

**RE: 2013-00110 // RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN**

Juzgado 02 Civil Circuito - Casanare - Yopal <j02cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 22/06/2022 4:18 PM

Para: LAUREANO HUMBERTO MANRIQUE RODRIGUEZ <manriquerodriguezabogados@hotmail.com>

Buen día.

Acuso recibido, su comunicación será agregada al expediente y oportunamente se le dará trámite.

Cordialmente,

Paola Ivonne Sánchez Macías  
Secretaria



*Distrito Judicial de Yopal*  
*Juzgado Segundo Civil del Circuito Yopal – Casanare*  
*Carrera 14 No. 13-60. Tel. (8) 6347970 Email.*  
*[j02cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co)*

---

**De:** LAUREANO HUMBERTO MANRIQUE RODRIGUEZ <manriquerodriguezabogados@hotmail.com>

**Enviado:** miércoles, 22 de junio de 2022 11:13 a. m.

**Para:** Juzgado 02 Civil Circuito - Casanare - Yopal <j02cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>;  
fabioardenas@gmail.com <fabioardenas@gmail.com>

**Asunto:** 2013-00110 // RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN

Doctor

**JAVIER ARTURO ROCHA VASQUEZ**

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

YOPAL CASANARE

E. S. D.

**REF. PROCESO EJECUTIVO – SEGUIDO DE DECLARATIVO**

**REFERENCIA No 850013103002-2013-00110-00**

**DEMANDANTE: ASOCIACION DE COLOMBIANOS EN ACCION**

**DEMANDADO: HEIDY ESTELLA PIZARRO**

**LAUREANO HUMBERTO MANRIQUE RODRIGUEZ**, abogado en autos reconocido, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de CURADOR de la parte DEMANDADA, por medio del presente escrito con el acostumbrado respeto, me dirijo a usted a fin de interponer recurso de reposición y en susidio de apelación contra el auto de fecha 17 junio de 2022 numerales 1 y 2, mediante el cual el despacho decreta medidas cautelares.

Respetuosamente,

**LAUREANO HUMBERTO MANRIQUE RODRIGUEZ**

Abogado.

Calle 15 No. 15-59, Piso 4, Oficina 302

Edificio Normandía

Yopal - Casanare



Doctor

**JAVIER ARTURO ROCHA VASQUEZ**  
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
YOPAL CASANARE  
E. S. D.

**REF. PROCESO EJECUTIVO – SEGUIDO DE DECLARATIVO**

**REFERENCIA No 850013103002-2013-00110-00**

**DEMANDANTE: ASOCIACION DE COLOMBIANOS EN ACCION**

**DEMANDADO: HEIDY ESTELLA PIZARRO**

**LAUREANO HUMBERTO MANRIQUE RODRIGUEZ**, abogado en autos reconocido, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de CURADOR de la parte DEMANDADA, por medio del presente escrito con el acostumbrado respeto, me dirijo a usted a fin de interponer recurso de reposición y en susidio de apelación contra el auto de fecha 17 junio de 2022 numerales 1 y 2, mediante el cual el despacho decreta medidas cautelares.

### **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO**

Constituyen argumentos que sustentan este recurso, los siguientes:

1. El demandante mediante memorial de fecha 28 de abril de 2022 allega liquidación de crédito por un valor de \$576.856.872.
2. El demandante a través de su apoderado judicial mediante memorial radicado el 01 de junio de 2022, solicita que se decrete medidas cautelares sobre cuentas bancarias y ANI y el INVIAS en favor de la demandada HEIDY ESTELLA PIZARRO.
3. Mediante auto de fecha 17 junio de 2022, el despacho decreta las medidas cautelares mencionadas en el hecho anterior visto en numerales PRIMERO y SEGUNDO.
4. Las medidas cautelares decretadas en auto de fecha 17 de junio del presente año son excesivas en virtud a que a la demandada ya le han cautelado bienes, como es el caso de la cuota parte del inmueble descrito con el folio de matricula inmobiliario 470-97953, el cual para el año 2021, contaba con un valor comercio de por la suma de **CATORCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILONES CIENTO VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$14.557.120.000).**





5. Es de resaltar que el inmueble atrás descrito ya esta fuera del comercio con la medida cautelar practicada por parte del despacho y este constituye garantía real y es mas que suficiente para garantizar el pago y demas acreencias de las obligaciones que son objeto de ejecución.
6. Es de resaltar que a la luz del artículo 599 del CGP *«El juez, al decretar los embargos y secuestros, podrá limitarlos a lo necesario; el valor de los bienes no podrá exceder del doble del crédito cobrado, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, salvo que se trate de un solo bien o de bienes afectados por hipoteca o prenda que garanticen aquel crédito, o cuando la división disminuya su valor o su venalidad.»*

Por las anteriores razones, su despacho debe revocar la providencia del 17 junio de 2022, numerales PRIMERO y SEGUNDO en la que se ordena decretar el embargo y retención de los dineros sobre cuentas bancarias, ANI y el INVIAS en favor de la demandada HEIDY ESTELLA PIZARRO.

### PETICIÓN

Solicito, señor Juez, revocar el auto de fecha 17 de junio de 2022, mediante el cual decreta medidas cautelares en contra de la demandada HEIDY ESTELLA PIZARRO, por considerar que dichas medidas son excesivas, teniendo en cuenta que el predio identificado con matrícula inmobiliaria No 470-97953 se encuentra consumado el embargo y secuestro a favor del proceso de la referencia.

Adicional a lo anterior el inmueble tiene un avalúo comercial de CATORCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILONES CIENTO VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$14.557.120.000), valor que supera el doble de la deuda que se pretende cobrar según liquidación arimada por la parte demandante, disponiendo en su lugar de no decretar más medidas cautelares en virtud al inciso 3 del artículo 599 del código general del proceso, los cuales desarrollan los aspectos de limitación de las medidas cautelares, respectivamente de manera oficiosa teniendo en cuenta la proporcional de los embargos que pesan actualmente sobre mi representada, atendiendo la razonable necesidad de que en el proceso ya cuenta con una **garantía efectiva de pago** en la obligación reclamada por el ejecutante en este caso el inmueble atrás mencionado sin que esto signifique tener que incurrir en el desborde de la cautela judicial contra el patrimonio de mi representada.







## DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los artículos 318, 319 y 322 y 599 del Código General del Proceso.

## PRUEBAS

- Avalúo comercial del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No 470-97953.

## COMPETENCIA

Es usted competente, señor Juez, para conocer de este recurso, por encontrarse bajo su despacho el trámite del proceso principal e incidental.

Del Señor Juez,

Atentamente,

**LAUREANO HUMBERTO MANRIQUE RODRIGUEZ**

C. C 79.520.275 de Bogotá

T. P. 82.745 del C.S. de la Jud.





R.S.A. AVALÚOS



## AVALUÓ COMERCIAL INMUEBLE N° 00945-010-2021

### PREDIO URBANO LOTE DE TERRENO Y MEJORAS MI- 470-97953

SOLICITANTE: HEIDI ESTELA PIZARRO DE SÁNCHEZ  
PROPIETARIA: HEIDI ESTELA PIZARRO DE SÁNCHEZ  
CLASE DE AVALUÓ: LOTE DE TERRENO Y MEJORAS  
TIPO DE AVALUÓ: INMUEBLE.  
UBICACIÓN: VÍA MARGINAL DE SELVA EN UNA DISTANCIA DE  
1 KM+ 800 METROS SOBRE LA VÍA QUE CONDUCE  
DE YOPAL AL MUNICIPIO DE AGUAZUL.  
SECTOR: OCCIDENTAL  
MUNICIPIO: YOPAL  
DEPARTAMENTO: CASANARE  
AVALUADOR: RAFAEL SORA ACEVEDO

OCTUBRE DE 2021

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50



R.S.A. AVALÚOS



## CONTENIDO

- 1 **INFORMACIÓN BÁSICA**
  - 1.1 OBJETO
  - 1.2 SOLICITANTE
  - 1.3 AVALUADOR
  - 1.4 TIPO DE AVALÚO
  - 1.5 DEPARTAMENTO
  - 1.6 MUNICIPIO
  - 1.7 MARCO JURÍDICO
  - 1.8 DESTINO ACTUAL DEL INMUEBLE
  - 1.9 FECHA VISITA
  - 1.10 FECHA INFORME
  - 1.11 VALIDEZ DEL INFORME
- 2 **INFORMACIÓN CATASTRAL**
- 3 **DOCUMENTOS APORTADOS**
  - 3.1 ESCRITURA PÚBLICA.
  - 3.2 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD
  - 3.3 PLANO DEL PREDIO
- 4 **TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**
  - 4.1 PROPIETARIO
  - 4.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN
  - 4.3 MATRICULA INMOBILIARIA
- 5 **INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR**
  - 5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR
  - 5.2 DESARROLLO
  - 5.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE
  - 5.4 NIVEL SOCIO ECONÓMICO
  - 5.5 COMERCIALIZACIÓN
  - 5.6 VÍA DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS
  - 5.7 SERVICIOS PÚBLICOS
  - 5.8 SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO
- 6 **REGLAMENTACIÓN**
  - 6.1 UBICACIÓN
  - 6.2 CLASES DE SUELOS RELIEVE Y PENDIENTE
  - 6.3 ALTITUD
  - 6.4 TEMPERATURA MEDIA
  - 6.5 CLIMA

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50



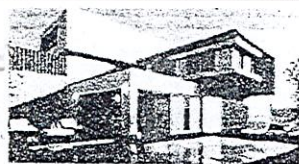
R.S.A. AVALÚOS



- 6.6 FORMA DE LLEGAR
- 6.7 LINDEROS Y COLINDANCIAS
- 6.8 ÁREA
- 6.9 RECURSO HÍDRICO
- 6.10 VÍAS INTERNAS
- 6.11 CONSTRUCCIONES
- 7 CONSIDERACIONES GENERALES
- 8 METODOLOGÍA VALUATORIA E INVESTIGACION ECONOMICA
- 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO
- 8.2 CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS
- 9 VALOR COMERCIAL AREA LOTE DE TERRENO
- 10 VALOR COMERCIAL CONSTRUCCION
- 11 CUADROS RESULTADO FINAL
- 12 ANEXOS

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50





R.S.A. AVALÚOS



## 1 INFORMACIÓN BÁSICA

### 1.1 OBJETO

De acuerdo a lo solicitado por el interesado el objeto del informe, es realizar el avalúo comercial del bien inmueble ubicado, sobre vía marginal de la selva a 1km + 800 metros al margen derecho, sobre la vía que conduce de Yopal a Aguazul.

### 1.2 SOLICITANTE

Avalúo solicitado por: **HEIDI ESTELA PIZARRO DE SÁNCHEZ**

Fecha 15 de Septiembre de 2021

### 1.3 CLASE DE AVALUÓ

Avalúo lote de terreno y mejoras

### 1.4 TIPO DE AVALÚO

Avalúo Comercial inmueble

### 1.5 UBICACIÓN

vía marginal de la selva que conduce de Yopal a Aguazul, margen derecho.

### 1.6 USO DEL SUELO

Urbano

### 1.7 DEPARTAMENTO

Casanare.

### 1.8 MUNICIPIO

Yopal

### 1.9 VALIDEZ DEL INFORME

Un Año

### 1.10 AVALUADOR:

**RAFAEL SORA ACEVEDO**

Avaluador Profesional RNA 061143-11

Perito Avaluador (DIAN)

Perito Avaluador (Juzgados)

Miembro de la Asociación Nacional de Peritos

Avaladores de Colombia

Avalador Superintendencia de Sociedades

Lonja de Colombia

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50



R.S.A. AVALÚOS



### 1.11 MARCO JURÍDICO

Este Avalúo se realiza bajo las siguientes normas que reglamentan y complementan la metodología para la realización de los avalúos: Decreto Ley 2150 de 1.995; Ley 388 de 1.997; Decreto 1420 de 1.998, Decreto 2474 de Julio 07 de 2008, la Resolución del IGAC No. 0620 de 23 de septiembre de 2008, Código Civil Colombiano.

### 1.12 VALUACIÓN NORMAS NIF. Y NORMAS TÉCNICAS SECTORIALES

#### NTS COLOMBIANAS.

Este informe cumple con las normas técnicas sectoriales colombianas NTS S 03 Y NTS I 01 - ICONTEC – RNA, contenido en informes de valuación de bienes inmuebles urbanos y la metodología para avalúos comerciales establecidas en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998 y Resolución del IGAC No 620 de Septiembre 23 de 2008.

### 1.13 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El tipo de valor que se busca es el comercial o valor de mercado del bien a avaluar, entendiéndose como valor del mercado, el precio más alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarían dispuestos a pactar, para realizar una transacción mercantil sobre el bien siendo esta realizada en un mercado abierto (libre de presiones externas) con dinero de contado en un lapso de tiempo prudencial.

### 1.14 DESTINO ACTUAL DEL INMUEBLE

Lote con mejores, sector residencial

### 1.15 FECHA DE VISITA

25 de Septiembre de 2021

### 1.16 FECHA DE INFORME

01 de octubre 2021

### 1.17 INFORME CATASTRAL

Cédula Catastral: No 850100002001000023000

Matricula inmobiliaria: No 470-97953

Paz y salvó impuestos municipio d Yopal.

Área = 2 Has+8.065.465 m2 (28.065.465m2)

## 2. DOCUMENTOS APORTADOS

Escritura pública No 0450 de fecha 29 de Abril de 2020, Otorgada por la Notaria Única de Aguazul, departamento de Casanare

Certificado de tradición y libertad: No 470—97953

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50





R.S.A. AVALÚOS



**3. TITULACIÓN**

**3.1 PROPIETARIA: HEIDI ESTELA PIZARRO DE SÁNCHEZ**

C.C 51.575.940

Constituida mediante Escritura pública No 0450 de fecha 29 de Abril de 2020, Otorgada por la Notaria Única de Aguazul.

**3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN**

Escritura pública No 0450 de fecha 29 de Abril de 2020, Otorgada por la Notaria Única de Aguazul.

**3.3 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN**

La naturaleza de los derechos y título de adquisición es la escritura pública No 0450 de fecha 29 de Abril de 2020, Otorgada por la Notaria Única de Aguazul. y la información contenida en el certificado de tradición, matrícula, inmobiliaria No 470-97953

**3.4 IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO**

De acuerdo con el certificado de libertad y tradición de la oficina de registro de Instrumentos públicos de Yopal, el derecho de dominio se encuentra en cabeza de: **HEIDI ESTELA PIZARRO DE SÁNCHEZ C.C 51.5715.940**

**ANOTACIÓN No 12**

**INÉS XIMENA CADENA CASTRO C.C 46.674.957.**

En un porcentaje del 1.0098%

**ANOTACIÓN No 13**

**IGLESIA ADVENTISTA DEL SÉPTIMO DÍA NIT. 9004083571**

En un porcentaje del 3.42%

**4. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

Sector delimitado por hoteles, lotes de terreno pastados, vía marginal de la selva, conjunto residencial, la colina campestre, proyectos de construcción a corto y largo plazo.

**4.2 DESARROLLO**

El sector cuenta con infraestructura de apoyo para la construcción de proyectos de vivienda de tipo familiar y bifamiliar, así mismo en el sector se encuentran construcciones campestres y urbanizaciones vigentes.

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50



#### 4.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La actividad más importante donde se localiza el predio objeto del avalúo, se caracteriza por estar en una zona de usos mixtos comerciales y desarrollo residencial de vivienda, unifamiliar, especialmente en autoconstrucciones, de la misma manera, la zona tiene colindancias, con el área, rural donde se construyen viviendas campestres y fincas de doble propósito.

#### 4.4 NIVEL SOCIOECONÓMICO

El nivel socio económico está relacionado en construcciones de tipo familiar y Bifamiliar viviendas campestres, estratos 3 y 4.

#### 4.5 COMERCIALIZACIÓN

la comercialización de productos se realiza parte en el municipio de Yopal y la gran mayoría se comercializa en las ciudades de Sogamoso, Villavicencio y Bogotá.

#### 4.6 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS

El servicio de transporte es prestado por todos los vehículos de servicio público y particular, tiene cobertura municipal por la vía pavimentada marginal de la selva Yopal Aguazul

#### 4.7 SERVICIOS PÚBLICOS

Redes de servicio público en el sector por instalar

#### 4.8 SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO

En los últimos años la situación ha mejorado, generando confianza en la zona y el desarrollo económico ha aumentado en una forma notoria aumentando los dividendos en el área comercial y en el área de la construcción.

### 5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Los tratamientos urbanísticos que asignan a sectores específicos, el suelo y directamente asociados a zonas morfológicas y homogéneas, dichos tratamientos se desarrollan en diferente modalidad que pretende encaminar y regular procedimientos ordenados por el desarrollo urbano del Municipio de Yopal, de acuerdo al documento Técnico de Soporte, Tomo II: Formulación, oficina Asesora de Planeación Municipal Convenio 438 de 2012, Plan de Ordenamiento Territorial POT Yopal 2013.

La clasificación del suelo se fundamenta dentro de los preceptos establecidos en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997, la cual establece las clases de suelo: Urbano, de Expansión urbana, Rural (dentro de esta clase se establece la categoría de suburbano), de Protección (esta puede estar dentro de las demás clases) e industrial.

En este contexto, la clasificación del territorio municipal se establece de la siguiente forma:

Según el concepto del uso del suelo y consultado, el POT de Yopal se adoptó, se identifica la revisión y ajuste del EOT, se identifica que el uso del suelo corresponde al área de





R.S.A. AVALÚOS



tratamiento: ÁREA DE DESARROLLO ACTIVIDAD RESIDENCIAL – CORRESPONDE a los sectores que cuentan con áreas disponibles para atender la demanda de vivienda y para adelantar proyectos de urbanísticos y de construcción de uso principal de vivienda familiar, Bifamiliar, y multifamiliar,, usos compatibles, comercio y servicios, de cobertura zonal y urbana.

#### **Suelo Urbano:**

Constituyen el suelo urbano, las áreas destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, proporcionando la posibilidad de urbanización y edificación.

#### **Suelo Rural**

El suelo rural está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

#### **Suelo Industrial o Zona industrial**

El suelo o zona industrial esta constituidos por terrenos para todo tipo de construcción relacionada con la industria y sus derivados, teniendo en cuenta la reglamentación y todas las normas que están constituidas en el Plan de Ordenamiento y el POT Yopal 2013.

### **5.1 USOS GENERALES DEL SUELO**

**Art. 77.** Los usos del suelo se clasifican en grupos que integran la totalidad de Actividades que se desarrollan en la municipalidad.

- Uso Urbano
- Uso Suburbano
- Uso Expansión Urbana
- Uso Rural
- Uso industrial
- Mixto

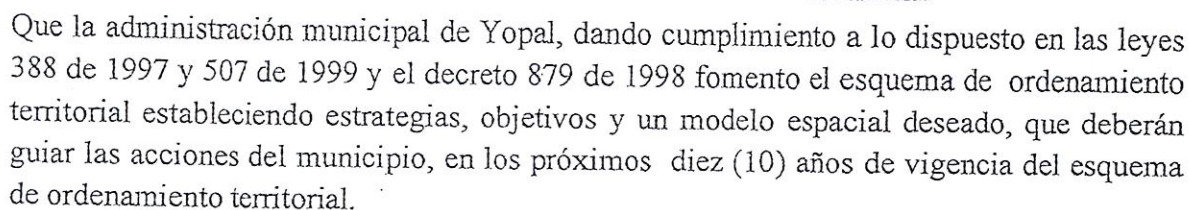
### **5.2 USO DEL SUELO PARA EL INMUEBLE**

#### **Uso Mixto**

La ley de desarrollo Territorial 388 de julio de 1997 por la cual se modifica la ley 9 de 1989, y la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones ordena que todos los Municipios del país deben adoptar un plan de ordenamiento territorial como instrumento que garantice el uso del suelo y la ocupación, social del espacio, dentro de las condiciones de sostenibilidad disponiendo de instrumento que permiten orientar el desarrollo del territorio, la regulación, la transformación ocupación del espacio.

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50





La clasificación del suelo se fundamenta dentro de los preceptos establecidos en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997, la cual establece las clases de suelo: Urbano, de Expansión urbana, Rural (dentro de esta clase se establece la categoría de suburbano), de Protección (esta puede estar dentro de las demás clases) e industrial. En este contexto, la clasificación del territorio municipal se establece de la siguiente forma:

### 5.3 UBICACIÓN SATELITAL PREDIO Y SUS MEJORAS



El terreno por las características dispone este caso en particular el método valuatorio, comparación directa de mercado directa, de acuerdo a los parámetros estipulados en la resolución 620 en el artículo 11.

El área de terreno tiene frente sobre la vía vehicular, marginal de selva que conduce de Aguazul a Yopal

El terreno se encuentra ubicado sobre depósitos aluviales que corresponde a suelos aptos para la construcción bajo la Reglamentación vigente.

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50





R.S.A. AVALÚOS



## 6.1 CONSTRUCTIVAS MEJORAS EN LOTE DE TERRENO

### 6.2 CONSTRUCCIÓN EN OBRA GRIS

Constructivas. La construcción del inmueble está sobre base de ciclópeo con material de arrastre, base y sobre base en concreto, vigas y columnas alta resistencia.

Mampostería. En ladrillo pega a la vista sin pañete, parte interna, columnas a la vista.

Columnas: Construcción columnas de 35 x 35 a una altura de 3.00 mts en concreto reforzado, con su respectivo hierro 5/8.

Vigas: Construcción de vigas en concreto con su respectivo hierro 5/8 alta resistencia

### 6.3 CLASE DE SUELOS RELIEVE Y PENDIENTE

Las condiciones del suelo se determinan teniendo en cuenta las siguientes variables: relieve, pendiente, drenaje natural, encharcamientos o inundabilidad, permeabilidad de los suelos, discontinuidad, retención de humedad, pedregosidad, erosión, textura, profundidad efectiva y nivel de fertilidad. de acuerdo a las características de los suelos la clasificación agrológica mas usada es la adoptada por el IGAC.

### 6.4 ALTITUD

340 a 500 M.S.N.M

### 6.5 TEMPERATURA MEDIA

28 ° C

### 6.6 CLIMA

Cálido y húmedo.

### 6.7 LINDEROS Y COLINDANCIAS DEL PREDIO

**SURESTE:** En línea quebrada en una longitud, de 157.06 metros lineales, del punto 11A al punto 7A colinda con la urbanización QUINTAS DEL LLANO, y en 89.41 metros Lineales, del punto 7A al punto 7B, con el predio No 2 dela división, en 100 metro Lineales del punto B al punto 20A, cerca al medio.

**SUROESTE:** En línea quebrada en una longitud de 427.79 del punto 19 al punto 31, Colinda con VÍA PÚBLICA.

**NOROESTE:** En línea quebrada en una longitud de 262.07 metros lineales y del punto 31 al punto 11A, colonda con las INSTALACIONES DE HIPO TERAPIA, cerca al medio y encierra.

### 6.8 USOS Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

El uso del predio es el plan de loteo, para la venta.

### 6.9 RECURSO HÍDRICO

Agua potable del red de acueducto urbano

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50



R.S.A. AVALÚOS



#### 6.10 VÍAS INTERNAS

Vía interna que conduce al conjunto residencial bulevar diamont..

#### 6.11 CONSTRUCCIONES ALEDAÑAS

Existen proyectos a corto plazo, proyectos de construcción de vivienda familiar y multifamiliar, quintas del llano, colina campestre. Motel las palmas y hoteles sobre la vía marginal de la selva, bares y discoteca reconocidas la largo plazo.

### 7 METODOLOGÍA VALUATORIA E INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA LOTE DE TERRENO

En este informe se utiliza la metodología reglamentada en la Resolución de I.G.A.C. N° 0620 del 2008, Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997, de conformidad con lo ordenado en el decreto 1420 de 1998. Complementada con todos los conocimientos, métodos, base de datos personal y base de datos aportados por la LONJA DE COLOMBIA (Afiliada a FEDELONJAS y al REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A).

MIEMBRO DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE COLOMBIA.

#### 7.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN 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.

#### 7.2 CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

Los valores obtenidos realizada la investigación del mercado en el sector en que se encuentra el inmueble, no son representativos para aplicar los métodos como el de comparación de mercado, es por esto que se acude a la encuesta de avaluadores y agentes inmobiliarios, con experiencia, idoneidad y conocimiento del mercado. en consideración a la Resolución IGAC No. 620 de 23 Septiembre de 2008.

#### 7.3 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN

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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V<sub>c</sub> = Valor comercial

C<sub>t</sub> = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50





R.S.A. AVALÚOS



Vt = Valor del terreno.

## 8. CERTIFICADO DEL AVALUÓ

8.1 No tengo interés en este avaluó o de las partes que intervienen o personas que estén involucradas en este proceso.

8.2 Este informe que transcribo ha sido elaborado de conformidad con la práctica, experiencia, la investigación y el ejercicio través de los años.

8.3 Los resultados finales de este avaluó son de mi estricta responsabilidad basada y limitada por lo establecido en la ley y en especial por el reglamento así:

- 8.4
  - Resolución 620 de 2008.
  - Ley 9 de 1989 reforma urbana
  - Resolución 1463 de 1993 IGAC criterios, parámetros, y forma de presentación de avalúos
  - Ley 388 de 1997 ordenamiento territorial y sus derechos reglamentarios.

## 8.5 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente las características más destacadas del mueble expuesto en las páginas anteriores se han considerado para determinar su valor las siguientes:

- Ubicación del inmueble
- Vías de acceso
- Estado de conservación
- Servicios públicos

## 8.6 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble o la propiedad valuada o el título legal de la misma. (escritura)
- El Avaluador no dará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50



R.S.A. AVALÚOS



## 9. CUADROS DE ÁREAS AVALUADAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2
ÁREA LOTE DE TERRENO	2Has+8.065.465 m2
ÁREA CONSTRUCCION OBRA NEGRA	70.00 m2
ÁREA CONSTRUCCIÓN ENCARGADOS	80.00 m2

### 9.1 CUADRO DESCRIPCIÓN VALORES

### 9.2 CUADRO INVESTIGACIÓN ECONÓMICA PARA EL LOTE DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	DIRECCIÓN	AÑO	VALOR M2
Lote de terreno en oferta	Km 2 vía marginal margen derecho	2020	\$ 650.000
Lote de terreno en oferta	Km 3 via marginal	2020	\$ 480.000
Lote de terreno en oferta	German Galeano	2021	\$ 420.000
Sumatoria			\$ 1.550.000
Media Aritmética promedio			\$ 516.666
Mediana			\$ 480.000
Moda			\$ 420.000
Desviación Estándar			\$ 123.56
Coefficiente de Variación			7.32 %

El promedio por metro cuadrado en el sector motivo del avalúo comercial a la fecha hoy 28 de septiembre de 2021 es de: **QUINIENTOS DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M./CTE (\$ 516.666)**

### 9.3 CUADRO VALOR LOTE DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR m2	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	2Has+8.065.465 m <sup>2</sup>	\$ 516.666	\$ 14.500.471.539.
AJUSTE AL PESO			\$ 14.500.472.000.
VALOR TOTAL AVALUÓ COMERCIAL LOTE DE TERRENO			\$ 14.500.472.000.

SON: CATORCE MIL QUINIENTOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$ 14.500.472.000)

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50





R.S.A. AVALÚOS



9.4 CUADRO MEJORAS DESCRIPCIÓN CANTIDADES Y VALORES

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNID	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIÓN EN OBRA NEGRA	70.00 M2	\$ 520.000	\$ 36.400.000
CONSTRUCCIÓN ENCARGADOS	80.00 M2	\$ 250.000	\$ 20.000.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 56.400.000

10. CUADRO RESULTADO FINAL AVALUÓ COMERCIAL LOTE DE TERRENO, Y MEJORAS

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR TOTAL AVALUÓ LOTE DE TERRENO	\$ 14.500.472.000
VALOR TOTAL AVALUÓ CONSTRUCCIÓN EN OBRA GRIS	\$ 36.400.000
VALOR TOTAL AVALUO CONSTRUCCION ENCARGADOS	\$ 20.000.000
VALOR TOTAL AVALUÓ COMERCIAL INMUEBLE UBICADO VÍA MARGINAL DE LA SELVA, EN UNA DISTANCIA, DE 1KM+800 METROS, SOBRE LA VÍA QUE CONDÚCE DE YOPAL AL MUNICIPIO DE AGUAZUL.	\$ 14.556.872.000

Las consideraciones anteriores con juicio de Avaluador me permite concluir que el valor que mejor refleja el justo precio del bien inmueble y las mejoras, predio ubicado vía marginal de la selva, en una distancia, de 1km+800 metros, sobre la vía que conduce de Yopal al municipio de Aguazul, de acuerdo a las especificaciones anteriores y su valor comercial a la fecha de hoy 02 de octubre de 2021 es de: CATORCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$ 14.557.120.000)

Cordialmente

**RAFAEL SORA ACEVEDO**

Avaluador Profesional RNA 061143-11

Perito Avaluador (DIAN)

Perito Avaluador (Rama judicial)

Miembro de la Asociación Nacional de Peritos Avaluadores de Colombia

Avaluador Superintendencia de Sociedades

Avaluador Canapro

Lonja de Colombia

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50



R.S.A. AVALÚOS



El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de hoy dos (2) de octubre de 2021, fecha de entrega, de acuerdo al decreto 1420 de 1998, artículo 19 y numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de 2000.

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50





R.S.A. AVALÚOS



### IDONEIDAD Y EXPERIENCIA DEL PERITO:

Como Perito Avaluador, me he desempeñado a lo largo de dieciocho (18) años, en el oficio de perito Avaluador. Miembro de la Asociación Nacional de peritos Avaluadores.

Experto en Tasación de daños y perjuicios, Patrimoniales (Daño emergente y Lucro Cesante) Extra patrimoniales (Daños Morales)

Auxiliar de la Justicia en Calidad de Perito Avaluador para la rama judicial y otras entidades como: DIAN, IFC, SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, CANAPRO Y PARTICULARES.

### 8.6 PERITAJES REALIZADOS POR EL SEÑOR RAFAEL SORA ACEVEDO. PERITO AVALUADOR

#### PERITAJE DAÑOS Y PERJUICIOS DE LA SERVIDUMBRE DE HIDROCARBUROS

##### **SOBRE EL PREDIO LAS MARGARITAS (Campamento Tilo)**

JUZGADO: PROMISCOU MUNICIPAL DE TURKMENA  
PROCESO: IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE PETROLERA  
RADICADO: No 2014-00105  
DEMANDANTE: GEOPARK COLOMBIA S.A.S  
DEMANDADOS: OMAIRA GIL ROMERO Y OTROS  
PERITO AVALUADOR: RAFAEL SORA ACEVEDO

JUZGADO: PROMISCOU MUNICIPAL DE TRINIDAD  
PROCESO: ORDINARIO AGRARIO DE PERTENENCIA  
RADICADO: No 2014-012  
DEMANDANTES: PATRICIA SIERRA MONTAÑA

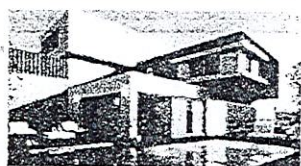
ASIERRA MONTAÑA  
JUAN CARLOS SIERRA MONTAÑA  
MAURICIO SIERRA MONTAÑA  
DEMANDADOS: PERSONAS INDETERMINADAS

**PERITO AVALUADOR: RAFAEL SORA ACEVEDO**

JUZGADO: PROMISCOU MUNICIPAL DE TRINIDAD  
PROCESO: ORDINARIO AGRARIO DE PERTENENCIA  
RADICADO: No 8543940890012015-00011-00  
DEMANDANTE: ELBER ALEXIS CABRERA ZAMBRANO  
DEMANDADOS: PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS  
**PERITO AVALUADOR: RAFAEL SORA ACEVEDO**

JUZGADO: PROMISCOU DE VILLANUEVA  
PROCESO: SUCESORIO  
RADICADO: No 2015-044  
DEMANDANTE: LIGIA SOLANO TRIGOS  
DEMANDADO: RAMONONATO VÁSQUEZ Y OTROS

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50



R.S.A. AVALÚOS



**PERITO AVALUADOR: RAFAEL SORA ACEVEDO**

JUZGADO: PRIMERO DE FAMILIA -YOPAL  
PROCESO: PETICIÓN DE HERENCIA DE HIJO  
EXTRAMATRIMONIAL

RADICADO: 2012-0464  
DEMANDANTE: MORENO  
DEMANDADA: GLORIA ELCY MONTES GARCÍA

**PERITO AVALUADOR: RAFAEL SORA ACEVEDO**

TRIBUNAL: SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE YOPAL

PROCESO: ORDINARIO REIVINDICATORIO

RADICADO: No 85-001-22-08-003-2010-00098-01

DEMANDANTE: JUAN BAUTISTA ROJAS CÁRDENAS

DEMANDADO: RODRIGO RAMÍREZ PÉREZ

**PERITO AVALUADOR: RAFAEL SORA ACEVEDO**

JUZGADO: PROMISCOU MUNICIPAL TAMARA CASANARE

DEMANDANTE: JOSÉ DE JESÚS SANTAMARÍA

DEMANDADO: ERLE ORLANDO FORERO ALBARRACÍN

APODERADO DR. JAIRO ENRIQUE LÓPEZ SÁNCHEZ

PROCESO EJECUTIVO: No 2015-00015

PERITAJE: AVALUÓ COMERCIAL INMUEBLE

**PERITO AVALUADOR: RAFAEL SORA ACEVEDO**

JUZGADO: PROMISCOU MUNICIPAL DE TRINIDAD

PROCESO: VERBAL ESPECIAL DE TÍTULO DE PROPIEDAD

RADICACIÓN: No 2013-0006-00

DEMANDANTE: SILVESTRE FEMAYOR SANABRIA

DEMANDADOS: TOMASA VIANCHA PAN Y JOSÉ VICENTE VARGAS

**PERITO AVALUADOR: RAFAEL SORA ACEVEDO**

JUZGADO: PROMISCOU MUNICIPAL DE TRINIDAD

PROCESO: ESPECIAL DE TITULACIÓN

RADICACIÓN: No 85430408900120130001300

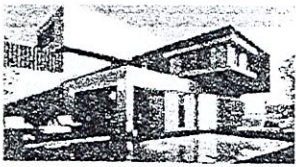
DEMANDANTE: DANIEL GONZÁLEZ CUBURUCO

DEMANDADOS: YANETH GONZÁLEZ CUBURUCO Y OTROS

**PERITO AVALUADOR: RAFAEL SORA ACEVEDO**

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50





R.S.A. AVALÚOS



---

QUERRELLA POLICIVA:	DE AMPARO ALA POLICCIVO
QUERRELLA No	002 DEL 29 DE MARZO DE-2012
INSPECCIÓN:	VEREDA EL CHARTE
QUERRELLANTE:	FLOR ALBA MARTÍNEZ PARRA
QUERRELLADO:	LUIS ALFONSO GARCÍA BOLAÑOS
PERITO AVALUADOR:	RAFAEL SORA ACEVEDO

---

---

SOLICITANTE:	DR. ALIRIO AGUDELO ROJAS
JUZGADO:	PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL
RADICADO:	2018-282
PROCESO:	NUDA PROPIEDAD
DEMANDANTE:	LEONILDE DÍAZ NIÑO
DEMANDADO:	JOSÉ MANUEL PÉREZ BOHÓRQUEZ
AVALUADOR:	RAFAEL SORA ACEVEDO

---

---

SOLICITANTE:	DR. ALIRIO AGUDELO ROJAS
JUZGADO:	PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL
RADICADO:	2018-282
DEMANDANTE:	LEONILDE DÍAZ NIÑO
DEMANDADO:	JOSÉ MANUEL PÉREZ BOHÓRQUEZ
PROPIETARIO:	JOSÉ MANUEL PÉREZ BOHÓRQUEZ
FINCA:	BELLA VISTA
VEREDA:	BELLA VISTA
MUNICIPIO:	AGUAZUL
DEPARTAMENTO:	CASANARE
AVALUADOR:	RAFAEL SORA ACEVEDO

---

Dirección: Calle 18 No. 28 – 54, Interior 1, Celular 311 460 08 50



REGISTRÓ FOTOGRAFICO VÍA MARGINAL DE SELVA EN UNA  
DISTANCIA DE 1 KM+ 800 METROS SOBRE  
LA VÍA QUE CONDUCE DE YOPAL AL MUNICIPIO DE AGUAZUL.



Foto No. 1 vista vías de acceso

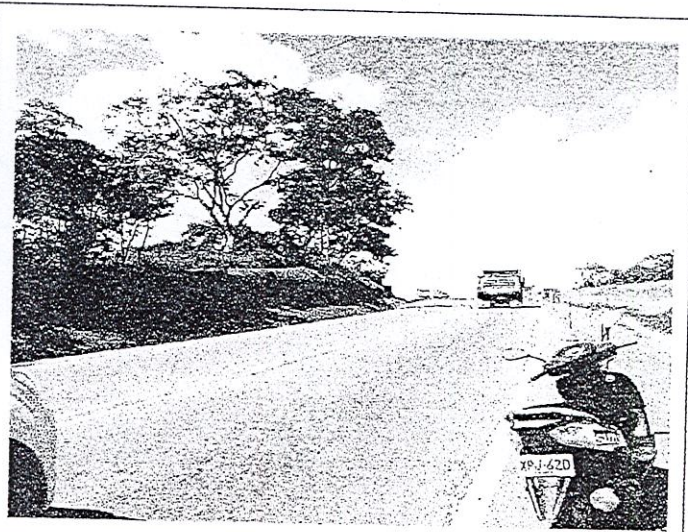


Foto No. 2 vista vías de acceso



Foto No. 3 vista vías de acceso



Foto No. 4 vista vías de acceso

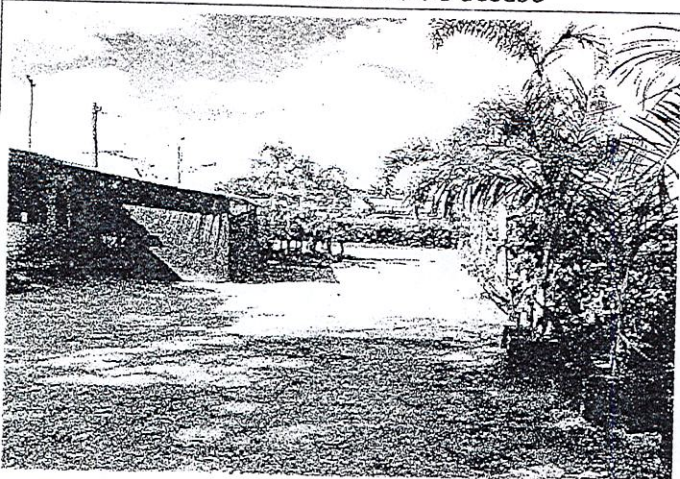


Foto No. 5 vista entrada al predio avaluado

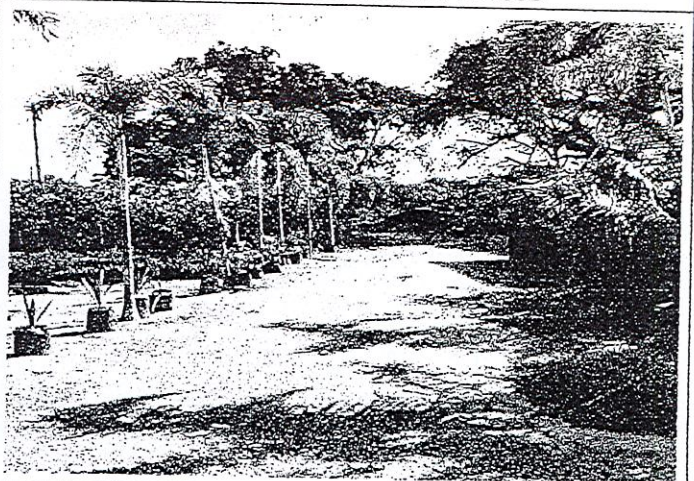


Foto No. 6 vista entrada al predio avaluado



REGISTRÓ FOTOGRAFICO VÍA MARGINAL DE SELVA EN UNA  
DISTANCIA DE 1 KM+ 800 METROS SOBRE  
LA VÍA QUE CONDUCE DE YOPAL AL MUNICIPIO DE AGUAZUL.



Foto No. 7 vista baños y tanque aéreo



Foto No. 8 Vista pastos ya arboles del predio



Foto No. 9 Vista general el predio

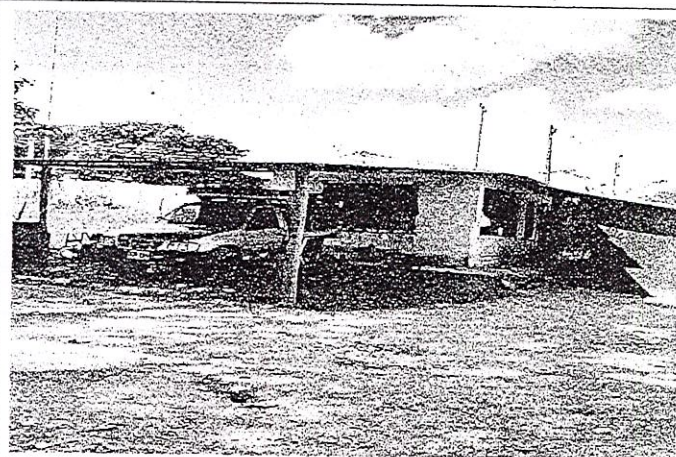


Foto No. 10 vista vivienda encargados

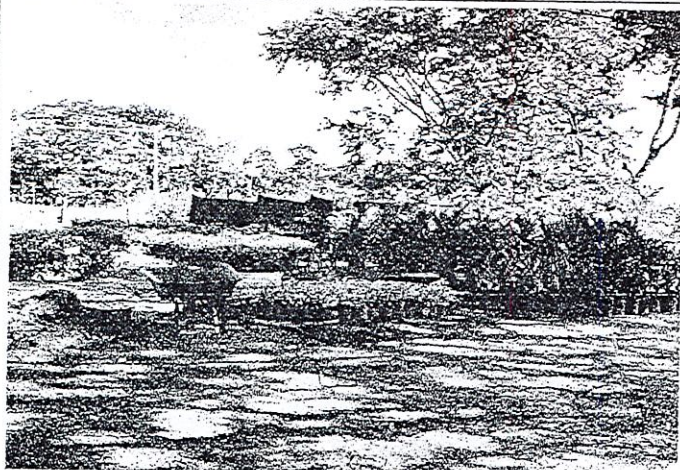


Foto No. 11 Vista vivero



Foto No.12 Vista árbol maderable



REGISTRÓ FOTOGRAFICO VÍA MARGINAL DE SELVA EN UNA  
DISTANCIA DE 1 KM+ 800 METROS SOBRE  
LA VÍA QUE CONDUCE DE YOPAL AL MUNICIPIO DE AGUAZUL.



Foto No. 13 vista pastos del predio

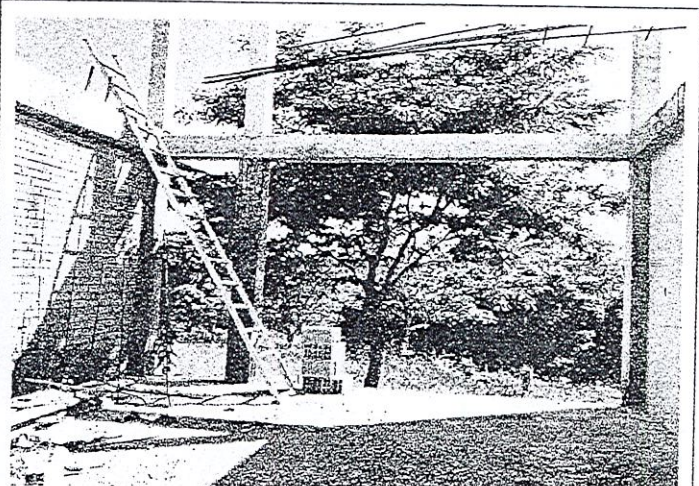


Foto No. 14 vista estructura obra negra

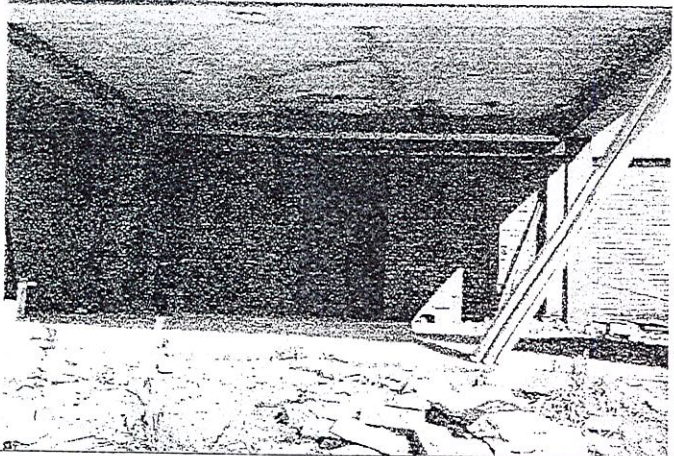


Foto No. 15 vista construcción obra negra

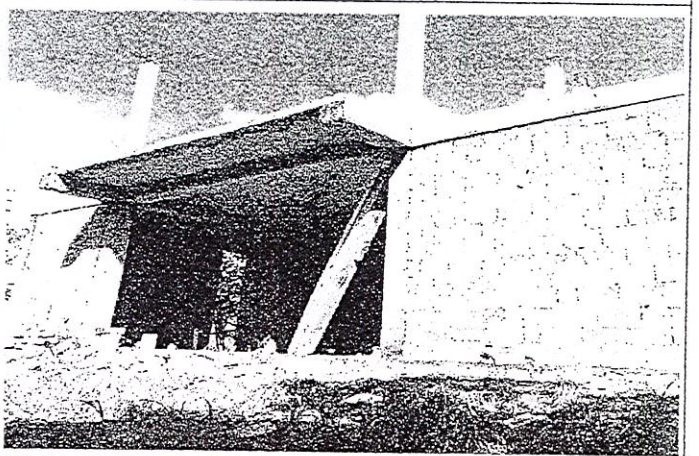


Foto No. 16 vista estructura obra negra

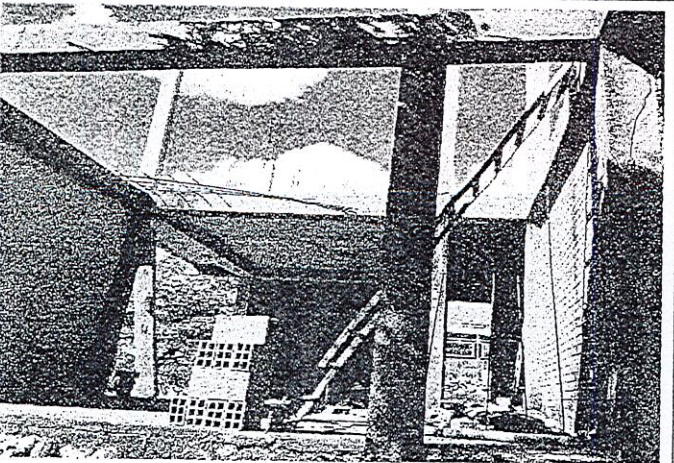


Foto No. 17 vista vigas y columnas en concreto

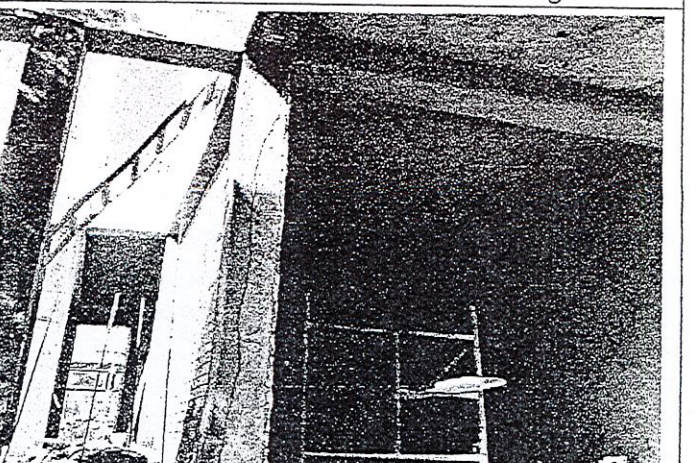


Foto No. 18 vista construcción obra negra



REGISTRÓ FOTOGRAFICO VÍA MARGINAL DE SELVA EN UNA  
DISTANCIA DE 1 KM+ 800 METROS SOBRE  
LA VÍA QUE CONDUCE DE YOPAL AL MUNICIPIO DE AGUAZUL.

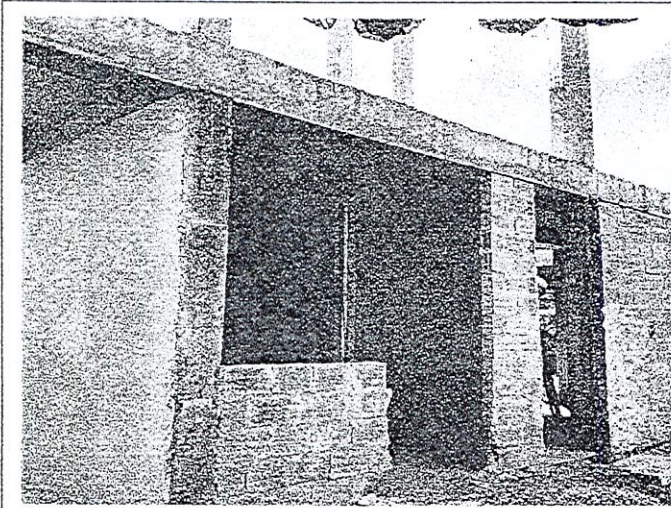


Foto No. 19 vista construcción obra negra

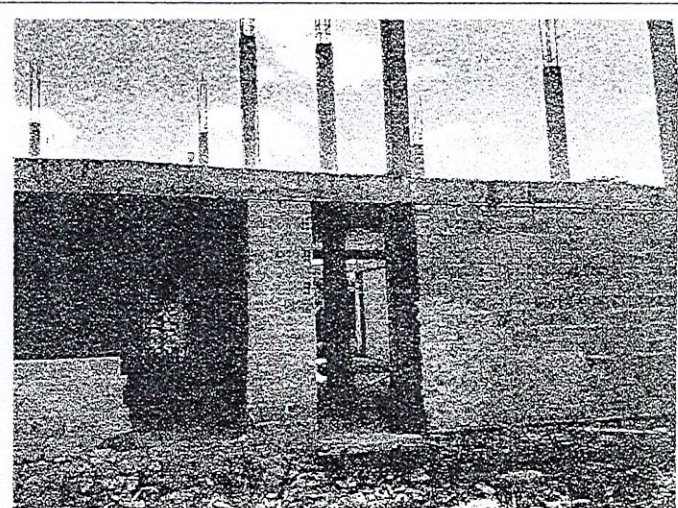


Foto No. 20 vista entrada obra gris

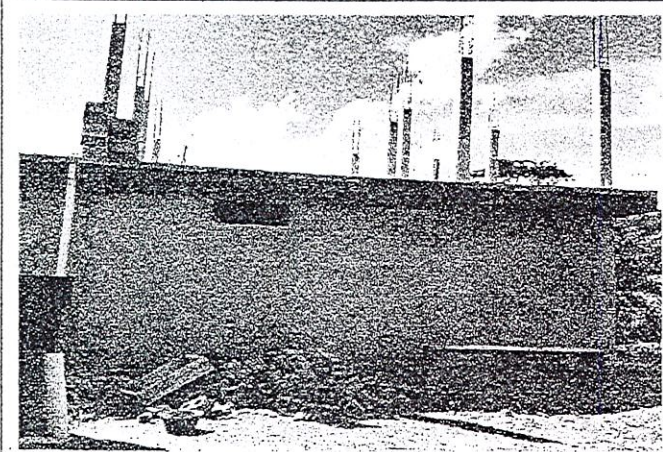


Foto No. 21 vista estrenas obra gris





## JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

Yopal, Casanare, diecisiete (17) de junio de dos mil veintidós (2022).

**Proceso** : EJECUTIVO – SEGUIDO DE DECLARATIVO  
**Referencia** : 850013103002-2013-00110-00  
**Demandante** : ASOCIACION DE COLOMBIANOS EN ACCIÓN  
**Demandado** : HEIDY ESTELLA PIZARRO

En atención a la solicitud elevada por el extremo ejecutante, relacionada al decreto de medidas cautelares que respalden el pago de la ejecución librada y por no ser contraria a derecho el Despacho accede a tales pedimentos conforme el artículo 599 del C.G.P.

Por lo brevemente expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal Casanare,

### RESUELVE

**PRIMERO.** : **DECRETAR** el embargo y retención de los dineros que existan en cuentas corrientes, de ahorro o cualquier otro título bancario o financiero de los cuales sea titular HEIDY ESTELLA PIZARRO en el banco de Bogotá, Banco BBVA, Bancolombia, Banco De Occidente, Banco Agrario De Colombia, Banco AV Villas, Banco Colpatría, Financiera Juriscoop, banco caja social de **Yopal** y Banco De Bogotá, Banco BBVA y Banco Agrario de **Aguazul** Casanare.

**Por secretaría**, ofíciase y comuníquese a los Gerentes de los respectivos bancos de conformidad con lo señalado en el inciso primero del numeral 10° y parágrafo 2°, del artículo 593 del C.G.P, para que proceda de conformidad y el dinero retenido sea constituido en certificado de depósito que debe ser puesto a órdenes del Juzgado dentro de los 3 días siguientes al recibo de la comunicación. Adviértase el numeral 4° del artículo 593 del C. G. P., y el 126 del Decreto 663 de 1993 (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero) Límitese la medida a la suma de \$ 748.800.000.

**SEGUNDO.** Decretar el embargo y retención de los dineros que por cualquier concepto llegaren a adeudar o existir a favor de la demanda HEIDY ESTELLA PIZARRO ante la ANI y el INVIAS. LIBRESE el oficio respectivo al pagador y/o representante legal de las citadas entidades, haciendo las advertencias y requiriéndoles para que procedan de conformidad con lo normado en el numeral 4° del artículo 593 del Código General del Proceso. **Por secretaría**, ofíciase y comuníquese la medida Límitese la medida a la suma de \$ 748.800.000.00

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JAVIER ARTURO ROCHA VASQUEZ**

Juez

Firmado Por:



**Javier Arturo Rocha Vasquez**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 002**

**Yopal - Casanare**

**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: 4638ea43fdd2dbf3a8f863bf64c031f45aa7ada639b1dcd2e2d67eb3c204d9cb**

**Documento generado en 17/06/2022 04:46:01 PM**

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**