIETARIOS: MARÍA FERNANDA FLOREZ GÓMEZ  
LUZ AMÉRICA GÓMEZ TOLOZA**

**IDENTIFICACIÓN: 60265120  
27789900**

**MATRÍCULA  
INMOBILIARIA: 272-8733**

**NÚMERO CATASTRAL: 545200101000000040009000000000**

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER  
NOVIEMBRE DE 2020**

Bucaramanga, noviembre 19 de 2020

Doctora  
Carolina Herrera Mira  
Gerencia de Valoración de Garantías.  
VP Servicios Administrativos y seguridad  
BANCOLOMBIA  
Medellín – Antioquia.

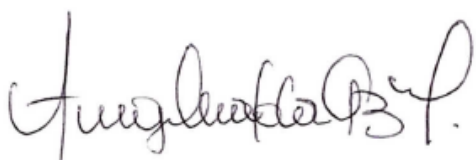
Cordial saludo.

De acuerdo con su solicitud hemos elaborado la valuación comercial del predio ubicado en la carrera 3 1-03/1-07 en Pamplonita, Norte de Santander; el informe se ha elaborado con fundamento en las normas legales, las metodologías y procedimientos valuatorios generalmente aceptados y teniendo en cuenta el contexto económico al momento de la inspección al predio.

La estimación del valor del inmueble es: quinientos sesenta y ocho millones setecientos noventa y cuatro mil cuatrocientos pesos moneda legal colombiana (\$ 568.794.400)

Este avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, geológica, si es el caso, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

Cordialmente,



Angélica Fernanda Gómez Navarro  
Representante Legal ETR S.A.S.

## 1. PROPÓSITO DE LA VALUACIÓN

Por encargo de BANCOLOMBIA para estimar el valor comercial del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo y los factores de comercialización que pueden incidir en la estimación de valor final.

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE DEL ENCARGO VALUATORIO

BANCOLOMBIA. Gerencia de valoración de garantías. VP Servicios Administrativos y seguridad. NIT: 890903938 – 8.

## 3. DIRECCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

Departamento:	Norte de Santander
Municipio:	Pamplonita
Dirección:	Carrera 3 1-03/1-07
Propietario:	María Fernanda Florez Gómez Luz America Gómez Toloza
Identificación:	60265120 27789900
Matrícula Inmobiliaria:	272-8733
Número Catastral:	545200101000000040009000000000

## 4. CATEGORÍA DEL AVALÚO

Avalúo de un Inmueble Urbano, que tiene la finalidad de establecer el valor comercial o de mercado de un PREDIO URBANO (Categoría 1, según Artículo 5 del Decreto Nacional 556 de 2014).

### 4.1 USO QUE SE DARÁ A LA INFORMACIÓN VALUATORIA

Estudio de valuación para analizar propuestas de negociación establecidas dentro del objeto social de BANCOLOMBIA y el marco legal en el que se encuentra actualmente el predio.

## 5. FECHAS DE VISITA Y PRESENTACIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN

Fecha del encargo: octubre 30 de 2020

Fecha de Inspección del bien: noviembre 13 de 2020

Fecha de elaboración y presentación del informe noviembre 19 de 2020

Fecha a partir de la cual es vigente la valuación: noviembre 19 de 2020

## 6. BASE DE VALOR, ENFOQUES Y ALCANCE DE LA VALUACIÓN

**La base de valor** o estándar de valor describe las premisas fundamentales sobre las que se basarán los valores informados. La base de valor influye en la selección del método, tipo de dato y supuestos de trabajo de una valuación; es el criterio que orienta la opinión de valor.

**El valor de mercado como base de valor** es la cantidad estimada para la cual un activo o pasivo, urbano en este caso, en la fecha de valoración, entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, después de una comercialización adecuada y donde las partes, cada uno, había actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.<sup>1</sup>

**El Valor de Mercado o Valor Comercial** se define también como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción"<sup>2</sup>.

**El Enfoque General de Mercado.** Consiste en la aplicación de procesos metodológicos encaminados a operar estadísticamente información de transacciones reales comparables porque son sobre predios iguales o similares al predio objeto de tasación; conceptualmente es aceptado incluir en los análisis datos de oferta o cotización disponibles en el mercado, pero esto obligan a su vez a la aplicación de métodos complementarios, pues usualmente no se considera suficiente el apego único al resultado estadístico descriptivo. Lo anterior porque los valores de oferta están sujetos a condiciones inherentes a una transacción aun no cerrada y obligaciones en algunos casos no vinculantes que pueden sesgar los resultados. "Considera las ventas de bienes similares o

<sup>1</sup> International Valuation Standards (2017) ISBN: 978-0-9931513-0-9. International Valuation Standards Council, 1 King Street, LONDON EC2V 8AU United Kingdom Email: [contact@ivsc.org](mailto:contact@ivsc.org) [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org). Pág. 18

<sup>2</sup> GUÍA TÉCNICA SECTORIAL GTS G 02 ICONTEC - RNA. (2009) USN AVSA. - ICONTEC. Bogotá. Pág. 7

sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyen la comparación”.<sup>3</sup>

**El alcance específico** es determinar el más probable valor de mercado a partir de la valoración de los componentes fundamentales del precio de un predio urbano: Valor del terreno y valor de las construcciones. Otros factores que considera la experticia de valuación son el principal uso actual del suelo, el tamaño del predio, la forma del predio, la normatividad del uso del suelo y la amenaza por factores de riesgo natural.

**El área del predio** es deducida de los títulos de propiedad, el área de las construcciones y otras áreas que se consideran en este estudio son estimaciones del perito, fundados en su experticia. En caso de existir diferencias en las áreas deberán protocolizarse en los respectivos planos por parte del propietario.

## 7. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos y los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia.

El (los) valuador(es) manifiesta(n) que no tiene(n) ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o con el propietario del bien inmueble objeto de valuación, que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El(los) valuador(es) confirma(n) que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; ni se acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

El Valor de Mercado que se asigna es el que correspondería a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referida a la situación financiera de las partes.

El valor estimado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

---

<sup>3</sup> Óp. Cit.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El(los) Valuador(es) ha(n) tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo, la *Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS<sup>4</sup>, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*, si aplicare este último.

Se desconocen fallas geológicas, estructurales, riesgos naturales y otros aspectos que puedan incidir en la estabilidad, integralidad o permanencia del predio o sus componentes en el tiempo.

El(los) valuador(es) ha(n) cumplido los requisitos de formación de su profesión, tiene experiencia en el mercado nacional y la tipología de bienes que se están valorando.

Se ha realizado una inspección o verificación personal al bien objeto de valuación.

Los honorarios de la valuación no dependen en manera alguna de aspectos del informe, se ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesionales.

La vigencia de este informe de valuación es de un (1) año desde su expedición siempre que permanezcan las condiciones físicas y normativas del predio.

La(s) persona(s) que han intervenido en la elaboración del informe es (son): Mag. Ricardo Lozano Botache, RAA AVAL-14233709, Valuador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA. (Ley 1673 de 2013).

## **8. HIPÓTESIS DE VALUACIÓN**

Es una propiedad inmueble que cumple con la normatividad urbanística vigente y no tiene restricciones de uso o afectaciones que impidan su libre comercialización.

### **8.1 TIPO DE ACTIVO QUE SE AVALÚA Y DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL**

Predio urbano. Inmueble que funciona como hotel y restaurante. Con dos locales.

<sup>4</sup> The International Valuation Standards (IVS) (2017) 1 King Street, London, EC2V 8AU, United Kingdom



## 9. REFERENTES DOCUMENTALES PARA LA VALUACIÓN

Son documentos de este estudio de valuación:

- Copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria 272-8733, impreso el 22 de octubre de 2020.
- Copia de la escritura pública 675 del 11 de julio de 2008, Notaría Segunda de Pamplona
- Copia del EOT del Municipio de Pamplonita (Norte de Santander).

## 10. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO

ASPECTO SOCIO ECONÓMICO	
SECTOR URBANO	
El inmueble tiene frente inmediato sobre el parque principal del municipio de Pamplonita.	
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	
Se encuentran ofertas de mercado sin embargo la comercialización de los inmuebles es lenta por la situación económica actual del país.	
ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	
Poca actividad edificatoria debido a que es un sector consolidado.	
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	
Estables de acuerdo con los ciclos de la economía.	
INFRAESTRUCTURA VIAL / ESTADO	
Vías en buen estado de conservación	
VECINDARIO INMEDIATO	
Barrio Fátima y Barrio Claret	
TRANSPORTE PÚBLICO	
Transporte intermunicipal	
REDES DE SERVICIOS	
Acueducto, Alcantarillado, Energía eléctrica, gas domiciliario, red telefónica y Alumbrado Público.	

## 10.1. USOS NORMATIVAMENTE ESTABLECIDOS PARA EL SECTOR

EOT vigente - Municipio de Pamplonita (Norte de Santander).



Fuente: EOT - DTS58\_USO ACTUAL DEL SUELO URBANO

### USO



Fuente: EOT - DTS58\_USO ACTUAL DEL SUELO URBANO

## 10.2. ESTRATIFICACIÓN

No identificado en el EOT.

## 11. DESCRIPCIÓN LEGAL Y CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PREDIO

### 11.1. TRADICIÓN Y REGISTRO LEGAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

La tradición del predio está descrita en el folio de matrícula inmobiliaria: 272-8733

### 11.2. DESCRIPCIÓN LEGAL DE ÁREAS Y LINDEROS

Están contenidos en la escritura pública 675 del 11 de julio de 2008, Notaría Segunda de Pamplona

### 11.3. Coordenadas geográficas WGS84

7°26'12.71"N y 72°38'12.98"O

### 11.4. IDENTIFICACIÓN TÉCNICA DE LINDEROS GENERALES DURANTE LA VISITA DE INSPECCIÓN PERICIAL CON FINES VALUATORIOS.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO / LOTE DE LA CONSTRUCCIÓN									
Relieve:	Plano	Forma Geométrica:	Irregular	Frente:	15 m	Fondo:	80 m	Relación Frente / Fondo:	0.18
Linderos y Dimensiones:	Los linderos están descritos en la escritura pública 675 del 11 de julio de 2008, Notaría Segunda de Pamplona								
Área Privada:	<p>Área del terreno: 1.200 m <i>Fuente: escritura pública 675 del 11 de julio de 2008, notaría segunda de Pamplona</i></p> <p>Área construida: 556 m <i>Fuente: Consulta catastral Geoportal - IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi)</i></p>								

### 11.5. TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN							
Vida Útil del Inmueble:	70	Edad Aproximada:	50	Vida Remanente:	20	Altura del Inmueble en metros	3
Estado de conservación:	Regular estado de conservación						

Tipo de Construcción:	Tradicional:		Muros de carga:		Industrializada:		Mampostería Estructural:	X	Prefabricada / Mixta:	
Uso Específico:	Vivienda Unifamiliar:		Bifamiliar:		Multifamiliar		Comercial	X	Industrial	
Estilo Arquitectónico	Contemporáneo	X	Moderno		Republicano		Bien de Interés Cultural		Dotacional	
Servicios Públicos	Acueducto:	X	Alcantarillado:	X	Energía eléctrica:	X	Teléfono:	X	Gas domiciliario	X

ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	
Cimentación	Inferida en concreto ciclópeo
Estructura	Muros de carga
Fachada	Pintado
Muros	Tapia pisada
Pisos	Tableta
Escaleras	En madera
Closets	Madera
Puertas	Madera
Ventanería	Madera con reja metálica
Cocina	Enchapada
Baños	Enchapados
Equipos Especiales	No aplica

DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN		
PISO 1	PISO 2	PISO 3
Local con entrada independiente, local con entrada independiente, sala principal, comedor, baño social, baño social, patio interior, habitación de suministros, cocina, zona de ropas, comedor exterior, patio y 10 habitaciones con baño privado.	Habitación con baño privado	-
SÓTANO	OTRO	
-	-	-

## 11.6. AFECTACIONES O SITUACIONES CONTINGENTES

El inmueble objeto del presente informe NO está afectado por algún tipo de servidumbre, ni cesiones, ni afectaciones viales

## 12. MARCO NORMATIVO PARA LA VALUACIÓN DE MERCADO

Constitución Política de Colombia

Ley de desarrollo territorial (Ley 388 DE 1997)

Decreto 1420 de 1998 Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84, y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Ley 1673, Reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

## 13.4 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El valor de un inmueble, susceptible de ser dedicado a diferentes usos URBANOS o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de ser destinado, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más razonable, probable y financieramente aconsejable que le permita obtener el mayor valor. Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Debe ser un uso legalmente permitido por los diversos organismos involucrados
- Debe ser un uso real probable y no especulativo, que existan las posibilidades físicas y de mercado
- Debe ser un uso que permita el máximo generador de ingresos para toda la propiedad

Uso potencial: Inmueble con destinación comercial y residencial

### 13.5 FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO INMUEBLE URBANO

- Normatividad del uso del suelo
- Ubicación del predio en el contexto municipal.
- Oferta y demanda del mercado.
- Tamaño del inmueble
- Forma del inmueble
- Vías de acceso
- Tipología de la construcción
- Edad y estado de conservación de la construcción
- Uso actual del predio

## 14 METODOLOGÍA VALUATORIA

### 14.1 PRINCIPIOS VALUATORIOS

**PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO:** El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.

**PRINCIPIO DE SUSTITUCIÓN:** El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel.

**PRINCIPIO DEL VALOR RESIDUAL:** El valor atribuible a cada uno de los factores de producción inmueble, es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto los factores.

**PRINCIPIO DE ANTICIPACIÓN:** El valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica, es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

**PRINCIPIO DE TEMPORALIDAD:** El valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

**PRINCIPIO DE FINALIDAD:** La finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas valoración a seguir.

## 14.2 MÉTODOS VALUATORIOS

Resolución 620 de 2008 IGAC

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

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. *Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.*

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

*Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).*

*Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

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

*Artículo 9º - Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.*

### **14.3 METODOLOGÍA VALUATORIA ESPECÍFICAMENTE EMPLEADA**

Siguiendo la normatividad vigente, Resolución 620 de 2008 del IGAC, se emplearon los métodos de avalúo: "Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación."






#### 14.4 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA

El método comparativo busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasifican, analizan e interpretan para llegar a la estimación del valor comercial; con base en la dinámica del mercado se busca durante el análisis la descomposición de los valores que se han agregado en una oferta mediante una depuración que permite conocer cada factor que integra una tasación, urbana: Valor de mercado de la tierra y valor de las infraestructuras. El método de costo de reposición permite encontrar el valor más razonable cuando se tasan construcciones ya en uso y depreciadas para conocer el valor de la vida útil.



## 14.5 CALCULO DE VALORES

### 14.5.1 Valor estimado del terreno

MEMORIA DE CALCULO															
INVESTIGACIÓN DE MERCADO															
Ítem	Tipo - Dirección	Valor venta	Fuente		Tamaño Terreno	Tamaño Construcción	Valor de la construcción m²	Valor de la construcción	Valor total sin construcción	Valor del terreno m²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados	
			Contacto	Origen											
1	Predio ubicado a 250 metros del parque principal de Pamplonita	\$ 200.000.000	Contacto: Señor Daniel Cel: 3206269700	Dato Tomado en Campo	600 m²	0 m²	\$ -	\$ -	\$ 200.000.000	\$ 333.333	0,85	1,10	1,20	\$ 374.000	
2	Predio ubicado a 100 metros del parque principal de Pamplonita	\$ 30.000.000	Contacto: Señora Esperanza Cel: 3144755885	Dato Tomado en Campo	84 m²	0 m²	\$ -	\$ -	\$ 30.000.000	\$ 357.143	0,85	1,00	1,20	\$ 364.286	
3	Casa en el sector de la Libertad - Pamplonita	\$ 90.000.000	Cel: 3173714938	Inmobiliaria Marelsa	160 m²	109 m²	\$ 250.000	\$ 27.250.000	\$ 62.750.000	\$ 392.188	0,85	1,00	1,10	\$ 366.695	
											Promedio	\$ 368.327			
											Desviación estándar	\$ 5.059			
											Coefficiente de variación	1,37%			
											Limite inferior	\$ 363.268			
											Limite superior	\$ 373.386			
											Valor adoptado por m²	\$ 364.000			
Área del terreno					1200 m²										
ANEXO FOTOGRÁFICO															
ÍTEM 1		ÍTEM 2			ÍTEM 3			ÍTEM 4							
								NA			NA				

El coeficiente de variación de la muestra es 1,37%, inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, luego cumple el estándar (Resolución 620 de 2008 IGAC); se adopta el límite inferior redondeado como valor más idóneo por metro cuadrado área privada: \$364.000/m².

## 14.5.2 Valor estimado de la construcción

Teniendo en cuenta lo establecido en la resolución 620 de 2008 del IGAC, se procede a aplicar la depreciación para cada elemento constructivo, teniendo en cuenta el costo de reposición a nuevo, vida actual, vida útil y estado de conservación, obteniendo lo siguiente:


MEMORIA DE CALCULO			
COSTO DE REPOSICIÓN			
VALOR DE REPOSICIÓN m²		CONSTRUCCIÓN	
<b>ÁREA CONSTRUIDA</b>			556
Costos directos	\$	650.000	
Costos indirectos	\$	97.500	
Costos totales (CT)	\$	747.500	
Costos administrativos y financieros			
Gran total de costos	\$	747.500	
Total repocisión (área construida)	\$	415.610.000	
Utilidad del constructor	\$	-	
Valor total - Obra nueva	\$	415.610.000	\$ 747.500
<b>Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)</b>			
Vida útil o técnica	Edad años	70	
Edad aproximada	Edad años	50	
Vida remanente	Edad años	20	
Porcentaje de edad a depreciar		71,43%	
Estado de conservación	Rango de 1 a 5	3	
<b>Depreciación acumulada</b>	\$	283.658.142	68,25%
Determinación valor actual de la Construcción	\$	283.658.142	
Total reposición	\$	415.610.000	
Menos depreciación acumulada	\$	283.658.142	
Subtotal	\$	131.951.858	
Mas utilidad del constructor	\$	-	
Valor aprox. de la construcción	\$	131.951.858	\$ 237.323
Valor 1º piso	90%	\$ 118.756.672	\$ 213.591
Valor pisos restantes	10%	\$ 13.195.186	\$ 63.530
Total de construcción	\$	132.000.000	
Coeficiente de mercado			
<b>Valor por m²</b>	\$	237.323	
<b>Valor adoptado por m²</b>	\$	237.400	

## 15. VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

ITEM	UNIDAD	ÁREA PRIVADA APROXIMADA	VALOR UNITARIO m <sup>2</sup>	SUBTOTAL
Área de Lote	m <sup>2</sup>	1200	\$ 364.000	\$ 436.800.000
Área de construcción	m <sup>2</sup>	556	\$ 237.400	\$ 131.994.400
VALOR TOTAL				\$ 568.794.400

VALOR EN LETRAS: Quinientos sesenta y ocho millones setecientos noventa y cuatro mil cuatrocientos pesos moneda legal colombiana (\$ 568.794.400)

## 16. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

  
RICARDO LOZANO BOTACHE  
C.C. 14.233.709  
RAA AVAL-14233709

## ANEXO FOTOGRÁFICO

		
	Vía de acceso	
		
	Fachada del inmueble	
		
	Fachada del inmueble	



Fachada del inmueble



Fachada Local # 1



Fachada Local # 2





Pasillo de acceso



Comedor



Sala-comedor



Baño social # 1



Patio interior



Cocina





Cuarto de suministros



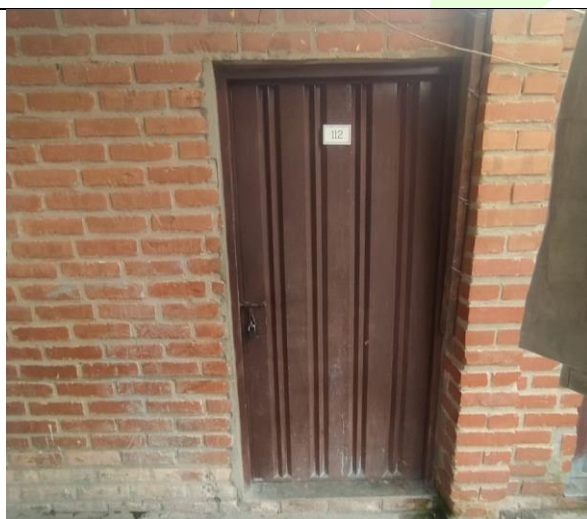
Zona de ropas



Comedor exterior



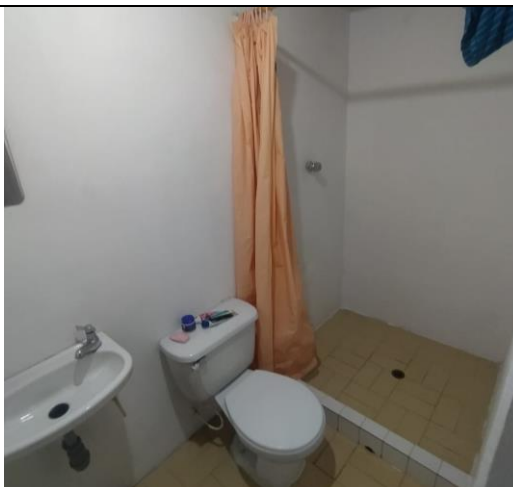
Patio



Habitación Exterior No. 112



Habitación No. 112



Baño habitación No. 112



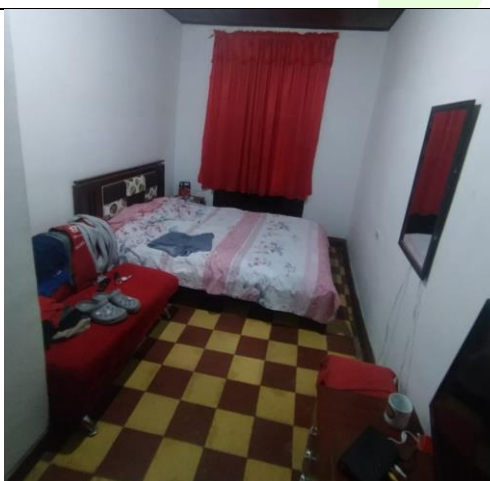
Habitación con baño



Habitación con baño



Habitación con baño



Habitación con baño



Habitación con baño





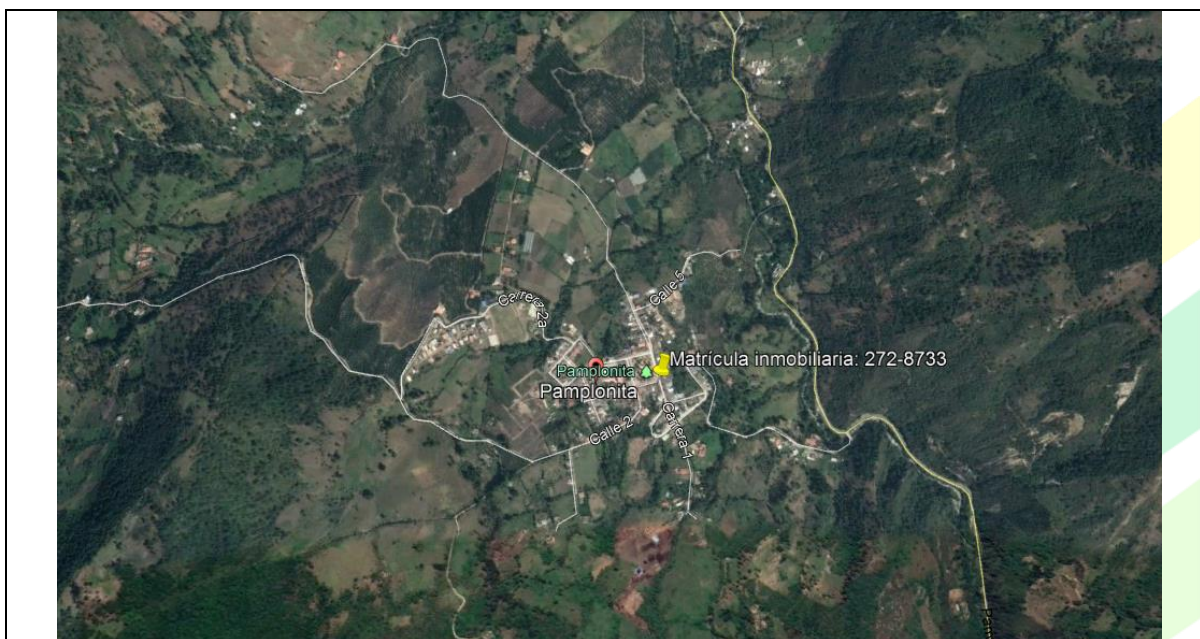
Acceso a la segunda planta



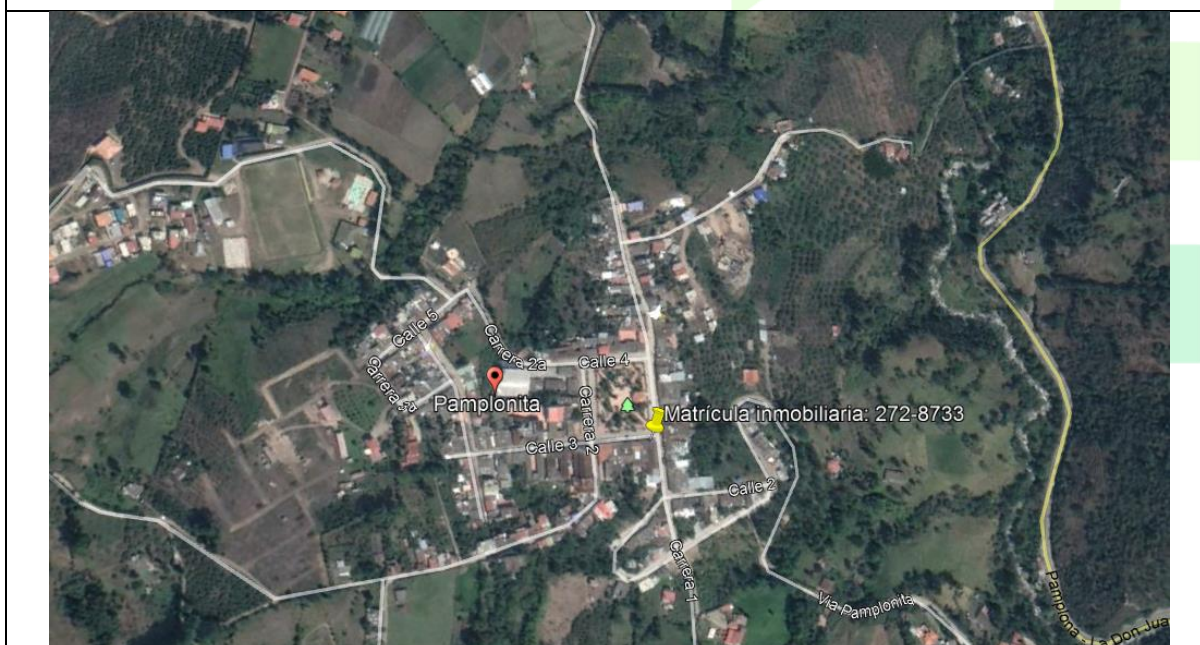
Acceso a habitación en segunda planta



Local con entrada independiente

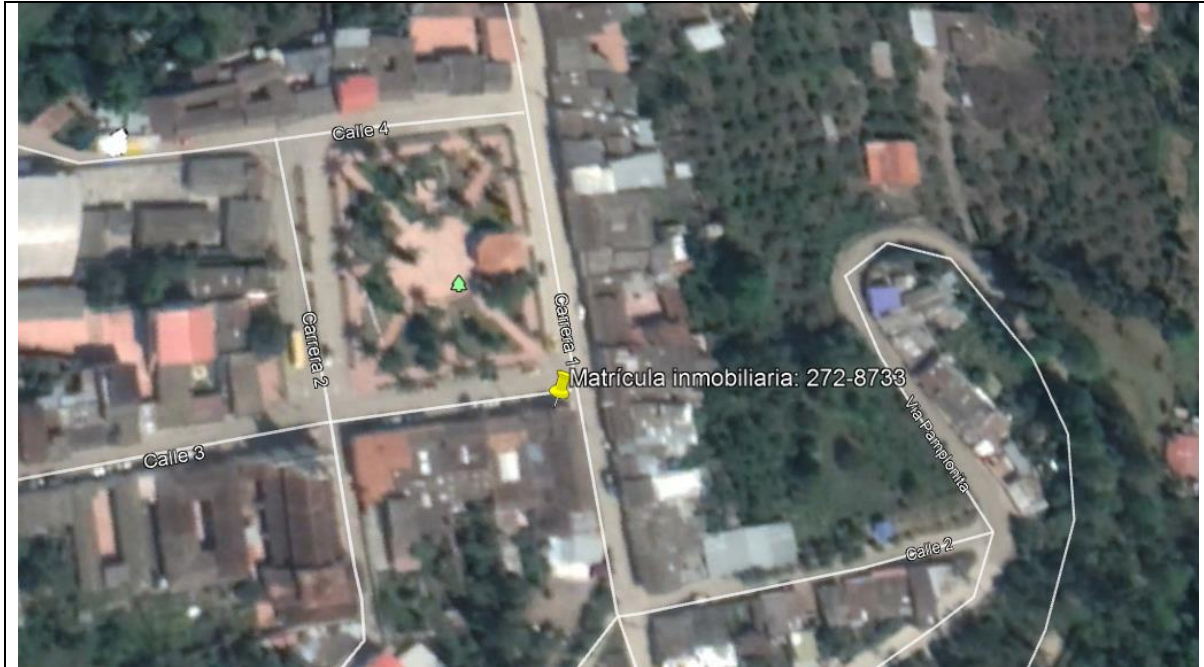


UBICACIÓN GENERAL – GOOGLE EARTH

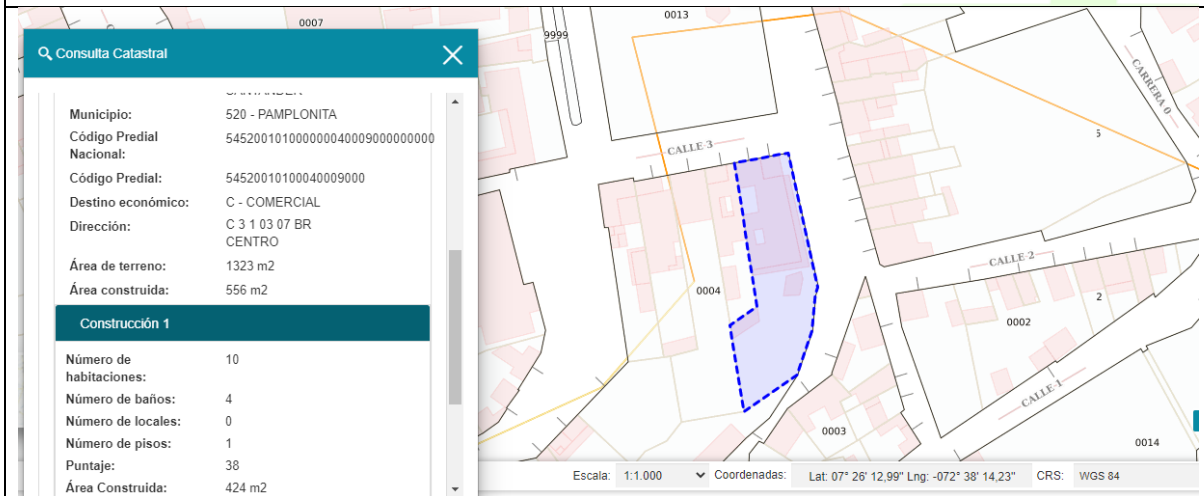


UBICACIÓN SECTOR – GOOGLE EARTH





UBICACIÓN- GOOGLE EARTH



Consulta catastral – Geoportal Instituto Geográfico Agustín Codazzi

## **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](mailto:ricardolozanobotache@gmail.com); Tengo formación académica a nivel de maestría en Desarrollo Rural por título otorgado por la Universidad Javeriana, Maestría en Administración de Empresas por la Universidad Santo Tomás y soy Topógrafo profesional por la Universidad del Tolima. Estoy inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL -14233709. **SEGUNDO:** Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con el inciso cuarto del artículo 226 de la ley 1564 de 2012, de manera libre, espontánea e independiente de acuerdo con la certeza profesional, rindo este dictamen pericial. **TERCERO:** Que no tengo ninguna clase de impedimento legal o moral para rendir este dictamen, asimismo, que no estoy incurso en las causales contenidas en el artículo 50 de la misma ley. **CUARTO:** Que conozco la responsabilidad que implica jurar en falso de conformidad con el Código Penal. **QUINTO:** Que el dictamen rendido por el suscrito es totalmente apegado a realidad física y atributos económicos del activo o predio objeto de esta valuación:

Departamento	Norte de Santander
Municipio	Pamplonita
Dirección	Carrera 3 1-03/1-07
Matrícula Inmobiliaria	272-8733

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

<b>PUBLICACIÓN</b>	<b>TEMA</b>
• 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 Lebreth 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 Lebreth ISSN: 2145-5996 ed: Universidad Santo Tomas Bucaramanga. v.1 fasc.N/A p.71 - 93. (2009). Co-autor.	Administración de tierras de uso agrícola
• Co- Autor: Los Precios de la Tierra interpretados desde los Modelos Digitales de Terreno (MDT)" En: Colombia Revista CIFE: Lecturas De	Mercados de Tierras Rurales



## DECLARACIÓN JURAMENTADA

Economía Social ISSN: 0124-3551 ed: Universidad Santo Tomas. Colombia (2008). Co-autor.	
---	--

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

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

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

**NOVENA<sup>1</sup>:** 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<sup>2</sup>:** Que el dictamen que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados se diferencian del ejercicio regular de mi profesión u oficio en:

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

---

<sup>1</sup> En caso que los Dictámenes realizados sean diferentes se explica la justificación de la variación.

<sup>2</sup> En caso que los Dictámenes realizados sean diferentes se explica la justificación de la variación.

## DECLARACIÓN JURAMENTADA

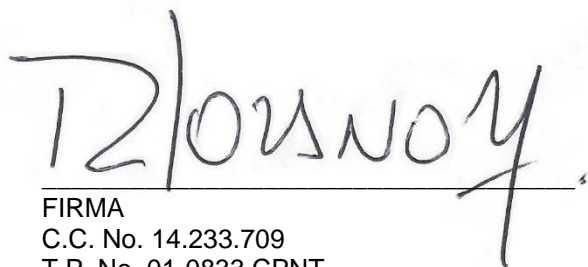
Para confirmar el contenido del presente documento se adjunta hoja de vida acompañado de las respectivas certificaciones académicas y laborales, igualmente se citan e incluyen referencias de la información base del dictamen rendido.

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

Son documentos de este estudio de valuación:

- Copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria 272-8733, impreso el 22 de octubre de 2020.
- Copia de la escritura pública 675 del 11 de julio de 2008, Notaría Segunda de Pamplona
- Copia del EOT del Municipio de Pamplonita (Norte de Santander).

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](http://scienti.colciencias.gov.co:8081/cvlac/visualizador/generarCurriculoCv.do?cod_rh=0000277185)

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

## **DECLARACIÓN JURAMENTADA**

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

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

### **INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA 1.983 a 1.995**

Coordinación de equipos de gestión y mediciones de campo en procesos de titulación de baldíos, parcelaciones, clarificación de la propiedad, extinción del dominio y demás fines de reforma de la propiedad agraria en Colombia. Relaciones con la comunidad.

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

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

### **PUBLICACIONES INDEXADAS Y PONENCIAS EN CONGRESOS INTERNACIONALES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **DECLARACIÓN JURAMENTADA**

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

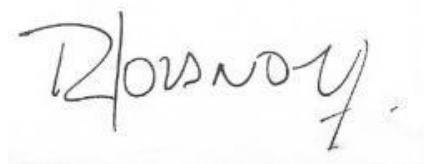
Aproximación conceptual a la nueva ruralidad, una tarea para comprender su estado del arte. Artículo en la revista Integración Empresarial. Vol. 3 ISSN 1794-2772 – 2004

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

### **PREMIOS O RECONOCIMIENTOS:**

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

Hago constar,



# DECLARACIÓN JURAMENTADA

## LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA

PERSONERIA DE RÍO DE JANEIRO, BRASIL, 14 DE DICIEMBRE DE 2005

EN ATENCIÓN A QUE

**RICARDO LOZANO BOTACHE**

CC 14.220.045

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 FIRMANOS 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



*Carlos Rueda*  
RECTOR

*Carlos Rueda*  
DECANO ACADÉMICO

*Juan Carlos*  
SECRETARIO GENERAL

*Ricardo Lozano Botache*  
DECANO DEL MEDIO UNIVERSITARIO

*[Signature]*

  
PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
Secretaría General  
Este Diploma está registrado en el libro de  
del libro 14 de la Facultad de Ciencias Exactas y Naturales  
Boletín de la Universidad de 2005  
*Ricardo Lozano Botache*  
Rector General

100957

No 110920

# **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.

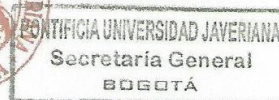
Es fiel copia tomada del original, en lo pertinente.

Bogotá, D.C. 1 de diciembre de 2005.



*[Handwritten signature]*

**Secretario General**



**149246**

THOMAS GRIFF & SONS



# DECLARACIÓN JURAMENTADA



## REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

### APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

**País: REPUBLICA DE COLOMBIA**

(Country: - Pays:)

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

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

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

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

**Certificado**  
(Certified - Atesté)

**En: BOGOTA D.C**  
(At: - À:)

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

**Por: APOSTILLA**  
(By: The Ministry of Foreign Affairs of Colombia)

Par: Ministère des Affaires Étrangères de la Colombie

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

**AKJZD1110234973**

Digitally Signed by:

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

Firma: (Signature:)

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

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

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

194

10929105978102097

La autenticidad de esta apostilla puede ser verificada en el Registro Electrónico que se encuentra en la siguiente página web

The authenticity of this Apostille may be verified by accessing the e-Register on the following web site:

L'authenticité de cette Apostille peut être vérifiée en accédant le Register sur le site web suivant:

**[www.cancilleria.gov.co/apostilla](http://www.cancilleria.gov.co/apostilla)**

# DECLARACIÓN JURAMENTADA

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

Bucaramanga

21 SET. 1998

República de Colombia



## La Universidad Santo Tomás

Autorizada por el Ministerio de Educación Nacional

Teniendo en cuenta que

**Ricardo Lozano Botache**

C.C. 14.233.709 de Ibagué

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

**Magister en Administración de Empresas**

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

El Rector General

El Decano de Facultad

El Rector Personal

El Secretario General

Registro Interno No. 48-2298

# DECLARACIÓN JURAMENTADA

El suscrito Secretario General de la Universidad Santo Tomás Seccional Bucaramanga

## CERTIFICA:

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

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

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

MAGISTER EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS

a

RICARDO LOZANO BOTACHE, C.C. 14.233.709 DE IBAGUE

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

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

EL SUSCRITO NOTARIO SEXTO DE BUCARAMANGA, hace constar que la presente copia Fotostática es igual a un documento Original que he tenido a la vista.

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

18 DIC. 2001

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

Fdo. El Decano, DR. LUIS ENRIQUE MANTILLA GONZALEZ

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

El Secretario General,

DR. CARLOS AUGUSTO MORA GONZALEZ



# DECLARACIÓN JURAMENTADA



## REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

### APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

**País:** REPUBLICA DE COLOMBIA

(Country: - Pays:)

**El presente documento 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 11:09:35 A

(On: - Le:)

**Por:** APOSTILLA

(By: The Ministry of Foreign Affairs of Colombia

- Par: Ministère des Affaires Étrangères de la Colombie)

**No:**

(Under Number: - Sous le numéro:)

**AKJZD119358415**

**Digitally Signed by:**

Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia

DIANA MILENA ATEHORTUA BUENO

Reason: DOCUMENT AUTHENTICITY

Bogota - Colombia

**Firma:** (Signature)

**Nombre del Titular:** RICARDO LOZANO BOTACHE

(Name of the holder of document: - Nom du titulaire:)

**Tipo de documento:** DIPLOMA

(Type of document: - Type du document:)

**Número de hojas apostilladas:** 1

(Number of pages: - Nombre de pages:)

83

10929105978102097

La autenticidad de esta apostilla puede ser verificada en el Registro Electrónico que se encuentra en la siguiente página web

The authenticity of this Apostille may be verified by accessing the e-Register on the following web site:

L'authenticité de cette Apostille peut être vérifiée en accédant l'e-Registre sur le site web suivant:

**[www.cancilleria.gov.co/apostilla](http://www.cancilleria.gov.co/apostilla)**

**DECLARACIÓN JURAMENTADA**

Republica de Colombia



La Universidad del Tolima

confiere el grado de

Topógrafo

Ricardo Lozano Paoletti

a

Por haber terminado satisfactoriamente los estudios correspondientes y llenado los requisitos académicos exigidos.  
En testimonio de ello se expide el presente documento en Elvague, el día 22 del mes de Agosto del año 1980 y lo refrenda con el sello respectivo.

El suscrito NOTARIO, SEÑOR DE  
BUCARAMANGA, POR CUIUS  
la presente copia fotostática  
figura a un documento Original que  
ha tenido a la vista.

18 DIC. 2001



Recebo de la Facultad  
del Ministerio de Educación

Recebo de la Facultad

Recebo de la Facultad  
del Ministerio de Educación

Recebo de la Facultad  
del Ministerio de Educación

Universidad del Tolima  
Libro de Registro No. 1  
Folio No. 332  
Pagina No. 4202

# DECLARACIÓN JURAMENTADA



UNIVERSIDAD DEL TOLIMA

## ACTA DE GRADO NUMERO 67

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

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

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

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

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

EL RECTOR,

(FDO.) PABLO EMILIO CASAS SANTOFIMIO

EL DIRECTOR DEL INSTITUTO TECNOLÓGICO SUPERIOR

(FDO.) ALBERTO MEJIA RENGIFO

LA SECRETARIA GENERAL DE LA UNIVERSIDAD DEL TOLIMA,

(FDO.) YOLANDA ARANZAZU DE ROJAS

HÉCTOR VILLARRAGA SARMIENTO  
Secretario General

Es copia  
Ibagué, 7 de Julio de 1998

ESTE FOLIO ES AUTENTICO como  
copia del ORIGINAL que he tenido a  
la vista. DOY FE 1 DIC 2001

Dr. Eduardo Suárez Molta  
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](http://www.lonjadesantander.com)  
Bucaramanga - Colombia



## DECLARACIÓN JURAMENTADA



## DECLARACIÓN JURAMENTADA

