

Señor:

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

J02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C.

E.

S.

D.

REF: Ejecutivo instaurado a continuación del
proceso **ORDINARIO** promovido por **PATRICIA RUÍZ DE
VILLAMIZAR**

Contra **CAMILO FRANCISCO RUÍZ BARRERA**

RAD/11001310302920130017800

Juzgado de origen: **29 civil del circuito**

Asunto: aportar avalúo

GABRIEL HERNÁNDEZ VILLARREAL, facultado por la demandante para abogar en favor de su causa, mediante este escrito le manifiesto lo siguiente:

i.- Pese a que en un principio el extremo pasivo había presentado el avalúo que se precisa para continuar adelante con la ejecución, el despacho a su cargo no lo tuvo en cuenta —entre otras razones— porque obvió el hecho de que el objeto de estimación pecuniaria es única y exclusivamente los derechos y acciones que le fueron adjudicados al demandado dentro de la sucesión de sus fallecidos padres.

ii.- A pesar de esa impropiedad en que incurrió la contraparte, aun así y como vocero judicial de la demandante yo no había tomado la iniciativa de radicar la respectiva valoración, a la espera de que se inscribiera el embargo de los aludidos derechos.

iii.- En consecuencia, habida cuenta que aquellos ya están embargados y secuestrados y que ya existe una liquidación del crédito aprobada por el juzgado (con independencia de que luego de la subasta pública habrá que actualizarla); en ejercicio de la facultad que al respecto nos confiere el artículo 444 numeral 1° del C.G.P., por este medio presento el avalúo de los derechos y acciones que al demandado **CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA** le corresponden sobre el predio denominado “*Jequeneque*”.

iv.- Para este efecto aportó el dictamen del 21 de abril de 2023 rendido por el perito ingeniero **JAIRO JARAMILLO CUBILLOS**, cuyo trabajo valuatorio se discrimina así: En primer lugar, se determina el valor total que tiene el citado inmueble; y, en segundo término, se individualiza el valor comercial de los derechos y acciones que en relación con ese fundo le corresponden al ejecutado.

v.- Producto de esas operaciones —las cuales están pormenorizadamente indicadas en el dictamen—, el experto auxiliar de la justicia concluyó que, como los “*Titulares de derechos y acciones sobre el predio <Jequeneque> se encuentran con dominio incompleto sobre la propiedad*”; el valor que de ellos atañe al demandado es de **TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$349.454.000)**.

GABRIEL HERNANDEZ VILLARREAL
A b o g a d o
Universidad del Rosario

vi.- Por último, en cumplimiento de lo exigido en los artículos 78.14 del C.G.P. y 3° de la ley 2213 de 2022, tanto este memorial como el dictamen anexo a él —junto con todos sus soportes- les fueron enviados simultáneamente a la contraparte a la dirección de correo electrónico de su apoderado judicial, doctor **FERNANDO CÓRDOBA CARDONA:** fernando.cordoba.jurisa@gmail.com. Asimismo, y circunscritos a los datos del señor perito, estos son:

-**JAIRO JARAMILLO CUBILLOS**, correo electrónico jairojcbillos@yahoo.es, celular 3118100774.

Del señor juez, respetuosamente,

GABRIEL HERNÁNDEZ VILLARREAL
C.C. No. 79.284.331 de Bogotá
T.P. No. 52.279 del C. S. de la J.
Correo electrónico: gahevi@hotmail.com
Teléfono: 311 531 05 04

TOMAS DE LA FACHADA



FACHADA POR LA CARRERA 8



FACHADA POR LA CARRERA 8 - ENTRADA PRINCIPAL



FACHADA POR LA CARRERA 9

VISTA DE FACHADA



FACHADA POR LA CALLE 18



FACHADA POR LA CALLE 18 Y CARRERA 9

VISTAS DEL SECTOR



SECTOR SOBRE LA CARRERA 8 - TOMA DE SUR A NORTE

VISTAS DEL SECTOR



SECTOR SOBRE LA CALLE 18 -TOMA DE OCCIDENTE A ORIENTE



SECTOR SOBRE LA CARRERA 9 - TOMA DE SUR A NORTE



SECTOR SOBRE LA CARRERA 9 - TOMA DE NORTE A SUR

CABAÑA - LOTE 1



FACHADA CABAÑA



SALA



COMEDOR

CABAÑA - LOTE 1



COCINA



ALCOBA PRINCIPAL



BAÑO PRINCIPAL

CABAÑA - LOTE 1



ALCOBAS



BAÑO SOCIAL

CABAÑA - LOTE 2



FACHADA CABAÑA



PATIO INTERNO

CABAÑA - LOTE 3



PASILLO DE INGRESO



FACHADA CABAÑA



ALCOBA

CABAÑA - LOTE 3



COCINA



BAÑO

CABAÑA - LOTE 4



PASILLO DE INGRESO



FACHADA CABAÑA

CABAÑA - LOTE 4



SALA



COMEDOR



COCINA



CORREDOR

CABAÑA - LOTE 4



ALCOBA PRINCIPAL



ALCOBAS

CABAÑA - LOTE 4



BAÑOS



BAÑO ALCOBA PRINCIPAL

CABAÑA - LOTE 5



FACHADA CABAÑA



PATIO TRASERO

PRIMER PISO DE CABAÑA - LOTE 5



SALA - COMEDOR

PRIMER PISO DE CABAÑA - LOTE 5



COCINA



SALA



ALCOBA

PRIMER PISO DE CABAÑA - LOTE 5



INGRESO AL SEGUNDO NIVEL



BAÑO SOCIAL

SEGUNDO PISO DE CABAÑA - LOTE 5



ALCOBAS

SEGUNDO PISO DE CABAÑA - LOTE 5



BAÑO ALCOBAS

APARTAMENTO DE CABAÑA - LOTE 5



FACHADA APARTAMENTO



SALA

APARTAMENTO DE CABAÑA - LOTE 5



SALA



ALCOBA



BAÑO



COCINA

CABAÑA - LOTE 6



FACHADA CABAÑA



HALL



COMEDOR

CABAÑA - LOTE 6



SALA



COCINA



BAÑO SOCIAL

CABAÑA - LOTE 6



ALCOBA PRINCIPAL



BAÑO - ALCOBA PRINCIPAL



ALCOBA 2

APARTAMENTO CUIDADORES - LOTE 7



FACHADA



BAÑO



ALCOBA



COCINA Y LAVANDERÍA

INSTALACIONES COMUNES - LOTE 7



TANQUE Y CUARTO DE MAQUINAS

ZONAS DURAS Y JARDINES - LOTE 7



CABAÑA - LOTE 8



FACHADA CABAÑA

CABAÑA - LOTE 9



FACHADA CABAÑA

CABAÑA - LOTE 9



ALCOBA



BAÑO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230118442870616002

Nro Matrícula: 070-85003

Pagina 1 TURNO: 2023-070-1-3497

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 03:54:55 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 070 - TUNJA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: VILLA DE LEYVA VEREDA: VILLA DE LEYVA

FECHA APERTURA: 08-09-1993 RADICACIÓN: 11924 CON: CERTIFICADO DE: 30-08-1993

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VERLOS ESCRITURA 287, 01-11-1917, NOTARIA V/LEIVA. (ART. 11 DECRETO 1711/84) LOTE

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

(TOMO 2. PARTIDA 167.)01.- EN LA ESCRITURA 287 DE 1917 NO CITAN CAUSANTE NI TRADICION ALGUNA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION . JEGUENEQUE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-11-1917 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 287 DEL 01-11-1917 NOTARIA DE V/LEIVA

VALOR ACTO: \$15

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELASQUEZ VERONICA

A: POVEDA CEDULIO

X

A: POVEDA EFRAIN

A: POVEDA EPIMENIO

A: POVEDA OLIVA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-03-1940 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 03 DEL 05-01-1939 NOTARIA DE V/LEIVA

VALOR ACTO: \$70

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA GANANCIALES DERECHOS Y ACCIONES DE POVEDA GERVAICIO. Y ADQ. ESCRITURA 287/17



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230118442870616002

Nro Matrícula: 070-85003

Pagina 2 TURNO: 2023-070-1-3497

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 03:54:55 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: POVEDA EFRAIN

DE: POVEDA OLIVA

DE: VELASQUEZ VDA. DE POVEDA VERONICA

A: BURGOS ALBERTINA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-12-1947 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 277 DEL 13-11-1947 NOTARIA DE V/LEIVA

VALOR ACTO: \$100

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES DE ESPITIA VDA.DE VELASQUEZ MARIA DE JESUS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELASQUEZ DE BURGOS IRENE

A: BURGOS ALBERTINA

A: ESPITIA CAYETANO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-08-1950 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 161 DEL 10-07-1950 NOTARIA DE V/LEIVA

VALOR ACTO: \$100

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES ESCRITURA 287/17

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: POVEDA V. EPIMENIO

A: BURGOS VELASQUEZ ALBERTINA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-03-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1573 DEL 28-12-1966 NOTARIA DE V/LEIVA

VALOR ACTO: \$12,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES ESCRITURA 3/39, 277/47, Y 161/50.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BURGOS VELASQUEZ ALBERTINA

A: RUIZ ERAZO JOSE IGNACIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-02-2012 Radicación: 2012-070-6-2668

Doc: OFICIO 444 DEL 15-02-2012 JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION N. 150013110001-2011-00470-00 (CAUSANTE BARRERA DE RUIZ BERTHA C.C. 20247809)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ BARRERA CAMILO FRANCISCO

CC# 17175834

A: RUIZ ERAZO JOSE IGNACIO

CC# 9975



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230118442870616002

Nro Matrícula: 070-85003

Pagina 3 TURNO: 2023-070-1-3497

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 03:54:55 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-12-2013 Radicación: 2013-070-6-17288

Doc: OFICIO 2981 DEL 19-11-2013 JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0136 DECRETO DE POSESION EFECTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BARRERA DE RUIZ BERTHA

CC# 20247809

DE: RUIZ ERAZO JOSE IGNACIO

CC# 9975

A: RUIZ BARRERA CAMILO FRANCISCO

CC# 17175834 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-08-2015 Radicación: 2015-070-6-12309

Doc: OFICIO 2006 DEL 03-08-2015 JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO INCLUIR COMO BENEFICIARIOS DE LA MEDIDA CAUTELAR DE POSESION EFECTIVA DE LA HERENCIA EN REFERENCIA AL OFICIO 2981 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2013

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FLOREZ RUIZ ANDRES MARCELO

CC# 19393199 X

A: FLOREZ RUIZ BERNARDO

CC# 79361403 X

A: FLOREZ RUIZ MARIA CONSUELO

CC# 51693563 X

A: RUIZ BARRERA CAMILO FRANCISCO

CC# 17175834 X

A: RUIZ BARRERA JAIME

CC# 3040854 X

A: RUIZ BARRERA MARIA FERNANDA

CC# 41731756 X

A: RUIZ DE VILLAMIZAR PATRICIA CLEMENCIA NATALIA

CC# 41329933 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-07-2019 Radicación: 2019-070-6-9927

Doc: OFICIO 1421 DEL 12-06-2019 JUZGADO 1 DE FAMILIA DE ORALIDAD DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0856 CANCELACION POR ORDEN JUDICIAL EMBARGO PROCESO NO. 2011-00470-00 CAUSANTE BARRERA DE RUIZ BERTHA C.C. 20247809

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ BARRERA CAMILO FRANCISCO

CC# 17175834

A: RUIZ ERAZO JOSE IGNACIO

CC# 9975

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-07-2019 Radicación: 2019-070-6-9928

Doc: SENTENCIA . DEL 02-08-2018 JUZGADO 1 DE FAMILIA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0601 ADJUDICACION SUCESION DERECHOS Y ACCIONES ADQUIRIDOS MEDIANTE ESCRITURA NO. 1573 DE 28/12/1966 - SE LES ADJUDICA EL 6.66% DEL 20% CORRESPONDIENTE A CONSUELO RUIZ BARRERA - SE REGISTRA POR RATIFICACIÓN JUDICIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BARRERA DE RUIZ BERTHA

CC# 20247809



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230118442870616002

Nro Matrícula: 070-85003

Pagina 4 TURNO: 2023-070-1-3497

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 03:54:55 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: RUIZ ERAZO JOSE IGNACIO

CC# 9975

A: FLOREZ RUIZ ANDRES MARCELO

CC# 19393199 | 6.66% DE UN 20%

A: FLOREZ RUIZ BERNARDO

CC# 79361403 | 6.66% DE UN 20%

A: FLOREZ RUIZ MARIA CONSUELO

CC# 51693563 | 6.66% DE UN 20%

A: RUIZ BARRERA CAMILO FRANCISCO

CC# 17175834 | 20%

A: RUIZ BARRERA JAIME

CC# 3040854 | 20%

A: RUIZ BARRERA MARIA FERNANDA

CC# 41731756 | 20%

A: RUIZ DE VILLAMIZAR PATRICIA CLEMENCIA NATALIA

CC# 41329933 | 20%

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-02-2022 Radicación: 2022-070-6-3121

Doc: OFICIO OCCES22-AMO273 DEL 24-01-2022 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DERECHOS Y ACCIONES POR REQUERIMIENTO DEL JUEZ. P-2013-00178 RESPECTO DE SU DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE AL 20%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ DE VILLAMIZAR PATRICIA CLEMENCIA NATALIA C.C.41329993

A: RUIZ BARRERA CAMILO FRANCISCO

CC# 17175834 |

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-11-2022 Radicación: 2022-070-6-23087

Doc: OFICIO 782 DEL 21-11-2022 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA NO. 2022-00204-00 -SE REGISTRA EL NOMBRE FLOREZ RUIZ ANDRES MARCELO CC 19393199 YA QUE ASI SE ENCUENTRA INSCRITO EN NUESTRO SISTEMA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FLOREZ RUIZ ANDRES MARCELO

CC# 19393199

DE: FLOREZ RUIZ BERNARDO

CC# 79361403

DE: FLOREZ RUIZ MARIA CONSUELO

CC# 51693563

DE: RUIZ BARRERA JAIME

CC# 3040854

DE: RUIZ BARRERA MARIA FERNANDA

CC# 41731756

DE: RUIZ DE VILLAMIZAR PATRICIA CLEMENCIA NATALIA

CC# 41329933

A: PERSONAS INDETERMINADAS

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 10

Nro corrección: 1

Radicación: 2019-070-3-1435

Fecha: 10-12-2019



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230118442870616002

Nro Matrícula: 070-85003

Pagina 5 TURNO: 2023-070-1-3497

Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 03:54:55 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SE CORRIGE NOMBRE DE MARIA CLEMENCIA VALE ART. 59 LEY 1579/2012

Anotación Nro: 8

Nro corrección: 1

Radicación: 2019-070-3-1435

Fecha: 10-12-2019

SE INCLUYE TERCER NOMBRE DE PATRICIA CLEMENCIA RUIZ VALE ART. 59 LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-070-1-3497

FECHA: 18-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

OFICIO N° 2130 [901514]
03-12-2018
DIAN

Subdirección de Gestión Normativa y Doctrina
Bogotá, D.C.
100208221 – 002130

Ref: Radicado 100070944 del 24/10/2018

Tema Impuesto sobre la Renta y Complementarios

Descriptor Ganancia Ocasional

Fuentes formales Artículos [302](#) y [303](#) del Estatuto Tributario.

Cordial saludo, Sr. Silva:

De conformidad con el artículo 20 del Decreto 4048 de 2008, es función de esta Subdirección absolver de modo general las consultas escritas que se formulen sobre interpretación y aplicación de las normas tributarias de carácter nacional, aduaneras y cambiarias en lo de competencia de esta entidad.

Corresponde explicar que las facultades de esta dependencia se concretan en la interpretación de las normas atrás mencionadas, razón por la cual no corresponde en ejercicio de dichas funciones prestar asesoría específica para atender casos particulares que son tramitados ante otras dependencias ni juzgar o calificar las decisiones tomadas en las mismas.

En igual sentido, los conceptos que se emiten por este despacho tienen como fundamento las circunstancias presentadas en las consultas y buscan atender los supuestos de hecho y derecho expuestos en estas en forma general; por ello, se recomienda que la lectura del mismo se haga en forma integral para la comprensión de su alcance, el cual no debe extenderse a situaciones diferentes a las planteadas y estudiadas.

En este contexto se atenderán las solicitudes en sentido general tal como se presentan a continuación de acuerdo con los temas y las normas que los regulan.

1.- Efectos de la transferencia de la nuda propiedad de acuerdo con el numeral 11 del [artículo 303](#) del Estatuto Tributario.

La norma mencionada dispone:

[ARTÍCULO 302. ORIGEN.](#) <Artículo modificado por el artículo 102 de la Ley 1607 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Se consideran ganancias ocasionales para los contribuyentes sometidos a este impuesto, las provenientes de herencias, legados, donaciones, o cualquier otro acto jurídico celebrado inter vivos a título gratuito, y lo percibido como porción conyugal.

[ARTÍCULO 303. CÓMO SE DETERMINA SU VALOR.](#) <Artículo modificado por el artículo 103 de la Ley 1607 de 2012> El valor de los bienes y derechos que se tendrá en cuenta para efectos de determinar la base gravable del impuesto a las ganancias ocasionales a las que se refiere el [artículo 302](#) de este Estatuto será el valor que tengan dichos bienes y derechos a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior a la fecha de la liquidación de la sucesión o del perfeccionamiento del acto de donación o del acto jurídico inter vivos celebrado a título gratuito, según el caso. En el caso de los bienes y derechos que se relacionan a continuación, el valor se determinará de conformidad con las siguientes reglas:

1. El valor de las sumas dinerarias será el de su valor nominal.

2. El valor del oro y demás metales preciosos será al valor comercial de tales bienes.
3. El valor de los vehículos automotores será el del avalúo comercial que fije anualmente el Ministerio de Transporte mediante resolución.
4. El valor de las acciones, aportes y demás derechos en sociedades será el determinado de conformidad con lo establecido en el [artículo 272](#) de este Estatuto.
5. El valor de los créditos será el determinado de conformidad con lo establecido en el [artículo 270](#) de este Estatuto.
6. El valor de los bienes y créditos en monedas extranjeras será su valor comercial, expresado en moneda nacional, de acuerdo con la tasa oficial de cambio que haya regido el último día hábil del año inmediatamente anterior al de liquidación de la sucesión o al de perfeccionamiento del acto de donación o del acto jurídico inter vivos celebrado a título gratuito, según el caso.
7. El valor de los títulos, bonos, certificados y otros documentos negociables que generan intereses y rendimientos financieros será el determinado de conformidad con el [artículo 271](#) de este Estatuto.
8. El valor de los derechos fiduciarios será el 80% del valor determinado de acuerdo con lo dispuesto en el [artículo 271-1](#) de este Estatuto.
9. El valor de los inmuebles será el determinado de conformidad con el [artículo 277](#) de este Estatuto.
10. El valor de las rentas o pagos periódicos que provengan de fideicomisos, trusts, fundaciones de interés privado y otros vehículos semejantes o asimilables, establecidos en Colombia o en el exterior, a favor de personas naturales residentes en el país será el valor total de las respectivas rentas o pagos periódicos.
11. El valor del derecho de usufructo temporal se determinará en proporción al valor total de los bienes entregados en usufructo, establecido de acuerdo con las disposiciones consagradas en este artículo, a razón de un 5% de dicho valor por cada año de duración del usufructo, sin exceder del 70% del total del valor del bien. El valor del derecho de usufructo vitalicio será igual al 70% del valor total de los bienes entregados en usufructo, determinado de acuerdo con las disposiciones consagradas en este artículo. El valor del derecho de nuda propiedad será la diferencia entre el valor del derecho de usufructo y el valor total de los bienes, determinado de acuerdo con las disposiciones consagradas en este artículo.

PARÁGRAFO 1o. En el caso de las rentas y pagos periódicos a los que se refiere el numeral 11 del presente artículo, el impuesto a las ganancias ocasionales se causará el último día del año o período gravable en el que dichas rentas sean exigibles por parte del contribuyente

PARÁGRAFO 2o. En el caso del derecho de usufructo temporal al que se refiere el numeral 12 del presente artículo, el impuesto a las ganancias ocasionales se causará el último día del año o período gravable, sobre el 5% del valor del bien entregado en usufructo, de acuerdo con lo consagrado en el mencionado numeral.

PARÁGRAFO 3o. No se generarán ganancias ocasionales con ocasión de la consolidación del usufructo en el nudo propietario.

PARÁGRAFO 4o. El valor de los bienes y derechos que el causante, donante o transferente, según el caso haya adquirido durante el mismo año o período gravable en el que se liquida la sucesión o se perfecciona el acto de donación o el acto jurídico inter vivos celebrado a título gratuito, según el caso, será su valor de adquisición.

Debe observarse que las normas contenidas en el numeral 11 del [artículo 303](#) del Estatuto Tributario se aplican en el contexto del [artículo 302](#) ibídem; es decir, las formas de valorar los diferentes bienes provenientes de herencias, legados, donaciones, o cualquier otro acto jurídico celebrado inter vivos a título gratuito, y lo percibido como porción conyugal, que den lugar a ganancias ocasionales. En consecuencia, no aplica para operaciones diferentes a las expresamente señaladas en el contenido normativo.

En cada caso, las partes deben determinar qué tipo de obligaciones se establecen con ocasión del negocio jurídico; a manera de ejemplo; si el nudo propietario vende su derecho de propiedad y muere, es necesario revisar si su muerte es el evento señalado para determinar la consolidación de la propiedad en el usufructuario que no es heredero.

2.- Si fuera el caso, en dicho evento no hay consolidación de la nuda propiedad con ocasión de la herencia o el legado, sino por cumplimiento de la condición establecida en el contrato en particular y no serían aplicables las

reglas contenidas en el [artículo 303](#) numeral 11, sino las reglas generales respecto a la obtención de bienes o derechos que puedan ser constitutivos de renta o de ganancia ocasional.

Sobre este asunto y temas relacionados este despacho se manifestó mediante los Oficios 070314 de 2005 y Concepto 079522 de 2013 y 055120 de 2014 de los cuales se remite copia para su conocimiento.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada y cordialmente le informamos que tanto la normatividad en materia tributaria, aduanera y cambiaria, como los conceptos emitidos por la Dirección de Gestión Jurídica en estas materias pueden consultarse directamente en nuestra base de datos jurídica ingresando a la página electrónica de la DIAN: <http://www.dian.gov.co> siguiendo los íconos: "Normativa" – "técnica" y seleccionando los vínculos "doctrina" y "Dirección de Gestión Jurídica".

Atentamente,

LORENZO CASTILLO BARVO

Subdirector de Gestión Normativa y Doctrina (E)
Dirección de Gestión Jurídica UAE-DIAN



PIN de Validación: a9f80a13



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79486446, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79486446.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9f80a13



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9f80a13



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: a9f80a13



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



Fecha de inscripción
30 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 98BIS 70C-39 IN 5 AP 303
Teléfono: 3118100774
Correo Electrónico: jairojcubillos@yahoo.es

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79486446.

El(la) señor(a) JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: a9f80a13



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



PIN DE VALIDACIÓN

a9f80a13

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

FORMACIÓN ACADÉMICA



En nombre de la República de Colombia
y por autorización del Ministerio de Educación Nacional

La Universidad Distrital "Francisco José de Caldas"

en atención a que

Sairo Orlando Jaramillo Cubillos

con Cédula de Ciudadanía No. 79.486.446 expedida en Bogotá aprobó satisfactoriamente el Plan de Estudios correspondiente y cumplió con las condiciones académicas requeridas,

le confiere el título de

Ingeniero Catastral y Geodesta

En testimonio de lo anterior se firma y se refrenda con los respectivos sellos en Santa Fe de Bogotá, D. C., a los 18 días del mes de dic. de 1992

Enrique...
RECTOR

Américo...
SECRETARIO GENERAL

[Firma]
DECANO

[Firma]
SECRETARIO DE FACULTAD

[Firma]
SECRETARIO DE EDUCACION

ACTA No. 6935 FOLIO No. 6430

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL "FRANCISCO JOSE DE CALDAS", COMPULSA A CONTINUACION COPIA DEL ACTA DE GRADO DEL SEÑOR: JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS

En Santafé de Bogotá, a los DIECIOCHO (18) días del mes de DICIEMBRE de 1.992, se efectuó en el salón central de la Universidad Distrital "Francisco José de Caldas" el acto solemne de grado del señor JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS quien terminó sus estudios de acuerdo a los pñsumes y reglamentos de la Universidad.

El señor JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, presentó el trabajo de grado titulado GUIA DEL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL, del cual fué director el doctor ELY ENCISO ROMERO

Según acta No. 288/92 el trabajo mereció el carácter de APROBADO con una calificación de CUATRO PUNTO CINCO (4.5)

Acto seguido el señor Rector a nombre de la Universidad Distrital le tomó el juramento de rigor y confirió al señor JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS identificado con cédula de ciudadanía No. 79.486.446 BOGOTÁ y libreta militar No. 00906 D.M. #3 el título de INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA y dispuso la entrega inmediata del acta del presente grado y la del diploma que acredita el correspondiente título universitario. Para la constancia se firma la presente por los que en ella intervinieron a los DIECIOCHO (18) días del mes de DICIEMBRE de 1.992.

(fdo) EMIGDIO JOSE JARMA BARROS, RECTOR, JAIME ENRIQUE PIMIENTA BRITO, SECRETARIO GENERAL, FRANCISCO MUÑOZ DAZA, DECANO, GABRIELA DIAZ DE LA TORRE, SECRETARIO DE FACULTAD

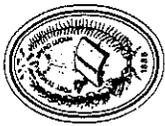
Es fiel copia tomada de su original que se expide hoy 18 de DICIEMBRE de 1.992

Renovación Oficial del Programa : 003340 DE DICIEMBRE 28 DE 1.990 ICFES

CERTIFICAR
Que la presente copia coincide exactamente con el original que se expide hoy 18 de DICIEMBRE de 1.992



Bogotá D. C. 18 de Diciembre de 1992
Alberto Novoa
NOTARIO



República de Colombia



La Universidad Externado de Colombia
Facultad de Administración de Empresas y
La Federación Colombiana de Lonjas y Asociaciones Inmobiliarias
Fedelonjas

Certifican que Jairo Orlando Jaramillo Cubillos

cursó y aprobó el programa correspondiente, le confieren el título de
Especialista en Gerencia de Empresas y Proyectos Inmobiliarios
y en testimonio le expiden el presente

Diploma

[Signature]
El Rector



Dion Cordero
El Decano

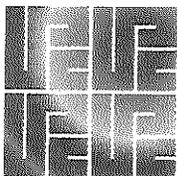
[Signature]
El Presidente de Fedelonjas

[Signature]
El Secretario

[Signature]
El Director del Programa

En Santa Fe de Bogotá, D. C., a 26 de Junio 1996.

EXPERIENCIA LABORAL RELACIONADA



JRH.373

EL SUSCRITO JEFE DE RECURSOS HUMANOS

CERTIFICA

Que el señor **JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS**, identificado con cédula de ciudadanía 79.486.446 de Bogotá, estuvo vinculado a ésta institución en los siguientes periodos: del 18 de febrero de 1997 al 11 de marzo de 1997 y del 03 de septiembre de 1997 al 15 de octubre de 1997, mediante contrato de prestación de servicios profesionales, como **DOCENTE CATEDRA** del Programa de Administración y Mercadeo y Gerencia Inmobiliaria, dictando las siguiente asignaturas:

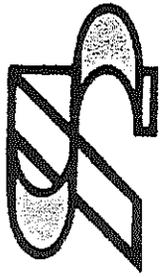
- **AVALUOS II**
- **LEY 9**

La presente certificación se expide a solicitud del interesado a los treinta y un (31) días del mes de mayo del año dos mil cuatro (2004).


CARLOS HERNÁN BELTRÁN URREGO
Jefe Recursos Humanos

Ano. Dos mil.

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA



Sociedad Colombiana de Avaluadores



21008

CERTIFICA QUE

JAIRO JARAMILLO

Asistió al Seminario de Conservación Arquitectónica. " Historia, Patrimonio y Valor "

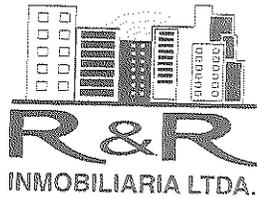
realizado Del 27 al 30 de Mayo de 1996

En calidad de Conferencista

D. ca. Kónce Pérez

Presidente Sociedad

Presidente Ejecutivo Avaluadores



Miembros de la Lonja de Bogotá - Cundinamarca
Registro Nacional Avaluadores
Asociación Nacional de Lonjas y Fedeeasolonjas
M.A. No. 1054

Bogotá, D.C., Enero 7 de 2005

R&R – 240

A QUIEN INTERESE

Ref.: Contrato No. 012 – 2004 Avalúos Comerciales Inmuebles de propiedad del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (I.C.B.F.).

Con el fin de realizar las funciones necesarias para llevar a cabo el Contrato No. 012 2004, suscrito entre la Gobernación de Cundinamarca y la Inmobiliaria “**R&R EL LAGO LTDA**”, cordialmente **LE SOLICITAMOS SU COLABORACION** con el Ingeniero **JAIRO JARAMILLO C.**, identificado con la cédula número 79.486.446 de Bogotá y quien hace parte de nuestro personal de expertos peritos avaluadores para realizar los avalúos de los predios pertenecientes al I.C.B.F.

De antemano agradecemos la atención prestada.

Atentamente,

ORLANDO ROJAS RICO
GERENTE



ACTA DE INICIACIÓN

Contrato: 0427 DE 2003

Objeto: Se obliga para con el DACD a realizar mediante técnicas reconocidas y según la metodología establecida, por el DACD, doscientos setenta (270) avalúos comerciales en los puntos de investigación determinados por la División de Actualización, con el fin de formular los modelos econométricos para la estimación de los avalúos catastrales de los predios objeto de Actualización Catastral, con un rendimiento promedio de dos (2) avalúos por día.

Valor: (\$ 10,800,000)

Contratista: JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS

Supervisor: Jefe División de Actualización

Plazo: SEIS (6) MESES

Fecha de Iniciación: 14-Jul-03

En Bogotá, D.C, se reunieron en el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, el contratista y el Supervisor arriba descritos, con el fin de dejar constancia de la iniciación real y material de los trabajos, de acuerdo al objeto contratado descrito en la cláusula primera y cuyos términos se encuentran estipulados en el clausulado del citado contrato.

El Supervisor deja la siguiente constancia: El contratista deberá mantener los elementos y equipos suministrados por el DACD en buen estado y funcionamiento, utilizarlos dentro del tiempo establecido y para actividades relacionadas UNICAMENTE con la ejecución del contrato.

El Jefe de la División de Actualización MANUEL TIBERIO BOLIVAR OSPINA, ejecutara las labores de Supervisión y Vigilancia del citado contrato a partir de la fecha.



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

OFICIO No. 2071/90

Bogotá, 2 de abril de 1990

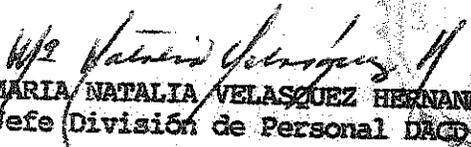
Señor
JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS
Presente

Apreciado señor:

Con el presente me permito comunicarle que mediante Resolución No.0649 del 29 de marzo de 1990, ha sido vinculado como supernumerario en el cargo de Asistente Técnico V E (Oficial de Catastro III) del Departamento, con una asignación mensual de \$ 94.000.00, por el término de tres (3) meses contados a partir del 23 de marzo al 22 de junio de 1990.

Sírvase presentarse en esta División, donde le explicarán los trámites a seguir.

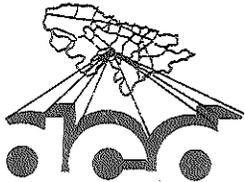
Cordialmente,


MARIA NATALIA VELASQUEZ HERNANDEZ
Jefe División de Personal DAGO



Anexo: Copia de la Resolución en mención.

saa



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

EL SUSCRITO JEFE DE LA DIVISION DE RECURSO HUMANO

C E R T I F I C A

Que: **JAIRO ORLANDO JARANILLO CUBILLOS** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79'486.446 de Bogotá, ejecuta el Contrato de Prestación de Servicios No. 074 de 1995, como Profesional.

Duración : Doce (12) meses

Fecha de iniciación: Abril 3 de 1995

Fecha de terminación: Abril 2 de 1996

Ejecutó el Contrato de Prestación de Servicios No. 0002 de 1994, como Profesional.

Duración : Diez (10) meses

Fecha iniciación: Mayo 9 de 1994

Fecha de terminación: Marzo 6 de 1995

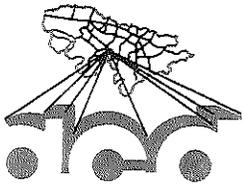
Objeto: El Contratista se obliga para con el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, a prestar sus servicios Profesionales para desarrollar actividades de la formación catastral consistentes en el reconocimiento predial, la revisión y complementación de la nomenclatura vial y domiciliaria, la actualización manual de la cartografía y la revisión del proceso de transcripción y validación de la información del reconocimiento predial, de predios ubicados en una zona comprendida por varios sectores de la ciudad, actividad que no puede desarrollar el Departamento con su personal de planta.

Dada en Santafé de Bogotá, D.C., a los veintinueve (29) días del mes de junio de mil novecientos noventa y cinco (1995).

 MLR/Rosa G.


GUSTAVO QUIJANO ROJAS





DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

LA SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JURIDICA

CERTIFICA :

Que JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.79.486.446 expedida en Bogotá, celebró con el Departamento Administrativo de Catastro Distrital el siguiente contrato de Prestación de Servicios Personales:

Contrato Nro. 0117 del 23 de abril de 1993

Objeto: Prestar sus servicios profesionales en la atención de las funciones asignadas al Departamento Administrativo de Catastro Distrital, relacionadas con el Plan de Formación Catastral.

Duración: Nueve (9) Meses

Fecha de iniciación: 19 de mayo de 1993

Fecha de terminación: 18 de febrero de 1994

Se expide en Santafé de Bogotá, D.C., a los veintinueve (29) días del mes de junio de mil novecientos noventa y cinco (1995).

CELIA RENTERIA DE CABRERA



SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL
 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
 FACTURA DE COBRO

Fecha Emisión:
 N° Factura:

15/03/2023
 202306382

Código Postal	Código Catastral	NIT / C.C.	N° Recibo Ant.	Área Hectáreas	Area M2.	Construida							
	0100000000040001000000000	0	202205768	0	1648	773							
Propietario			Años a Pagar	Dirección Predio									
JOSE IGNACIO RUIZ ERAZO			2023 A 2023	K 8 15A 229 241									
Dirección Correspondencia			Pague Antes De	Último Año Pago	Fecha Pago	Valor Pagado							
			31/03/2023	2,022	10/03/2022	3,675,000.00							
ARO	NUM TAR	AVALUO	IMP VIGENCIA	INTERESES	CAR	INTERES CAR	19	DESCUENTOS	EXCEDENTES	Tasa PREDIAL	Tasa BOMBERIL	Otros	TOTAL
2023	6.8	631,188,000	4,292,000	0	0	0	0	-644,000	0	0	182,000	0	3,830,000
TOTALES			4,292,000	0	0	0	0	-644,000	0	0	182,000	0	3,830,000

SON: TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL PESOS MC.

LIQUIDADOR: MARINELA

CUPÓN USUARIO
 "VILLA DE LEYVA SOMOS TODOS"

SYSMAN LTDA www.sysman.com.co

Código del Predio	Nombre Propietario	Número Factura
0100000000040001000000000	JOSE IGNACIO RUIZ ERAZO	202306382
Dirección Predio	Años A Pagar	Valor a Pagar
K 8 15A 229 241	2023 A 2023	3,830,000
ALCALDIA DE VILLA DE LEYVA	Fecha Límite de Pago	
NIT 891801268-7	31/03/2023	
	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	
LIQUIDADOR: MARINELA	CUPÓN BANCO	SYSMAN LTDA www.sysman.com.co

VILLA DE LEYVA
 MONUMENTO NACIONAL
 SECRETARIA DE
 HACIENDA MUNICIPAL
 15-03-23

DICTAMEN PERICIAL No. 105-23
CONFORME AL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO - CGP (LEY 1564 DE 2012).

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE Y DE DERECHOS Y ACCIONES



PREDIO URBANO: JEQUENEQUE
CARRERA 8 No. 15 A – 229 / 241 - MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA
DEPARTAMENTO DE BOYACÁ - COLOMBIA

**SOLICITANTE DEL AVALÚO: PATRICIA CLEMENCIA NATALIA
RUIZ DE VILLAMIZAR**

PERITO: JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA – U. DISTRITAL
AVALUADOR CON REGISTRO RAA. (LEY 1673 DE 2013)
AUXILIAR DE LA JUSTICIA - IGAC (RES. 639/2020).

21 DE ABRIL DE 2023.

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL	2
2. INFORMACIÓN JURÍDICA	6
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	9
4. NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	15
5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	24
6. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRESENTES	27
7. MÉTODOS DE AVALÚO UTILIZADOS	40
8. CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE	45
9. OBSERVACIONES DEL AVALUADOR	46
10. AVALÚO COMERCIAL DE DERECHOS Y ACCIONES DE CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA (20%) EN PREDIO JEQUENEQUE	47
11. CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL DE DERECHOS Y ACCIONES DE CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA (20%) EN PREDIO JEQUENEQUE	58
12. DECLARACIONES BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO – ART. 226 CGP..	59
13. ANEXOS	68

DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE Y DE DERECHOS Y ACCIONES

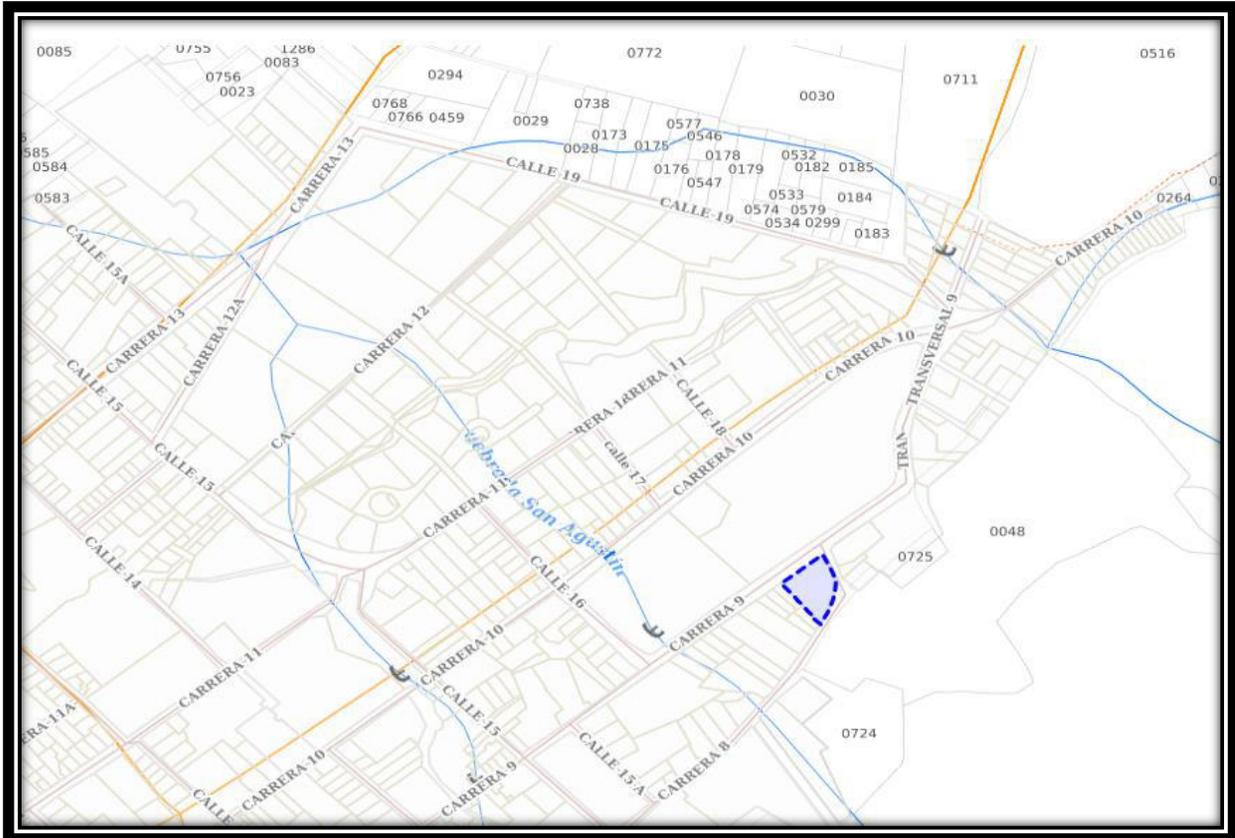
PREDIO URBANO: JEQUENEQUE
CARRERA 8 No. 15 A – 229 / 241 - MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA
DEPARTAMENTO DE BOYACÁ - COLOMBIA
21 DE ABRIL DE 2023.

2

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. OBJETO DEL AVALÚO** : El encargo valuatorio para el presente dictamen pericial, consiste en determinar el valor comercial del predio denominado JEQUENEQUE y el valor de los Derechos y acciones correspondientes a **CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA.**
- 1.2. TIPO DE AVALÚO** : AVALÚO COMERCIAL
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE** : CONJUNTO DE CASAS NO SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.
- 1.4. DESTINACIÓN** : VIVIENDA
- 1.5. NOMBRE DEL PREDIO** : JEQUENEQUE
- 1.6. LOCALIZACIÓN** : El predio se encuentra localizado de forma ESQUINERA con frente a la Calle 18 y Carreras 8 y 9, en la parte Sur-Occidental del casco urbano del Municipio de Villa de Leyva - Departamento de Boyacá.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO JEQUENEQUE EN CARTOGRAFÍA OFICIAL – IGAC



Fuente: Geoportal – IGAC.

1.7. MUNICIPIO : VILLA DE LEYVA

1.8. DEPARTAMENTO : BOYACÁ

1.9. PAÍS : COLOMBIA.

VISTA DEL SECTOR – PREDIO JEQUENEQUE



SECTOR SOBRE LA CARRERA 9.



ESQUINA DEL PREDIO: CALLE 18 CON CARRERA 9.



SECTOR CARRERA 8 CON CALLE 18.

- 1.10. SOLICITANTE DEL AVALÚO** : PATRICIA CLEMENCIA NATALIA RUIZ DE VILLAMIZAR
- 1.11. DOCUMENTOS APORTADOS PARA EL AVALÚO** :
· Escritura No. 1573 de diciembre 28 de 1966. Notaría Única de Villa de Leyva.
· Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 070-85003 -18/01/23
- 1.12. FECHA DE LA VISITA** : El inmueble se ha visitado en varias oportunidades: 1 de septiembre de 2020, 4 de diciembre de 2021 y 17 de abril de 2023.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1. TITULACIÓN E IDENTIFICACIÓN PREDIAL

NOTA: El presente informe **no constituye un estudio jurídico de los títulos**, sino una referencia de titulación conforme a los documentos aportados para el avalúo.

6

2.1.1. TITULARES DE DERECHOS

Y ACCIONES (FALSA TRADICIÓN):

- 1- ANDRÉS MARCELO FLÓREZ RUIZ (6.6%)
- 2- BERNARDO FLÓREZ RUIZ (6.6%)
- 3- MARÍA CONSUELO FLÓREZ RUIZ (6.6%)
- 4- CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA (20%)
- 5- JAIME RUIZ BARRERA (20%)
- 6- MARÍA FERNANDA RUIZ BARRERA (20%)
- 7- PATRICIA CLEMENCIA NATALIA RUIZ DE VILLAMIZAR (20%)

Fuente : Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 070-85003 -18/01/23.

2.1.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN : SENTENCIA DEL 02-08-2018 JUZGADO 1 DE FAMILIA DE TUNJA.

Fuente : Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 070-85003 -18/01/23.

2.1.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA : No. 070-85003.

Fuente : Certificado de Tradición Matricula
Inmobiliaria No. 070-85003 -18/01/23.

2.1.4. CÓDIGO CATASTRAL : 15407-01-00-0004-0001-000

Fuente : IGAC

2.1.5. INFORMACIÓN CATASTRAL Y TRIBUTARIA

2.1.5.1. DATOS CATASTRALES

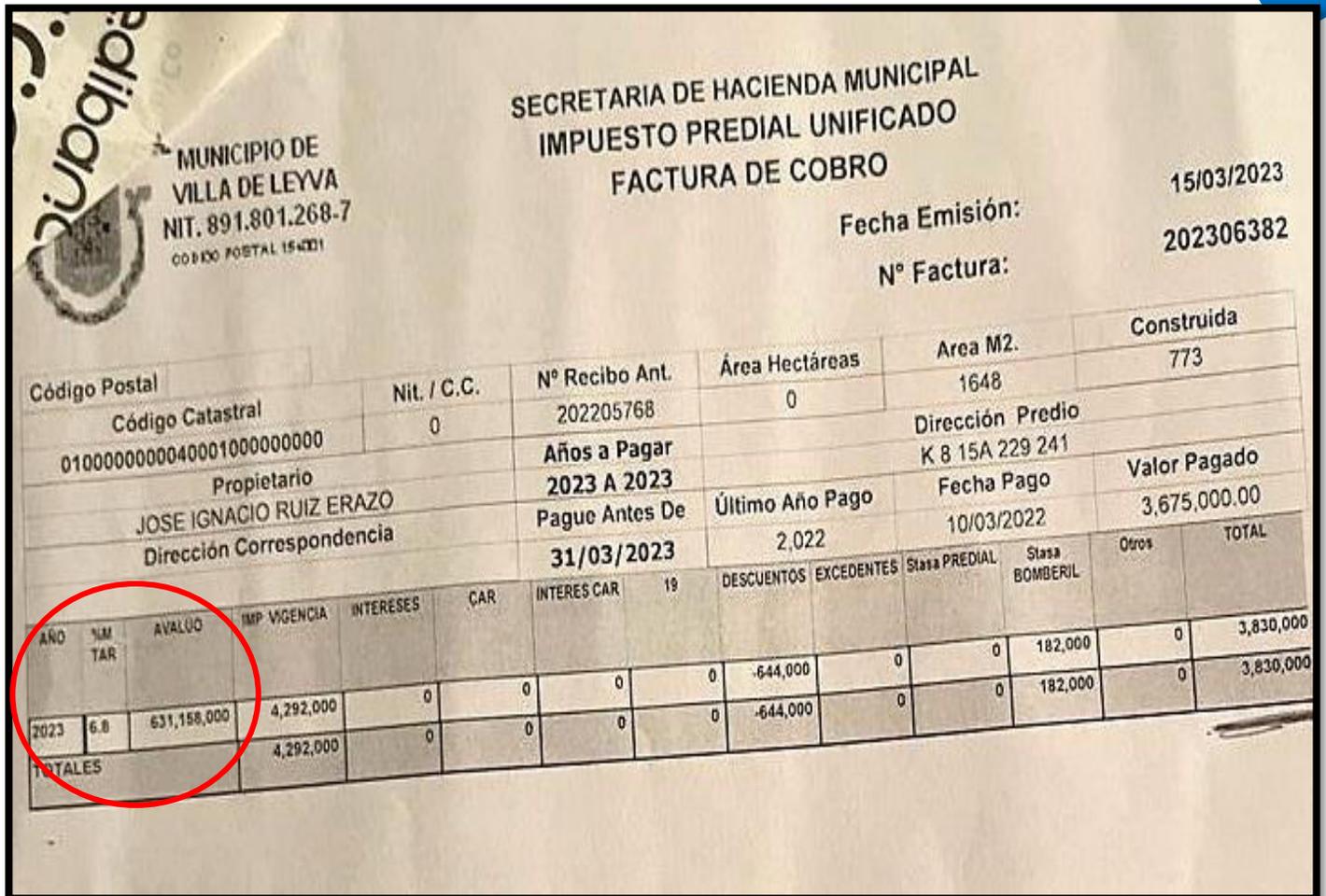
The screenshot shows the 'Consulta Catastral' interface with the following data:

Resultado	
Departamento:	15 - BOYACA
Municipio:	407 - VILLA DE LEYVA
Código Predial Nacional:	154070100000000040001000000000
Código Predial:	15407010000040001000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	K 8 15A 229 241
Área de terreno:	1648 m2
Área construida:	773 m2

Fuente: Geoportal – IGAC

2.1.5.2. AVALÚO CATASTRAL – AÑO 2023: \$631.158.000=

IMAGEN DE RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL



Fuente. Recibo de Impuesto Predial - 2023

Nota: Ver Recibo completo de Impuesto Predial – 2023 en **ANEXO No. 6.**

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1. GENERALIDADES

El predio se encuentra localizado, en el **sector Urbano del Municipio de Villa de Leyva**, Departamento de Boyacá en la República de Colombia – Sur América.

9

3.1.1. REPÚBLICA DE COLOMBIA

República unitaria situada en la región noroccidental de América del Sur. Está constituida en un estado social y democrático de derecho cuya forma de gobierno es presidencialista. Está organizada políticamente en 32 departamentos descentralizados y un Distrito Capital. La capital de la república es Bogotá.



La superficie de Colombia es de 2.129.748 km², de los cuales 1.141.748 km² corresponden a su territorio continental y los restantes 988.000 km² a su extensión marítima. Limita al este con Venezuela y Brasil, al sur con Perú y Ecuador y al noroeste con Panamá; en cuanto a límites marítimos, colinda con Panamá, Costa Rica, Nicaragua,

Honduras, Jamaica, Haití, República Dominicana y Venezuela en el mar Caribe, y con Panamá, Costa Rica y Ecuador en el océano Pacífico.

Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Colombia>

3.1.2. DEPARTAMENTO DE BOYACÁ.

El Departamento de Boyacá está **localizado** en el centro-este del país, en la región andina, limitando al norte con Santander y Norte de Santander, al noreste con Venezuela y Arauca, al este con Casanare, al sur con Cundinamarca y al occidente el río Magdalena con los departamentos de Caldas y Antioquia.

Geográficamente El departamento de Boyacá está situado en el centro del país, en la cordillera oriental de los Andes; localizado entre los 04°39'10" y los 07°03'17" de latitud norte y los 71°57'49" y los 74°41'35" de longitud oeste. Cuenta con una superficie de 23 189 km², lo que representa el 2,03 % del territorio nacional. Limita por el norte con los departamentos de Santander y norte de Santander, por el este con los departamentos de Arauca, Casanare y con el país vecino de Venezuela, por el sur con Cundinamarca, y por el oeste con Cundinamarca, Caldas y Antioquia.



La **población** ajustada de Boyacá para el año 2018 se acerca a los 1.281.979 habitantes.

La principal **zona económica** del departamento es el Corredor Industrial de Boyacá, la zona más densamente poblada y la cual concentra el 90% de la industria y servicios del departamento. Geográficamente se encuentra en el Valle del Alto Chicamocha y cuenta con una población de medio millón de habitantes. Además de reunir las tres principales ciudades, Tunja (sector político y servicios), Duitama (sector comercial, sector industrial y servicios) y

Sogamoso (sector comercial, sector industrial y servicios), reúne un enorme complejo turístico (Paipa) y artesanal (Nobsa y Tibasosa).

Sector **Económico. Agricultura:** En cultivos permanentes, el principal es la caña panelera que representa el 36% del total, seguido por el café (21%) y el cacao (0,8%). En cuanto al rendimiento, los principales productos son la cebolla en rama y la caña miel. En cuanto a los cultivos transitorios el más importante es la papa, que para 2010 mostró un incremento importante en áreas sembradas, le siguen en importancia el maíz tradicional (11%), el frijón y la cebolla de bulbo (0,5%). Con respecto a los cultivos anuales, la yuca es el cultivo representativo.

Minería: El departamento de Boyacá se caracteriza por ser un departamento con variados recursos mineros. La mayor explotación se encuentra en la esmeralda, siendo el primer explotador de este mineral a nivel nacional. También se destaca la producción de carbón en municipios como Samacá (una parte de los yacimientos de carbón son explotados de manera ilegal³⁵). Una de las principales industrias mineras en Boyacá es Acerías Paz del Río.

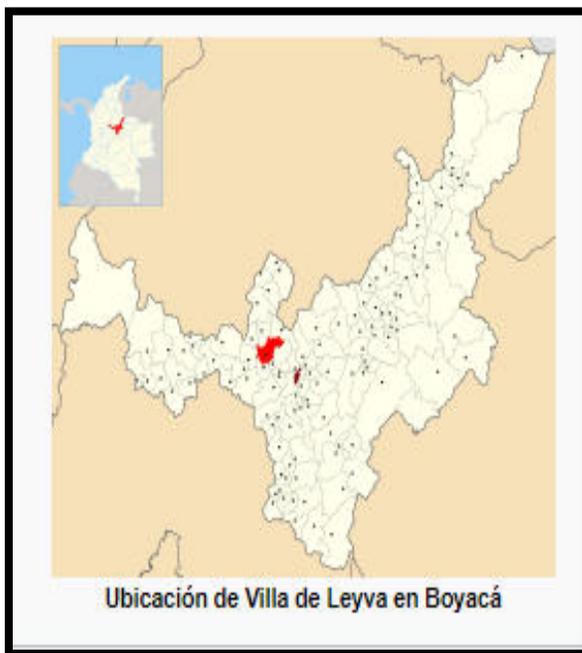
Cultura: En todo el departamento se encuentran elementos culturales que mezclan las tradiciones de los pueblos aborígenes que habitaron la región con las costumbres españolas, impuestas durante la colonia.

Arte: El evento artístico más importante del departamento es el Festival Internacional de la Cultura de Boyacá, que se realiza anualmente en el mes de septiembre, en el cual se presentan exposiciones, muestras de cine, obras de teatro y conciertos musicales. Dentro de las orquestas que han asistido se pueden mencionar Orquesta de Cámara de Leipzig, la Orquesta Sinfónica de Colombia, la Orquesta Filarmónica de Bogotá y la Orquesta Sinfónica de Boston.⁴³ Los eventos de este festival se realizan en Tunja y otros municipios del departamento.

Transporte: Se cuentan dos carreteras transversales que cruzan el departamento: la transversal del Carare (ruta nacional 62), que conecta a Tunja con Barbosa (Santander) pasando por Arcabuco, y la transversal Puerto Boyacá - Monterrey (ruta nacional 60), que conecta Tunja, Sutamarchán, Chiquinquirá, Otanche y Puerto Boyacá.³⁸ Otras carreteras regionales menos desarrolladas son la que conecta Tunja y Ramiriquí, otra conecta Belén y Socha, una tercera

une Arcabuco, Villa de Leyva, Sáchica y Samacá, la carretera circular entre Sogamoso, Aquitania, Tota e Iza (bordeando la laguna de Tota) y la conexión Sogamoso, Pesca, Toca, Soracá y Tunja.

3.1.3. MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA



Villa de Leyva es un municipio colombiano ubicado en la provincia de Ricaurte del departamento de Boyacá. Está ubicado a 40 km al occidente de Tunja, capital del departamento, y a 165 km de Bogotá, capital del país. Hace parte del Área de los cuales alrededor del 55% habitan la cabecera urbana y el 45% las veredas rurales circundantes de Boyacá, según el censo DANE 2018. Cuenta con:

- Superficie Total: 128 km².,
- Altitud Media: 2149 m s. n. m.,
- Población Total: 16.984 hab.
- Densidad: 145,3 hab/km²
- Población Urbana: 9926 hab.
- Gentilicio: Villaleyvano, -a

Villa de Leyva Se caracteriza por conservar una **arquitectura de estilo colonial**, por la variedad de sus paisajes rurales que van desde la zona de páramo, con sus nacimientos y reservorios de agua, hasta la zona desértica, y por la diversidad de las especies que los habitan.⁸ Sobresale también por su enorme plaza principal empedrada (área de 1,4 ha), que se encuentra flanqueada por antiguos edificios coloniales.

Es considerado uno de los pueblos más hermosos de Colombia, por lo que tanto su cabecera urbana como las veredas que lo circundan, al menos

desde la década de 1980, se han convertido en algunos de los destinos turísticos más importantes en el país.¹¹ Por su arquitectura, sus museos, las tradiciones de sus habitantes y su historia, desde comienzos del siglo XXI, Villa de Leyva comenzó a hacer parte de la Red de pueblos patrimonio de Colombia.

Villa de Leyva Fue fundado en 1572 con el nombre de Villa de Santa María de Leyva y reconocido como monumento nacional en 1954. El gobierno del general Gustavo Rojas Pinilla declaró a la Villa como monumento nacional mediante decreto 3641 del 17 de diciembre, dictándose las normas para su preservación. En esta época se construyó la carretera a Tunja, hacia donde anteriormente se llegaba por la carretera a Arcabuco construida en los años 1930. En 1967 y 1968 la plaza principal dejó de ser sede de la plaza de mercado para ser remodelada y empedrada y muchos solares y tapias desaparecieron para dar lugar a nuevas construcciones.

Una de las particularidades principales del municipio es que en su **arquitectura predomina el tipo colonial**, aunque en el centro también existan algunas construcciones de estilo republicano. Desde finales del siglo XX, comenzaron a construirse algunas edificaciones con estilo contemporánea, aunque la política de las instituciones estatales se orientaba a la conservación del tipo colonial. El cuidado por este tipo de arquitectura coincide con el interés del municipio por la preservación del patrimonio histórico, por lo que se incentivan continuas investigaciones sobre el tema, tanto con sus edificios como con los objetos que resguardan sus museos históricos.

Actualmente **Villa de Leyva** es reconocida en el país, y fuera de él, como un lugar ideal para el descanso, el encuentro con la historia, la ciencia, el arte y la cultura, además de por tener grandes espacios para el encuentro con la naturaleza. Es también, desde años, conocido por su clima semidesértico y la escasa contaminación lumínica como ideal para la observación astronómica.

La **economía** del municipio de Villa de Leyva está basada en el turismo, la agricultura y la explotación de piedra, arcilla y mármol. Se llega por vía terrestre, a través de carreteras que la comunican con Tunja, Chiquinquirá, Arcabuco y Santa Sofía.

Límites

Norte: Arcabuco y Gachantivá.

Sur: Sáchica.

Oriente: Chíquiza.

Occidente: Santa Sofía y Sutarmachán.

14

Eventos especiales.

Villa de Leyva, además de ser Patrimonio Histórico y Cultural, actualmente es un importante destino turístico en Colombia. En su territorio se realizan numerosos festivales y eventos a lo largo del año.

Turismo:

- Plaza principal
- Iglesia parroquial
- Casa del Cabildo
- Casa Museo Antonio Nariño
- Casa de Antonio Ricaurte
- Plaza de Ricaurte
- Calle Caliente
- Claustro de San Agustín
- Museo El Carmen
- Real Fábrica de Licores
- Museo de Luis Alberto Acuña
- Museo paleontológico
- La Maloca

Fuente: https://es.wikipedia.org/wiki/Villade_Leyva.

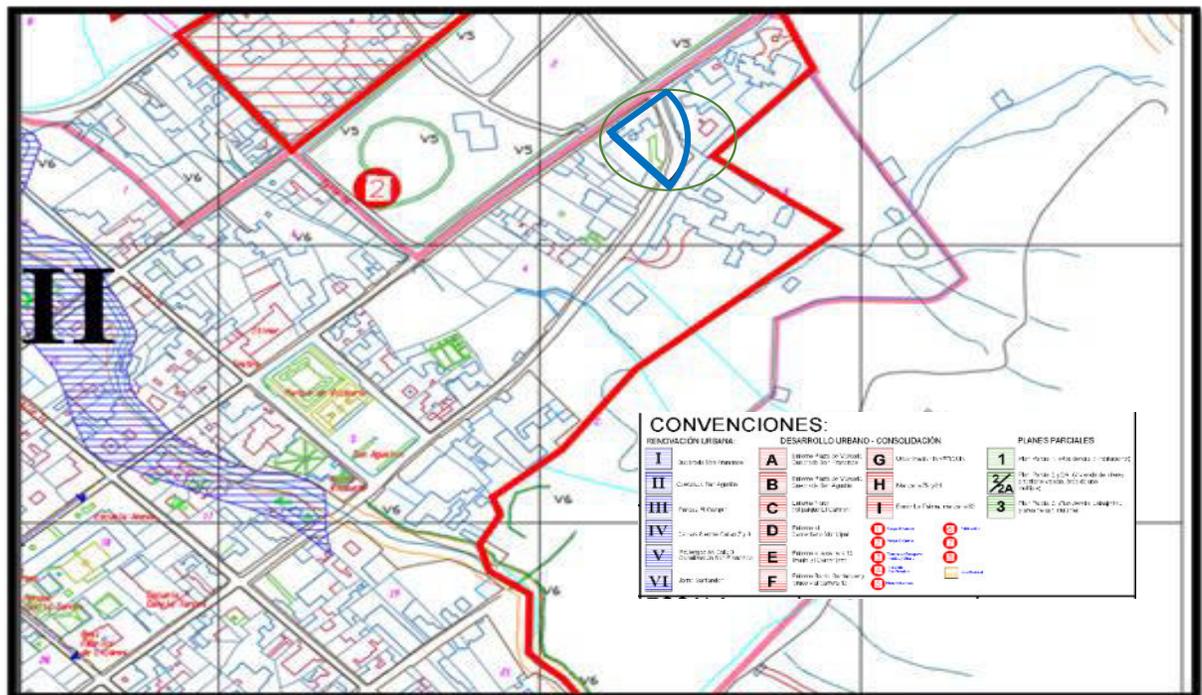
4. NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

4.1. ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT) – MUNICIPIO VILLA DE LEYVA, BOYACÁ

El ordenamiento territorial del Municipio de Villa de Leyva se encuentra determinado mediante el **ACUERDO No. 021 de 2004 “EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – PBOT DEL MUNICIPIO VILLA DE LEYVA, BOYACÁ”**

4.2. NORMAS DE USO DEL SUELO APLICABLES ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO

MAPA “TRATAMIENTOS PERMITIDOS PARA EL ÁREA URBANA



De conformidad con el MAPA "TRATAMIENTOS PERMITIDOS PARA EL ÁREA URBANA, **al predio JEQUENEQUE le corresponde el TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.**

Según el ACUERDO No. 021 de 2004:

"Artículo 376. Tratamiento de renovación urbana.

La renovación urbana en el Municipio de Villa de Leyva, se dirige al mejoramiento del paisaje urbano integrado fundamentalmente para la recuperación del espacio público y su entorno. Planes parciales que deberán ser priorizados según las características e impactos propios del crecimiento urbano".

"Artículo 377. Programas de renovación urbana.

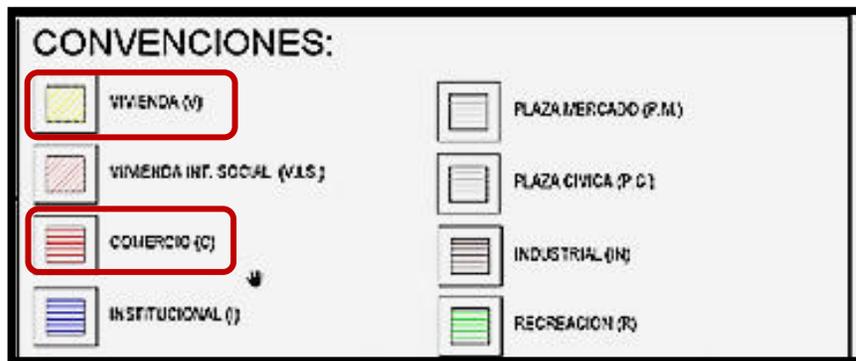
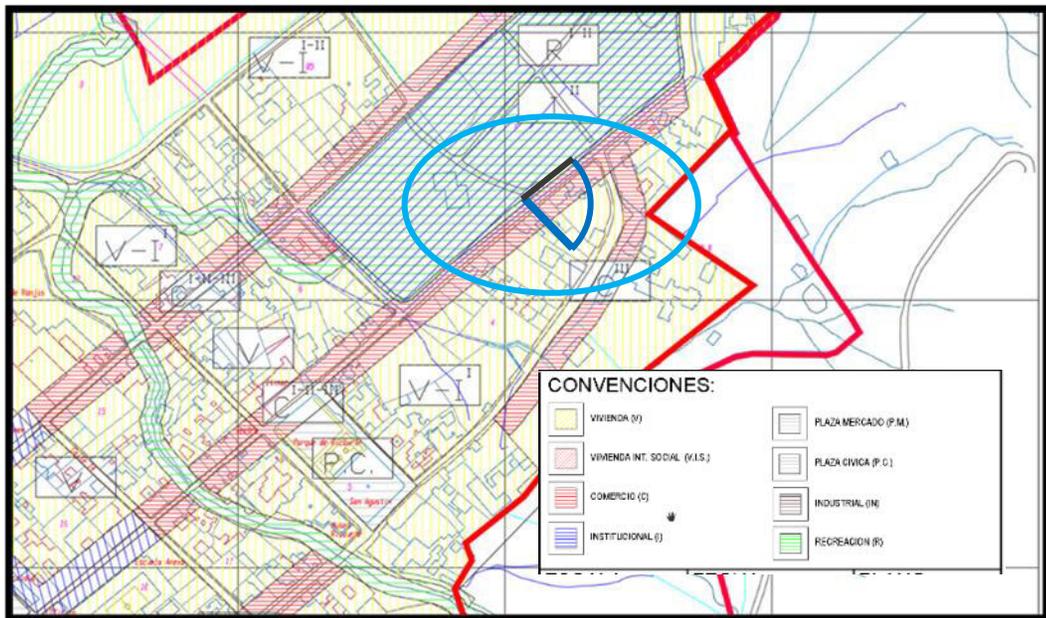
Se identifican como programas principales de renovación urbana los siguientes:

NOMBRE	LOCALIZACIÓN	CARACTERIZACIÓN Y EJECUCIÓN
1. Recuperación de la ronda de la Quebrada San Francisco	Desde la carrera 4 a la carrera 10 y parte de área suburbana	Recuperación de la ronda de la quebrada (10 metros). Entre la carrera 10 y la carrera 6, adquisición de predios. Entre carrera 6 – carrera 5 y carrera 4, la quebrada debe recuperar su cauce original. En el área suburbana su ronda debe ser mayor (mínimo 15 metros). Recuperación del entorno y ejecución de senderos.

<p>2. Recuperación de la ronda de la Quebrada San Agustín</p>	<p>Desde la carrera 4 a la carrera 10 y hasta la desembocadura en el río Leyva.</p>	<p>Recuperación de ronda de la quebrada (10 metros).</p> <p>Mejoramiento del entorno y ejecución de senderos viales.</p> <p>Elaborar el plan culatas y patios.</p>
<p>3. Mejoramiento de entorno parque el Camping</p>	<p>Carrera 9 - carrera 12 entre calles 5 y 6</p>	<p>Diseño del Parque el Camping, integrado al plan vial y plan parqueaderos.</p> <p>Mejoramiento e integración del entorno.</p> <p>Plan culatas y patios</p> <p>Restricción de usos.</p>
<p>4. Mejoramiento de entorno del eje vial, carrera 8 entre calles 7 y 9</p>	<p>Carrera 8 – carrera 9 entre calles 9 y 6</p>	<p>Mejoramiento del eje vial (carrera 8).</p> <p>Mejoramiento del entorno sobre el eje.</p>
<p>5. Apertura y mejoramiento del eje y contexto de la calle 9 entre carreras 8 y 13</p>	<p>Calles 10 – 8 entre carreras 13 y 8</p>	<p>Prolongación de la calle 9.</p> <p>Recibir predio para la apertura vial de parte del ancianato san José.</p> <p>Adquisición de predios y capacitación a sus propietarios de beneficios de la apertura y unificación de la vía.</p> <p>Plan de entorno y mejoramiento.</p>
<p>6. Mejoramiento de entorno barrial y eje carrera 13 perimetral</p>	<p>Carrera 12 – carrera 15 entre calles 8 y 9</p>	<p>Priorización Plan Vial, seguimiento de la perimetral (carrera 13).</p> <p>Mejoramiento de entorno barrial.</p> <p>Estudiar y concertar alternativas.</p> <p>Plan solares y Plan patios.</p>

barrio Santander		
---------------------	--	--

MAPA "RENOVACIÓN URBANA PLANO OFICIAL



De conformidad con **EL MAPA "RENOVACIÓN URBANA PLANO OFICIAL"** que hace parte del **Artículo 101 del Acuerdo 021 de 2004, Artículo 6 del Acuerdo 007 de 1996. POR EL CUAL SE ADOPTA AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – PBOT DEL MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA, BOYACÁ**, al predio le corresponde los siguientes **USOS**:

USOS DE LA CONSTRUCCIÓN

USOS	DEFINICIÓN	RELACIÓN
RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL I		
Residencial campesino	Habilitación asociada a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural	Vivienda del productor agropecuario, instalaciones para almacenamiento temporal de maquinarias, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada.
Residencial de baja densidad y Media densidad	Habilitación asociada a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural Única Bifamiliar Multifamiliar Áreas suburbanas según	Vivienda del productor agropecuario, instalaciones para almacenamiento temporal de maquinarias, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada. Vivienda del propietario, vivienda del empleado, jardines, parques. Vivienda del productor agropecuario, instalaciones para almacenamiento temporal de

	indicadores prediales y de ocupación.	maquinarias, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada. Vivienda.
RESIDENCIA II		
Residencial campesino	Habilitación asociada a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural. Con Comercio I y II	Vivienda del productor agropecuario, instalaciones para almacenamiento temporal de maquinarias, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada. Industria III, Agroindustrial
Residencial de baja densidad y Media densidad	Habilitación asociada a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural Única Bifamiliar Multifamiliar Áreas suburbanas según indicadores prediales y de ocupación. Conjuntos Habitacionales Rurales.	Vivienda del productor agropecuario, instalaciones para almacenamiento temporal de maquinarias, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada. Vivienda del propietario, vivienda del empleado, jardines, parques. Industria III, Agroindustrial Vivienda del productor agropecuario, instalaciones para almacenamiento temporal de maquinarias, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada. Vivienda. Industria III, Agroindustrial

	Condominio habitacional rural	
RESIDENCIA III		
Residencial campesino	Habilitación asociada a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural Con Industria I y III	Vivienda del productor agropecuario, instalaciones para almacenamiento temporal de maquinarias, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada. Industria III Agroindustrial
Residencial de baja densidad y Media densidad	Habilitación asociada a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural Única Bifamiliar Multifamiliar Con Industria I y III	Vivienda del productor agropecuario, instalaciones para almacenamiento temporal de maquinarias, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada. Vivienda del propietario, vivienda del empleado, jardines, parquesos. Industria III, Agroindustrial
	Áreas suburbanas según indicadores prediales y de ocupación. Conjuntos Habitacionales Rurales,	Vivienda del productor agropecuario, instalaciones para almacenamiento temporal de maquinarias, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada. Vivienda. Industria III, Agroindustrial

	Condominio campestre rural Parcelaciones Campestres Rurales, Agrupaciones de Vivienda Campestre Rural. Con Industria I y III	
COMERCIO		
COMERCIO I Comercial de vereda (pequeño, al por menor)	Mercadeo de alimentos y otros productos básicos (canasta familiar) al por menor, asociado a vivienda campesina y/o servicios básicos y habitación turística.	Tienda y vivienda campesina o de baja densidad, asociada.
COMERCIO II Comercial de insumos agropecuarios	Mercadeo de insumos agropecuarios al por menor. Restaurantes, Fuentes de Soda	Deposito, almacén; parqueaderos asociados. Complementario al Residencial 50% de ocupación de cada uso.
Servicios de alimentación, Comercio	Venta de alimentos preparados para consumo.	Restaurantes, cafeterías, panaderías; parqueaderos asociados.

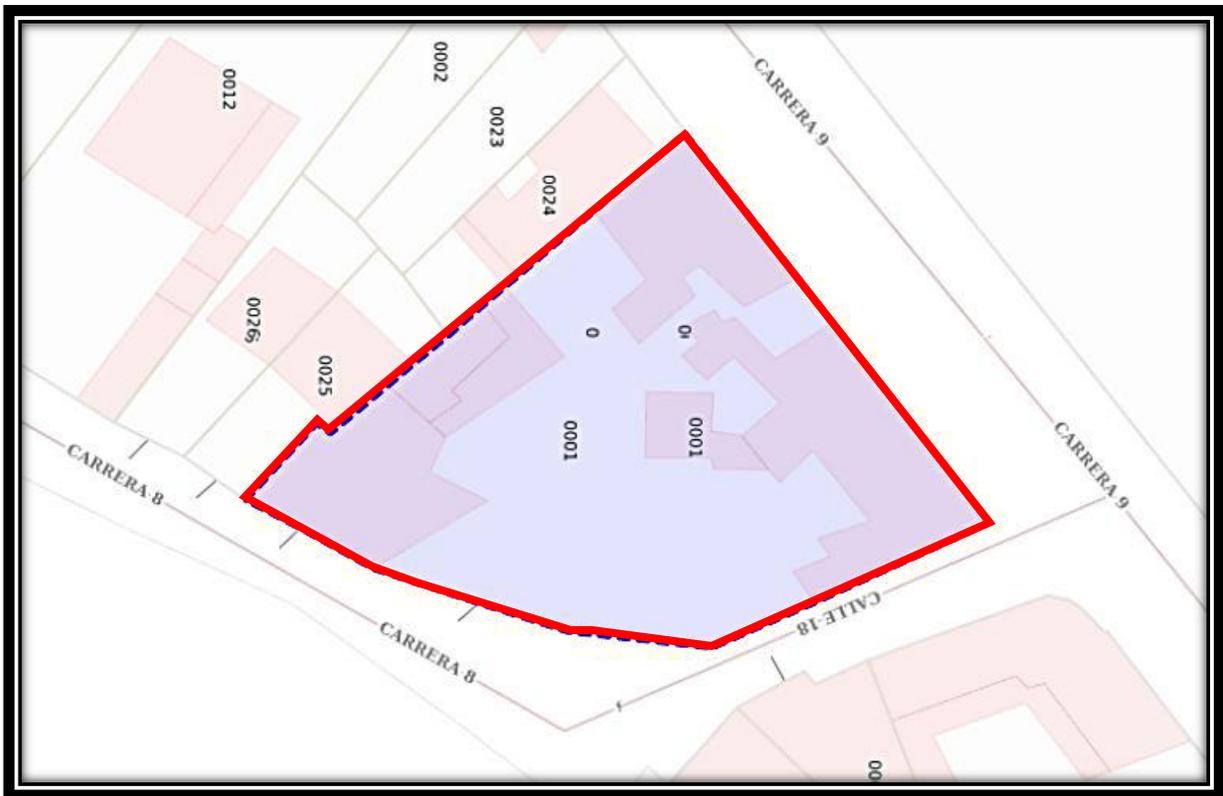
COMERCIAL III	Acopio y mercadeo de productos agropecuarios al por mayor. Hoteles y Hostales. Venta de servicios y bienes al pormenor	Centros de acopio, áreas de carga y descarga, plazas y puestos de mercado; parqueaderos asociados; instalaciones para el manejo de residuos orgánicos producidos por el acopio y mercadeo agropecuario. Pequeños comercios y sus bodegas para mercancías y servicios complementarios (Ej.: droguerías, papelerías, ferreterías, sastrerías).
	Venta de servicios y bienes al pormenor	Pequeños comercios y sus bodegas para mercancías y servicios complementarios (Ej.: droguerías, papelerías, ferreterías, sastrerías).
	Prestación de servicios de alojamiento	Hoteles, moteles, hostales, zonas de campismo, parqueaderos asociados.
Servicios hoteleros Comercial		
	COMERCIAL IV Comercial de depósito.	Mercadeo de productos manufacturados diversos al por mayor. Discotecas. Comercio de bebidas alcohólicas al por menor.
	Expendio de licores Comercio	Bodegas, almacén, parqueaderos cubiertos o al descubierto. Discoteca, bar, taberna; parqueaderos asociados.
Servicios al automóvil Comercial	Prestación de servicios de mantenimiento y venta de combustibles, lubricantes y repuestos para los vehículos automotores	Talleres, estaciones de servicio, cambiadores de lubricantes, montallantas, almacenes de repuestos automotrices; parqueaderos asociados.

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO – PREDIO JEQUENEQUE.

5.1. GENERALIDADES

El terreno del predio objeto de avalúo corresponde a un lote de forma trapezoidal – semi triangular, con topografía Plana, con 3 lados con frente a vías vehiculares: Carrera 9, Calle 18 y Carrera 8.

24



Fuente: Geoportal – IGAC

5.2. LINDEROS DEL LOTE

Según la Escritura Pública Número 1573 del 28-12-1966 de la Notaria Primera de Tunja (Boyacá), el predio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

- **POR EL OCCIDENTE:** Carretera de por medio con propiedad de Castellanos.
- **POR EL SUR:** Con solar de la Señora Oliva y, de Barriga, hoy de Saluetiano Rodriguez.
- **POR EL ORIENTE:** Calle publica de por medio y propiedad del mismo Manuel Gonzalez U y encierra.
- **POR EL NORTE:** Calle publica con propiedades de Manuel Gonzalez U y Pedro Saiz.

5.3. ÁREA DEL TERRENO : 1.648,54 M2.

Fuente : Levantamiento Topográfico y Catastro IGAC.

NOTA:

- El área de terreno consignada en la página del Catastro - IGAC es de 1.648 M2.
- El área del lote que se encuentra encerrada y que fue levantada topográficamente es de 1.648,54 M2.

En la actualidad, **el inmueble se encuentra distribuido en 9 lotes**, denominados Lote 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 los cuales, hasta la fecha del presente informe, no han sido desenglobados ni sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

A continuación, se presenta la ubicación actual de los 9 lotes dentro del predio JEQUENEQUE.

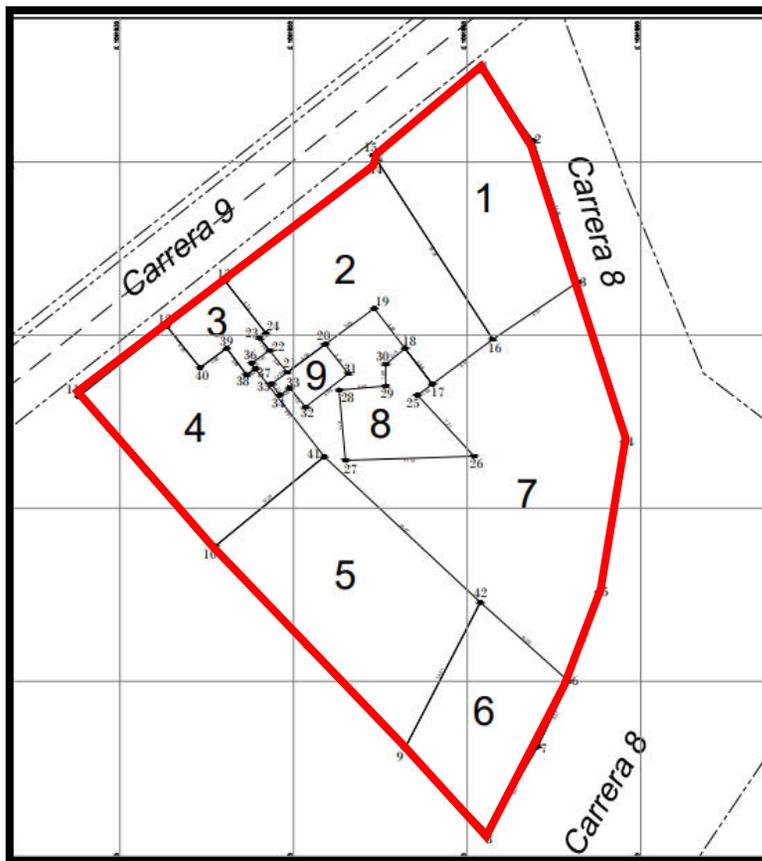


Tabla de Áreas	
Detalle	Área m ²
Lote 1	216,11
Lote 2	218,99
Lote 3	37,45
Lote 4	204,32
Lote 5	272,71
Lote 6	144,70
Lote 7	474,76
Lote 8	62,66
Lote 9	16,84
Total Área	1648,54

Fuente: Levantamiento Topográfico – Ing. Jairo Jaramillo
 – Asesoría Inmobiliaria Integral – 2020.

6. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PRESENTES

6.1. CONSTRUCCIONES PRESENTES EN EL PREDIO

El Predio cuenta con construcciones tipo “**Cabañas Coloniales**” sobre los nueve lotes (1 al 9) en que se ha distribuido internamente el inmueble objeto de avalúo. Hasta la fecha del presente informe, los 9 lotes no han sido desenglobados ni sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. En la FOTOGRAFÍA AÉREA DE CONSTRUCCIONES se observan las mismas en cada uno de los lotes. Las edificaciones fueron construidas en 1966 y remodeladas principalmente entre 1984 y 2001, según información de los residentes.

27

FOTOGRAFÍA AÉREA DE CONSTRUCCIONES – PREDIO JEQUENEQUE



Fuente: Levantamiento Topográfico – Ing. Jairo Jaramillo
– Asesoría Inmobiliaria Integral – 2020.

6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LAS EDIFICACIONES

6.2.1. CABAÑA – LOTE UNO (1)

DISTRIBUCIÓN: Sala - Comedor, 3 Habitaciones, 2 Baños y Cocina.

ACABADOS PRINCIPALES:

SALA – COMEDOR

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Estuco y vinilo.
PISOS : Tableta de 30cmX30cm Gres.

ALCOBAS

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Estuco y vinilo.
PISOS : Tableta de 20cmX20cm Gres.

BAÑOS

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Vinilo y cerámica de 20cmX30cm.
PISOS : Tableta cerámica 20cmX20cm.
MOBILIARIO : Sanitario y Lavamanos en cerámica con mesón en mármol.

COCINA

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Vinilo y Cerámica de 60cm X30cm.

PISOS	:	Tableta Cerámica de 50cmX50cm.
MOBILIARIO	:	Cocina integral, con mesón en mármol, lavaplatos en acero inoxidable y muebles en fórmica. Estufa de 4 fogones a gas natural.

6.2.2. CABAÑA – LOTE DOS (2)

DISTRIBUCIÓN: Hall, Sala – Comedor, Sala chimenea, 2 Alcobas Privadas con Baño, 1 Alcoba en el Patio Interno.

Nota: No se pudo ingresar al interior de la vivienda.

6.2.3. CABAÑA – LOTE TRES (3)

DISTRIBUCIÓN: Sala – Comedor, 1 Alcoba, Baño y Cocina.

ACABADOS PRINCIPALES:

SALA – COMEDOR

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Estuco y vinilo.
PISOS	:	Tableta de 20cmX20cm Gres.

ALCOBA

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Estuco y vinilo.
PISOS	:	Tableta de 20cmX20cm Gres.

BAÑO

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Vinilo y cerámica de 20cmX30cm.
PISOS	:	Tableta cerámica 30cmX30cm.
MOBILIARIO	:	Sanitario y Lavamanos en cerámica con pedestal.

30

COCINA

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Vinilo y Cerámica de 60cm X30cm.
PISOS	:	Tableta Cerámica de 50cmX50cm.
MOBILIARIO	:	Cocina con mesón en cemento y tableta, lavaplatos en aluminio.

6.2.4. CABAÑA – LOTE CUATRO (4)

DISTRIBUCIÓN: Sala – Comedor, sala de Star, 3 Alcobas dos (2) de ellas con baño Privado, 1 Baño Social y Cocina

ACABADOS PRINCIPALES:

SALA – COMEDOR

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Estuco y vinilo.
PISOS	:	Tableta de 30cmX30cm Gres.

SALA - STAR

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
-------	---	---------------------------

MUROS : Estuco y vinilo.
PISOS : Tableta de 30cmX30cm Gres.

ALCOBAS

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Estuco y vinilo.
PISOS : Tableta de 20cmX20cm Gres.

31

BAÑOS

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Cerámica de 30cmX30cm.
PISOS : Tableta cerámica 30cmX30cm.
MOBILIARIO : Sanitario y Lavamanos en cerámica con mesón y mueble en madera.

COCINA

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Vinilo y Baldosa de 25cm X25cm.
PISOS : Tableta Cerámica de 25cm X25cm.
MOBILIARIO : Cocina integral, con mesón en mármol, lavaplatos en acero inoxidable y muebles en fórmica. Estufa de 4 fogones a gas natural.

6.2.5. CABAÑA – LOTE CINCO (5)

DISTRIBUCIÓN: La edificación está distribuida en dos construcciones:

- **CABAÑA: Primer Piso:** Sala – Comedor, Cocina, sala de Estudio, 1 Alcoba y baño. 1 Baño y Cocina. **Segundo Piso:** 2 Alcobas y 1 Baño Social.
- **APARTAMENTO** de un solo nivel: Sala, Cuarto de estudio, Alcoba, Baño y Cocina.

ACABADOS PRINCIPALES:

CABAÑA - PRIMER PISO

SALA – COMEDOR

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Estuco y Vinilo.
PISOS	:	Tableta de 30cmX30cm Gres.

SALA DE ESTUDIO

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Estuco y vinilo.
PISOS	:	Tableta de 30cmX30cm Gres.

ALCOBA

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Estuco y vinilo.
PISOS	:	Tableta de 25cmX25cm Gres.

BAÑO

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Vinilo y cerámica de 20cmX20cm.

PISOS : Tableta cerámica 20cmX20cm.
MOBILIARIO : Sanitario y Lavamanos en cerámica con mesón y mueble en madera.

COCINA

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Vinilo y Cerámica de 20cm X20cm.
PISOS : Tableta Cerámica de 41cmX41cm.
MOBILIARIO : Cocina semi integral, con mesón en mármol, lavaplatos en acero inoxidable y muebles en madera, con mesón del mismo material y muro en piedra, Estufa de 4 fogones a gas natural.

33

ESCALERA AL SEGUNDO PISO

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Estuco y Vinilo.
PISOS : Tableta cerámica 25cmX25cm.

CABAÑA - SEGUNDO PISO

ALCOBAS

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Estuco y vinilo.
PISOS : Cemento afinado.

BAÑO

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.

MUROS	:	Tableta cerámica de 20cmX20cm.
PISOS	:	Tableta cerámica 20cmX20cm.
MOBILIARIO	:	Sanitario y Lavamanos en cerámica con pedestal.

APARTAMENTO

SALA

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Estuco y Vinilo.
PISOS	:	Tableta de 30cmX30cm Gres.

CUARTO DE ESTUDIO

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Estuco y vinilo, con una pared en bloque a la vista.
PISOS	:	Tableta de 30cmX30cm Gres.

ALCOBA

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Estuco y vinilo.
PISOS	:	Tableta de 25cmX25cm Gres.

BAÑO

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Tableta cerámica de 20cmX20cm.
PISOS	:	Tableta cerámica 20cmX20cm.
MOBILIARIO	:	Sanitario y Lavamanos en cerámica.

COCINA

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Estuco y Vinilo.
PISOS	:	Tableta de 45cmX45cm.
MOBILIARIO	:	Cocina con mesón en cemento y tableta, lavaplatos en acero inoxidable.

35

6.2.6. CABAÑA – LOTE SEIS (6)

DISTRIBUCIÓN: Hall, Sala – Comedor, sala de estar, 3 Alcobas una de ella con baño privado, 1 Baño Social y Cocina. La cabaña cuenta con un estar exterior y un alfillo.

ACABADOS PRINCIPALES:

HALL

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Estuco y vinilo.
PISOS	:	Tableta de 25cmX25cm Gres.

SALA – COMEDOR

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Estuco y vinilo.
PISOS	:	Tableta de 25cmX25cm Gres.

ALCOBAS

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
-------	---	---------------------------

MUROS : Estuco y vinilo.
PISOS : Tableta de 25cmX25cm Gres.

BAÑOS

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Estuco – Vinilo y Cerámica de 25cmX25cm.
PISOS : Tableta cerámica 25cmX25cm.
MOBILIARIO : Sanitario y Lavamanos en cerámica con mesón y mueble en madera.

36

COCINA

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Estuco - Vinilo y lamina en fórmica.
PISOS : Tableta Cerámica de 25cm X25cm.
MOBILIARIO : Cocina con mesón en mármol, lavaplatos en acero inoxidable.

6.2.7. CABAÑA – LOTE SIETE (7)

DISTRIBUCIÓN: Alcoba, Baño, Cocina en Zona de lavado Comunal.

ACABADOS PRINCIPALES:

ALCOBA

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Estuco y vinilo.
PISOS : Tableta de 25cmX25cm Gres.

BAÑO

TECHO	:	Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS	:	Tableta Cerámica de 20cmX20cm.
PISOS	:	Tableta cerámica 20cmX20cm.
MOBILIARIO	:	Sanitario y Lavamanos en cerámica.

37

COCINA Y ZONA DE LAVADO

TECHO	:	Teja Plástica y Madera.
MUROS	:	Estuco – Vinilo.
PISOS	:	Tableta Cerámica de 55cm X55cm.
MOBILIARIO	:	Cocina con mesón en cemento y cerámica, lavaplatos en acero inoxidable.

6.2.8. CABAÑA – LOTE OCHO (8)

DISTRIBUCIÓN: Sala – Comedor, 2 Alcobas, Baño y Cocina.

Nota: No se pudo ingresar al interior de la vivienda.

6.2.9. CABAÑA – LOTE NUEVE (9)

DISTRIBUCIÓN: Alcoba y Baño.

ACABADOS PRINCIPALES:

ALCOBA

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Estuco y vinilo.
PISOS : Tableta de 25cmX25cm Gres.

BAÑO

TECHO : Pañete – Vinilo y Madera.
MUROS : Estuco– Vinilo y Cerámica de 20cmX20cm.
PISOS : Tableta cerámica 20cmX20cm.
MOBILIARIO : Sanitario y Lavamanos en cerámica con pedestal.

6.3. ÁREA TOTAL CONSTRUIDA : 979.33 M2

ÁREAS CONSTRUIDAS POR LOTE	
LOTE	ÁREA CONSTRUIDA
CABAÑA - LOTE 1	179,60
CABAÑA - LOTE 2	175,57
CABAÑA - LOTE 3	44,44
CABAÑA - LOTE 4	166,67
CABAÑA - LOTE 5	175,38
CABAÑA - LOTE 6	136,94
CABAÑA - LOTE 7	26,18
CABAÑA - LOTE 8	57,63
CABAÑA - LOTE 9	16,92
TOTAL CONSTRUCCIÓN:	979,33

Fuente : Levantamiento Topográfico – Ing. Jairo Jaramillo – Asesoría Inmobiliaria Integral – 2020.

ÁREA CONSTRUIDA SEGÚN IGAC : **773 M2**

Fuente : GEOPORTAL – IGAC.

39

NOTA: Para el avalúo se adopta como ÁREA TOTAL CONSTRUIDA, el área actual construida obtenida del Levantamiento Topográfico: 979.33 M2.

6.4.SERVICIOS PÚBLICOS.

El predio cuenta con los servicios públicos de:

- ENERGÍA ELÉCTRICA,
- ACUEDUCTO,
- ALCANTARILLADO,
- ASEO Y
- GAS NATURAL.

7. MÉTODOS DE AVALÚO UTILIZADOS

Con el fin determinar el AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE **SE UTILIZARON DOS MÉTODOS VALUATORIOS** reconocidos internacionalmente y avalados en Colombia mediante la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" – IGAC.

40

7.1. MÉTODO VALUATORIO COMPARATIVO DE MERCADO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

RESOLUCIÓN 620 DE 2008 - IGAC:

Art. 1. 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 1º- Resolución 620 de 2008 – IGAC.

Analizando el comportamiento del mercado inmobiliario (ofertas de lotes) de inmuebles con características similares al predio objeto de avalúo, mediante este método valuatorio **se obtuvo el valor por metro cuadrado de Terreno.**

Nota: Dado que para el 2023 no se encontraron muchas ofertas similares, se tomó investigación de mercado de predios similares y comparables realizada en el año 2021 y se actualizaron los valores con los índices IPC (2021 y 2022).

Teniendo en cuenta que el predio JEQUENEQUE cuenta con una ubicación privilegiada **por ser esquinero, se adoptó como VALOR POR M2 DE TERRENO** el correspondiente al **LÍMITE SUPERIOR** de la investigación realizada, es decir:

EI VALOR M2 DE TERRENO ADOPTADO ES: \$730.000=

El resumen del **MÉTODO VALUATORIO COMPARATIVO O DE MERCADO, se observa a continuación:**

ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO - LOTES - MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA

DATOS DEL PREDIO:		JEQUENEQUE - KR 8 # 15 A - 241		AREA DE TERRENO:		1648,54 M2						
FOTOGRAFIA	FUENTE	MUNICIPIO	VALOR OFERTA (2021)	IPC 2021	IPC 2022	VALOR OFERTA (2023)	AJUSTE NEG.	VALOR NEGOCIABLE	AREA TERRENO	VR. M2 TERRENO	OBSERVACIONES	
	315-3183966	LOTE VILLA DE LEYVA	\$660.000.000	5,62%	13,12%	\$788.550.470	1	\$788.550.470	1100	\$716.864	LOTE TERRENO PARA CONSTRUCCIÓN SOLO VIVIENDA. Oferta de 2021 actualizada.	
	315-3183966	LOTE VILLA DE LEYVA	\$720.000.000	5,62%	13,12%	\$860.236.877	1	\$860.236.877	1200	\$716.864	LOTE TERRENO PARA CONSTRUCCIÓN SOLO VIVIENDA. Oferta de 2021 actualizada.	
	316-3025620 317-5170609	LOTE VILLA DE LEYVA	\$792.000.000	5,62%	13,12%	\$946.260.564	0,93	\$876.521.161	1200	\$730.434	URB SAN JOSE EN PLENO CASCO LOTE TERRENO URBANO CONSTRUCCIÓN CON PUNTO DE TODOS LOS SERVICIOS PARA VIVIENDA. Oferta de 2021 actualizada.	
	310-2629124 310-8000933	URB. SAN JOSE VILLA DE LEYVA	\$660.000.000	5,62%	13,12%	\$788.550.470	0,93	\$729.409.185	1000	\$729.409	URB SAN JOSE EN PLENO CASCO LOTE TERRENO URBANO CONSTRUCCIÓN CON PUNTO DE TODOS LOS SERVICIOS PARA VIVIENDA Oferta de 2021 actualizada.	
	315-3183966	LOTE AL LADO DE MESOPOTAMI A VILLA DE LEYVA				\$4.500.000.000	1	\$4.500.000.000	7500	\$600.000	LOTE AL LADO DEL ANTIGUO HOTEL MESOPOTAMIA. ÁREA DE 7.500M2. Oferta 2023	
	https://casas.mituja.com.co/detalle/962/3370017674158078550/9/2/lot-es-urbano-villa-leiva?search_term=s=lot-es-urbano-villa-leiva&page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=e043ee83-f146-4df9-8cb5-999c2f11f3c8&reo	LOTE URBANO BARRIO GALÁN VILLA DE LEYVA				\$540.000.000	1	\$540.000.000	812	\$665.025	MAGNIFICO LOTE URBANO EN EL BARRIO GALAN, CERCA A LA ZONA EMPEDRADA, ESPECIAL PARA HACER CONJUNTO DE CASAS Y APARTAMENTO. Oferta 2023	
Media aritmética										\$693.099		
IGAC MÁXIMO PERMITIDO: 7,50%										Coefficiente de variación:	7,44%	
Desviación Estándar:										\$51.570		
Límite Inferior:										\$716.864		
Límite Superior:										\$730.434		
VALOR M2 DE TERRENO ADOPTADO:										\$730.000		

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN PARA CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN

RESOLUCIÓN 620 DE 2008- IGAC

“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.**”

42

7.2.1. Valor del metro cuadrado de construcción “a nuevo”

Se busca establecer el precio del área construida presente en el predio, lo que implica hacer consideración de los materiales empleados en su levantamiento, el diseño, la extensión superficial, los acabados y el estatus que refleja al contemplarla en su conjunto.

Teniendo en cuenta que todas las cabañas cuentan en conjunto con el mismo tipo de construcción, se establecerá un solo valor por m² de construcción a precios de hoy o “nuevo”, tal y como lo ordena la Resolución 620 de 2008 – IGAC.

Para el valor a “nuevo”, se toma como referencia el **VALOR M2 DE COSTO DIRECTO: \$2.552.266** para el tipo de construcción UNIFAMILIAR MEDIO de la REVISTA especializada en construcción denominada **CONSTRUDATA No. 206** (Marzo- Mayo 2023).

UNIFAMILIAR MEDIO	VALOR M²
• 2 pisos	
• mampostería estructural	
• cimentación superficial	
• 90 m²	
• 3 alcobas	
• cocina	
• zona de ropas	
• 3 baños	
• patio	
• 1 disponible	
• sala	
DIRECTO	\$ 2.552.266
TOTAL	\$ 2.935.106

Imagen Revista CONSTRUDATA 206.

7.2.2. Depreciación.

La depreciación del bien se calcula según lo ordenado en la Resolución 620 de 2008 – IGAC, utilizando las **TABLAS DE DEPRECIACIÓN de FITTO Y CORNINI** de acuerdo a la **vetustez (edad)** del inmueble, y **el estado de conservación** que ostenta, además de la **vida útil** calculable para este tipo de edificaciones.

43

RESOLUCIÓN 620 DE 2008 – IGAC:

“Artículo 3º.-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.”**

7.2.3. Vida Útil

“RESOLUCIÓN 620 DE 2008 – IGAC.

“Art. 2. 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”.

Edad: Dado que las edificaciones fueron construidas en 1966, pero se han remodelado desde 1984, se puede estimar como edad de las mismas: 39 años.

Vida útil: Como tienen estructura de muros de carga en adobe y ladrillo se considera una vida útil de 70 años.

7.2.4. Valor del metro cuadrado de construcción “usado” o depreciado.

Teniendo en cuenta todas las consideraciones tratadas anteriormente, se procede a determinar el valor de la construcción usada o depreciada.

Estado de Conservación: Dado que todas las construcciones han sido objeto de remodelaciones se calificarán según la tabla de Depreciación de Fitto y Corvini en **ESTADO DE CONSERVACIÓN: 2,5**.

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA		
Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos Ing. Jairo Jaramillo		
TIPO CONSTRUCCIÓN	CABAÑAS JEQUENEQUE	
VETUSTEZ	39	AÑOS
VIDA TÉCNICA	70	AÑOS
% DE EDAD		56%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		2,5
VALOR M2 CONST. NUEVA	CONSTRUDATA 206	\$2.552.266
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	48,24	48,24%
VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN DEPRECIADA:		\$1.321.053
VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADO:		\$ 1.320.000

EL VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADO ES: \$ 1.320.000=

8. CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE

PREDIO URBANO: JEQUENEQUE
CARRERA 8 No. 15 A – 229 / 241 - MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA
DEPARTAMENTO DE BOYACÁ - COLOMBIA
21 DE ABRIL DE 2023.

45

Liquidación de avalúo:

AVALÚO COMERCIAL			
ÍTEM	ÁREA	VR. M2	AVALÚO
TERRENO	1648,54	\$ 730.000	\$ 1.203.434.200
CONSTRUCCIÓN	979,33	\$ 1.320.000	\$ 1.292.715.600
REDONDEO:			-\$ 49.800
TOTAL AVALÚO COMERCIAL:			\$ 2.496.100.000

AVALÚO COMERCIAL: \$ 2.496.100.000

**SON: DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES
CIEN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.**

Nota: El presente corresponde al valor total de la propiedad en condiciones normales de mercado y comercialización.

Cordialmente,

Ing. JAIRO O. JARAMILLO CUBILLOS.

Avaluador Certificado

AVAL-79486446 - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA.

13 Categorías: Avalúos de Inmuebles • Urbanos • Rurales • Especiales • Recursos Naturales y Suelos de Protección • Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos • Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. • Maquinaria y equipos especiales • Obras de Infraestructura • Obras de arte, orfebrería y similares • Semovientes y animales. • Activos operacionales y establecimiento de comercio. • Intangibles. • Intangibles Especiales (Daño emergente, lucro Cesante, etc.)

9. OBERVACIONES DEL AVALUADOR

- El presente Avalúo tiene una vigencia de UN AÑO (1), contado a partir de su fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble no sufran cambios significativos y no se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable (Dec. 422/2000).
- He visitado el inmueble, he estudiado detenidamente los factores que inciden en el valor comercial de cada uno de ellos y los he analizado dentro de los parámetros que la técnica valuatoria indica, para concluir en el JUSTIPRECIO que permita colocarlo en el mercado abierto de Finca Raíz.
- No tengo interés presente ni futuro en la propiedad evaluada.
- No tengo interés ni prejuicios con respecto a este informe de avalúo.
- Mis conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.
- He actuado dando lo mejor de mis conocimientos. El reporte, análisis y opiniones aquí expresadas, como las conclusiones, son verdaderas y correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- El informe o Memoria Técnica de Avalúo, cumple con los requisitos del código de ética y de Conducta Profesional.
- Los valores determinados son el producto de la información obtenida y de la experiencia como evaluador profesional por más de 30 años.
- Este informe se ciñe a los parámetros del Decreto 422 de 2000.
- De acuerdo con lo dispuesto en la Norma Internacional IVSC, este avalúo no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin autorización escrita del Avaluador.

10. AVALÚO COMERCIAL DE DERECHOS Y ACCIONES DE CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA (20%) EN PREDIO JEQUENEQUE

10.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

10.1.1. DOMINIO O PROPIEDAD

Según el Código Civil Colombiano:

“Artículo 669. CONCEPTO DE DOMINIO. El dominio que se llama también **propiedad** es el derecho real en una cosa corporal, **para gozar y disponer de ella arbitrariamente**, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

La propiedad separada del goce de la cosa se llama **mera o nuda propiedad.**” (Negrilla del perito).

NOTA: El texto subrayado fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-598 de 1999.

10.1.2. ELEMENTOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DOMINIO:

Según la Sentencia C-133 DE 2009:

“La doctrina jurídica ha considerado que el DERECHO DE PROPIEDAD comprende tres elementos, que son el uso (usus), el goce o disfrute (fructus) y la disposición.”

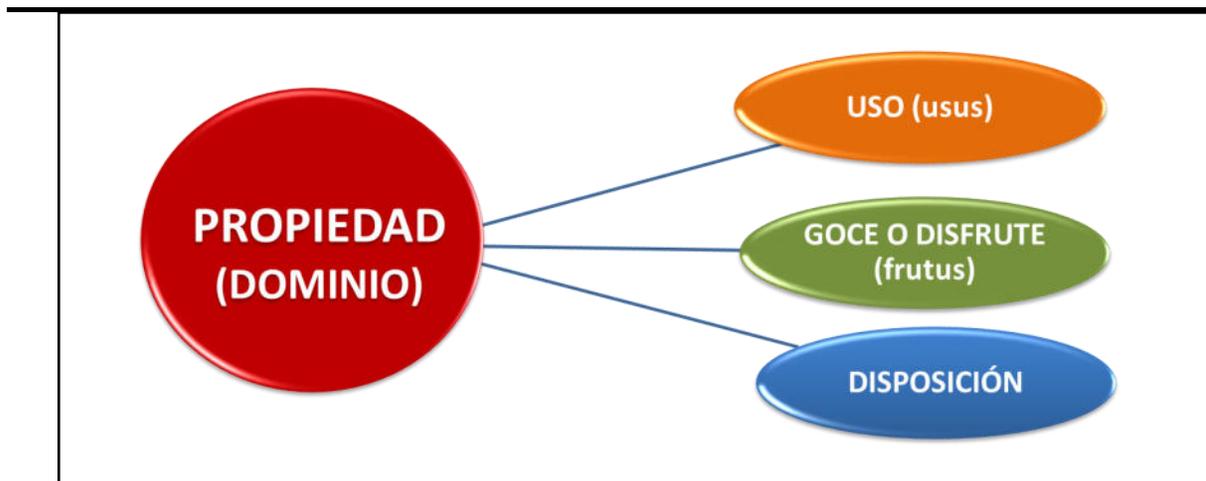


Ilustración del Perito Jairo Jaramillo.

Esta Corporación señaló a través de la **Sentencia C- 189 de 2006**, las características del derecho de propiedad privada de la siguiente manera: (...)

En cuanto a sus **atribuciones**, las mismas persisten desde el derecho romano y se resumen en los actos materiales y jurídicos que permiten a su titular el aprovechamiento de su derecho, en concreto, a través de los beneficios del **uso, el fruto y la disposición**.

En cuanto al **primero**, reconocido como el **ius utendi**, se limita a consagrar la facultad que le asiste al propietario de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir.

Por su parte, el **segundo**, que recibe el nombre de **ius fruendi o fructus**, se manifiesta en la posibilidad del dueño de recoger todos los productos que acceden o se derivan de su explotación.

Finalmente, el **tercero**, que se denomina **ius abutendi**, consiste en el reconocimiento de todas aquellas facultades jurídicas que se pueden realizar por el propietario y que se traducen en actos de disposición o enajenación sobre la titularidad del bien." (Negrilla y subrayado del perito).

10.1.3. EL DOMINIO INCOMPLETO

Según la Consulta 1477 de 2014 de la Superintendencia de Notariado y Registro:¹

*“**EL DOMINIO INCOMPLETO** se puede determinar por varios aspectos, dentro de los cuales encontramos la **falsa tradición** y la posesión inscrita.*

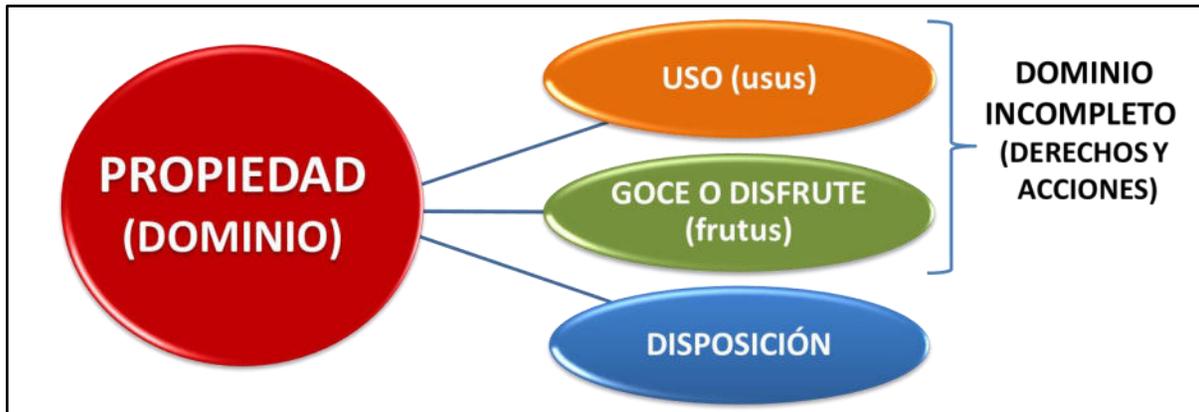
La falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble.

*Existen varios **ACTOS DENTRO DE LA FALSA TRADICIÓN**, dentro de los cuales **SE DESTACAN LA COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES**, adjudicación en sucesión ¡líquida (partición amigable); mejoras, posesión, enajenación de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota, venta de cosa ajena, remate de derechos y acciones, entre otros.*

*La falsa tradición tiene como característica, que **no se transfiere la propiedad y NO PERMITE ejecutar actos de señor y dueño tales como: ENAJENAR el derecho real de dominio**, englobar, construir servidumbres, propiedad horizontal, entre otros.” (Mayúscula, negrilla y subrayado del perito).*

¹ <https://www.supernotariado.gov.co/files/content/conceptos/2014/90891-consulta1477de2014.pdf>

ILUSTRACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL DOMINIO INCOMPLETO



10.1.4. DERECHOS Y ACCIONES

Según el Código Civil Colombiano:

“**Artículo 667. Derechos y Acciones.** Los derechos y acciones se reputan bienes muebles o inmuebles, según lo sea la cosa en que han de ejercerse o que se debe. Así, el **derecho de usufructo** sobre un inmueble, es inmueble. Así, la acción del comprador para que se le entregue la finca comprada, es inmueble; y la acción del que ha prestado dinero para que se le pague, es mueble.”

10.1.5. CONCEPTO DE USUFRUCTO

Según el Código Civil Colombiano:

“**Artículo 823.** El derecho de usufructo **es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de**

volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.

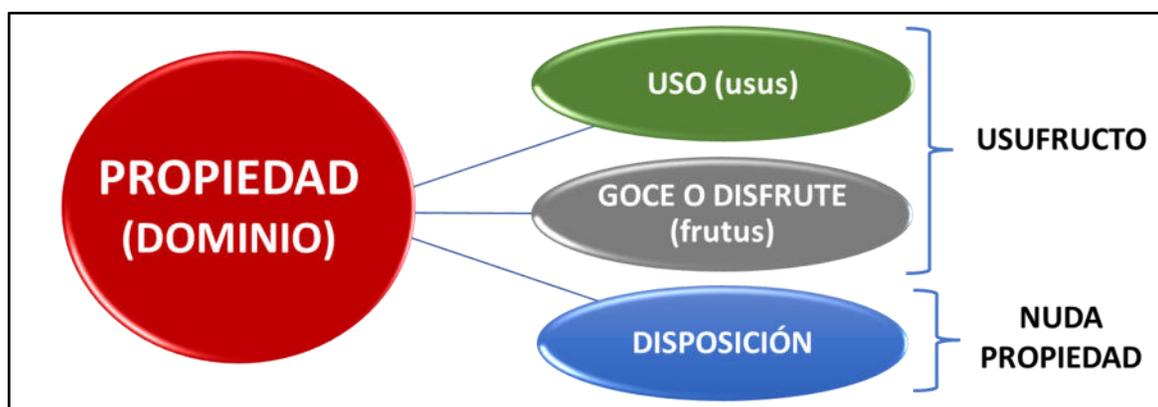
La palabra **usufructo encuentra su origen en las raíces usus y fructus, que significan uso y fruto respectivamente.** Así pues podemos definirlo como el derecho a disfrutar de bienes ajenos, conservando su forma y sustancia para luego restituirla a su verdadero dueño o devolver igual cantidad y calidad del mismo genero, tratándose de bienes fungibles. Es decir, que es un derecho principal, derivado del derecho de propiedad en virtud del cual una persona puede utilizar y percibir los frutos de una cosa, **pero sin disponer de ella, ya que esto compete solo al nudo propietario.** ²

10.1.6. LA NUDA O MERA PROPIEDAD

Según el **Código Civil Colombiano:**

“ARTICULO 669. (...) La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.”

ILUSTRACIÓN DE USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD POR ELEMENTOS DEL DOMINIO



² <https://principal.notinet.com.co/codigos/capitulos.php?id=2684>

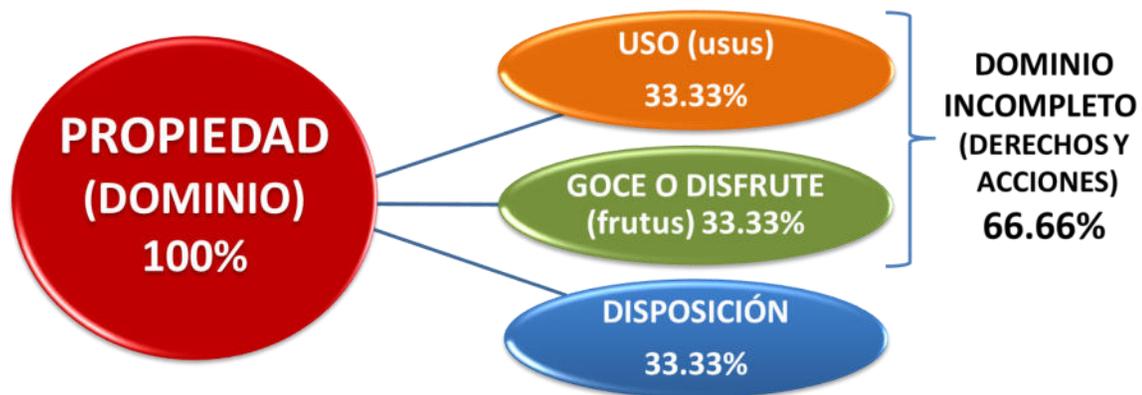
10.2. VALOR ECONÓMICO DEL DOMINIO INCOMPLETO (DERECHOS Y ACCIONES)

10.2.1. POR ASIGNACIÓN DE PORCENTAJES

52

Partiendo de los tres elementos que la doctrina jurídica ha considerado: uso (usus), el goce o disfrute (fructus) y la disposición; explicados anteriormente, es posible aproximarnos al valor económico del DOMINIO INCOMPLETO para el caso de los DERECHOS Y ACCIONES, asignando un porcentaje equitativo del 33,33% a cada elemento sobre la PROPIEDAD o DERECHO DE DOMINIO COMPLETO (100%).

CUANTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL DOMINIO EN PORCENTAJE



Teniendo en cuenta lo explicado anteriormente, los DERECHOS Y ACCIONES se consideran un DOMINIO INCOMPLETO por adolecer o faltar del tercer elemento: la Disposición o capacidad de enajenar; en ese orden de ideas, es posible considerar que **el valor económico del DOMINIO INCOMPLETO para el caso de los DERECHOS Y ACCIONES corresponde al 66,66% del valor total de la propiedad.**

10.2.2. POR ANALOGÍA CON EL USUFRUCTO

Tal y como se ilustró anteriormente **el Usufructo contiene los mismos elementos del Dominio incompleto para Derechos y Acciones**: uso (usus), el goce o disfrute (fructus); en ese orden de ideas, es posible hacer una determinación del valor Dominio incompleto para Derechos y Acciones en similar forma a como la ha establecido la DIAN en Colombia, para el Usufructo.

53

Según el **CONCEPTO N° 2130 [901514]03-12-2018 -DIAN**

ARTÍCULO 303. CÓMO SE DETERMINA SU VALOR. <Artículo modificado por el artículo 103 de la Ley 1607 de 2012> El valor de los bienes y derechos que se tendrá en cuenta para efectos de determinar la base gravable del impuesto a las ganancias ocasionales a las que se refiere el artículo 302 de este Estatuto será el valor que tengan dichos bienes y derechos a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior a la fecha de la liquidación de la sucesión o del perfeccionamiento del acto de donación o del acto jurídico inter vivos celebrado a título gratuito, según el caso. En el caso de los bienes y derechos que se relacionan a continuación, el valor se determinará de conformidad con las siguientes reglas: (...)

11. El **valor del derecho de usufructo** temporal se determinará en proporción al valor total de los bienes entregados en usufructo, establecido de acuerdo con las disposiciones consagradas en este artículo, a razón de un 5% de dicho valor por cada año de duración del usufructo, **sin exceder del 70% del total del valor del bien. El valor del derecho de usufructo vitalicio será igual al 70% del valor total de los bienes** entregados en usufructo, determinado de acuerdo con las disposiciones consagradas en este artículo. El valor del derecho de nuda propiedad será la diferencia entre el valor del derecho de usufructo y el valor total de los bienes, determinado de acuerdo con las disposiciones consagradas en este artículo.

10.3. PREDIO JEQUENEQUE UN CASO DE FALSA TRADICIÓN O DOMINIO INCOMPLETO POR COMPRA DE DERECHOS Y ACCIONES

Teniendo en cuenta la **Tradición del predio JEQUENEQUE** objeto de avalúo, que reposa en el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-85003, **la situación actual del mismo es de FALSA TRADICIÓN O DOMINIO INCOMPLETO POR COMPRA DE DERECHOS Y ACCIONES:**

54

IMAGEN FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-85003

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-07-2019 Radicación: 2019-070-6-9928
Doc: SENTENCIA , DEL 02-08-2018 JUZGADO 1 DE FAMILIA DE TUNJA VALOR ACTO: \$200,000,000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 0601 ADJUDICACION SUCESION DERECHOS Y ACCIONES ADQUIRIDOS MEDIANTE ESCRITURA NO. 1573 DE 28/12/1966 - SE LES ADJUDICA EL 6.66% DEL 20% CORRESPONDIENTE A CONSUELO RUIZ BARRERA - SE REGISTRA POR RATIFICACIÓN JUDICIAL PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BARRERA DE RUIZ BERTHA CC# 20247809

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 230118442870616002 Nro Matrícula: 070-85003
Pagina 4 TURNO: 2023-070-1-3497
Impreso el 18 de Enero de 2023 a las 03:54:55 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: RUIZ ERAZO JOSE IGNACIO	CC# 9975
A: FLOREZ RUIZ ANDRES MARCELO	CC# 19393199 6.66% DE UN 20%
A: FLOREZ RUIZ BERNARDO	CC# 79361403 6.66% DE UN 20%
A: FLOREZ RUIZ MARIA CONSUELO	CC# 51693563 6.66% DE UN 20%
A: RUIZ BARRERA CAMILO FRANCISCO	CC# 17175834 20%
A: RUIZ BARRERA JAIME	CC# 3040854 20%
A: RUIZ BARRERA MARIA FERNANDA	CC# 41731756 20%
A: RUIZ DE VILLAMIZAR PATRICIA CLEMENCIA NATALIA	CC# 41329933 20%

Fuente: Certificado de Tradición - Mat. Inm. No. 070-85003 - 18 de Enero de 2023.

Tal y como consta en el Certificado de Tradición para el folio de Mat. Inm. No. 070-85003 impreso el 18 de Enero de 2023, ilustrado y que se anexa al presente dictamen, **LOS ACTUALES TITULARES DE DERECHOS Y ACCIONES CUENTAN CON DERECHO DE DOMINIO INCOMPLETO** toda vez que no pueden enajenar o vender la propiedad; situación que se comprueba en el hecho que los mismos han radicado DEMANDA DE PERTENENCIA para poder adquirir el elemento que les falta del dominio: la Disposición.

**RADICACIÓN DE DEMANDA DE PERTENENCIA EN FOLIO DE MATRICULA
INMOBILIARIA No. 070-85003**

A: RUIZ BARRERA CAMILO FRANCISCO C.C# 17178834

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-11-2022 Radicación: 2022-070-6-23087
Doc: OFICIO 782 DEL 21-11-2022 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA DE TUNJA
VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA NO. 2022-00204-00 SE REGISTRA EL NOMBRE FLOREZ RUIZ ANDRES MARCELO CC 19393199 YA QUE ASI SE ENCUENTRA INSCRITO EN NUESTRO SISTEMA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FLOREZ RUIZ ANDRES MARCELO	CC# 19393199
DE: FLOREZ RUIZ BERNARDO	CC# 79361403
DE: FLOREZ RUIZ MARIA CONSUELO	CC# 51693563
DE: RUIZ BARRERA JAIME	CC# 3040854
DE: RUIZ BARRERA MARIA FERNANDA	CC# 41731756
DE: RUIZ DE VILLAMIZAR PATRICIA CLEMENCIA NATALIA	CC# 41329933

A: PERSONAS INDETERMINADAS

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-070-3-1435 Fecha: 10-12-2019

CONCLUSIÓN: LOS TITULARES DE DERECHOS Y ACCIONES SOBRE EL PREDIO JEQUENEQUE SE ENCUENTRAN CON DOMINIO INCOMPLETO SOBRE LA PROPIEDAD.

10.4. CÁLCULO DEL AVALÚO COMERCIAL TOTAL DE DERECHOS Y ACCIONES SOBRE LA PROPIEDAD DEL PREDIO JEQUENEQUE

Teniendo en cuenta todo lo mencionado anteriormente, el **VALOR COMERCIAL DEL DOMINIO INCOMPLETO POR DERECHOS Y ACCIONES SOBRE UNA PROPIEDAD, PUEDE CORRESPONDER AL 66,66% O AL 70% DEL VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD.**

56

Dado que los dos porcentajes son muy próximos, para el presente avalúo se tomará para el **CÁLCULO DEL VALOR TOTAL DE DERECHOS Y ACCIONES SOBRE LA PROPIEDAD DEL PREDIO JEQUENEQUE el 70% del valor total de la propiedad.**

VALOR COMERCIAL TOTAL DE LA PROPIEDAD – PREDIO JEQUENEQUE.

Según el avalúo comercial realizado en los capítulos anteriores del presente dictamen, el VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD – PREDIO JEQUENEQUE es:

AVALÚO COMERCIAL			
ÍTEM	ÁREA	VR. M2	AVALÚO
TERRENO	1648,54	\$ 730.000	\$ 1.203.434.200
CONSTRUCCIÓN	979,33	\$ 1.320.000	\$ 1.292.715.600
REDONDEO:			-\$ 49.800
TOTAL AVALÚO COMERCIAL:			\$ 2.496.100.000

VALOR COMERCIAL DEL TOTAL DE DERECHOS Y ACCIONES SOBRE LA PROPIEDAD DEL PREDIO JEQUENEQUE

Teniendo en cuenta el VALOR COMERCIAL TOTAL DE LA PROPIEDAD, es posible obtener el VALOR COMERCIAL TOTAL DE DERECHOS Y ACCIONES SOBRE LA PROPIEDAD DEL PREDIO JEQUENEQUE, mediante la siguiente fórmula:

VALOR COMERCIAL TOTAL DE DERECHOS Y ACCIONES = VALOR TOTAL PROPIEDAD x 70%

VALOR COMERCIAL TOTAL DE DERECHOS Y ACCIONES = \$ 2.496.100.000 x 70%

VALOR COMERCIAL TOTAL DE DERECHOS Y ACCIONES = \$ 1.747.270.000

En conclusión:

**EI AVALÚO COMERCIAL DEL TOTAL DE DERECHOS Y ACCIONES SOBRE EL
PREDIO JEQUENEQUE ES: \$ 1.747.270.000**

57

10.5. CÁLCULO DEL AVALÚO COMERCIAL DE DERECHOS Y ACCIONES DE CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA (20%) SOBRE EL PREDIO JEQUENEQUE

Una vez calculado el AVALÚO COMERCIAL DEL TOTAL DE DERECHOS Y ACCIONES SOBRE EL PREDIO JEQUENEQUE, es posible calcular el AVALÚO COMERCIAL DE DERECHOS Y ACCIONES DE CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA (20%) SOBRE EL PREDIO JEQUENEQUE, mediante la siguiente fórmula:

**VALOR COMERCIAL DE DERECHOS Y ACCIONES DE CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA =
AVALÚO COMERCIAL DEL TOTAL DE DERECHOS Y ACCIONES SOBRE EL PREDIO
JEQUENEQUE x 20%**

**VALOR COMERCIAL DE DERECHOS Y ACCIONES DE CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA = \$
\$ 1.747.270.000 x 20% = \$ 349.454.000=**

En conclusión:

**EI AVALÚO COMERCIAL DE DERECHOS Y ACCIONES DE CAMILO FRANCISCO
RUIZ BARRERA (20%) SOBRE EL PREDIO JEQUENEQUE ES: \$ 349.454.000**

11. CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL DE DERECHOS Y ACCIONES DE CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA (20%) EN EL PREDIO JEQUENEQUE

**AVALÚO COMERCIAL DE DERECHOS Y ACCIONES DE CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA (20%)
SOBRE PREDIO URBANO: JEQUENEQUE
CARRERA 8 No. 15 A – 229 / 241 - MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA
DEPARTAMENTO DE BOYACÁ - COLOMBIA
21 DE ABRIL DE 2023.**

58

AVALÚO COMERCIAL TOTAL DERECHOS Y ACCIONES	PORCENTAJE DE DERECHOS Y ACCIONES	AVALÚO DE PORCENTAJE DERECHOS Y ACCIONES
\$ 1.747.270.000	20%	\$ 349.454.000
AVALÚO COMERCIAL DE DERECHOS Y ACCIONES DE CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA		\$ 349.454.000

SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.

Cordialmente,



Ing. JAIRO O. JARAMILLO CUBILLOS.

Avaluador Certificado

AVAL-79486446 - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA.

13 Categorías: Avalúos de Inmuebles • Urbanos • Rurales • Especiales • Recursos Naturales y Suelos de Protección • Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos • Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. • Maquinaria y equipos especiales • Obras de Infraestructura • Obras de arte, orfebrería y similares • Semovientes y animales. • Activos operacionales y establecimiento de comercio. • Intangibles. • Intangibles Especiales (Daño emergente, lucro Cesante, etc.)

12. DECLARACIONES DEL PERITO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO (ART. 226 DE CGP)

En cumplimiento al artículo 226 del Código General de Proceso Colombiano – CGP, EL SUSCRITO PERITO MANIFIESTO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO, las siguientes declaraciones e informaciones:

- Tal y como se expresó en el capítulo anterior (OBSERVACIONES DEL AVALUADOR) **EL DICTAMEN PRESENTADO ES INDEPENDIENTE, Y CORRESPONDE A MI REAL CONVICCIÓN PROFESIONAL.**
- Considero que el presente dictamen de Avalúo comercial es **CLARO, PRECISO, EXHAUSTIVO Y DETALLADO**, en él se explican los exámenes, métodos, e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos y científicos de las conclusiones.

INFORMACIÓN DEL PERITO: JAIRO ORLANDO JARAMILLO CUBILLOS

1. **IDENTIFICACIÓN:** C.C. No. 79.486.446
DIRECCIÓN: CALLE 98BIS No. 70C-39 (303/5) BOGOTÁ
TELÉFONO: 311 8100774
2. **PROFESIÓN E IDONEIDAD:**
 - **INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA** de la Universidad Distrital “Francisco José de Caldas”,
 - **ESPECIALIZACIÓN EN “GERENCIA DE EMPRESAS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS”** de la Universidad Externado de Colombia,

EXPERIENCIA LABORAL RELACIONADA

- **28 años de experiencia profesional,**
- Perito Auxiliar de la Justicia,
- Supervisor de Avalúos en el Catastro Distrital de Bogotá y
- Director de avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- Docente de Postgrado en materia de Avalúos en la Universidad Piloto de Colombia

- Avaluador Independiente desde hace 26 años
- Docente en materia de avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia.

FORMACIÓN ACADÉMICA RELACIONADA (Idoneidad)

- Diploma de Ingeniero catastral y Geodesta – 18 de diciembre de 1992.
- Acta de grado de Ingeniero Catastral y Geodesta - 18 de diciembre de 1992.
- Diploma de Especialización en Gerencia de Empresas y Proyectos Inmobiliarios – 26 de junio de 1996

60

EXPERIENCIA LABORAL RELACIONADA (Experiencia)

- Resolución de nombramiento – Oficial de Catastro III – 2 de abril de 1990.
- Certificación de contrato con Catastro Distrital: 0117 de 1993.
- Certificación de contratos con Catastro Distrital: 0074 de 2005 y 0082 de 1994.
- Certificación de Conferencista en la Sociedad Colombiana de Avaluadores - 30 de mayo de 1996
- Certificación de Docente en Avalúos de la Universidad Piloto de Colombia - 31 de mayo de 2004.
- Acta de Iniciación – Contrato 0427 con Catastro Distrital – Estimación de avalúos catastrales – 14 de julio de 2003
- Constancia de trabajo como avaluador para inmuebles del ICBF – Contrato con la Gobernación de Cundinamarca – Enero 7 de 2005.
- TARJETA PROFESIONAL.

3. **LISTA DE PUBLICACIONES:** NO tengo.

4. **LISTA DE CASOS EN QUE HE PARTICIPADO:**

PERITAJES RECIENTES:

- **Diciembre de 2021**

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PINCHOTE

PROCESO: DIVISORIO PREDIO EL CASTILLO

DEMANDANTES: CARMENZA ARENAS RODRÍGUEZ, ESPERANZA ARENAS RODRÍGUEZ Y VICENTE ARENAS RODRÍGUEZ.

DEMANDADOS: MARCHA CECILIA ARENAS RODRÍGUEZ Y PEDRO PABLO ARENAS RODRÍGUEZ

Se realizó: DIVISIÓN DEL PREDIO EL CASTILLO Y CONCEPTO A DIVISIÓN PROPUESTA POR PARTE DEMANDANTE.

• **Octubre 15 de 2021**

ANÁLISIS DE DIVISIÓN MATERIAL REALIZADA EN PREDIO LA FLORESTA

PROCESO: CONCILIACIÓN - DIVISORIO

DEMANDANTES: LEIDY ROCÍO CASTILLO PATIÑO

DEMANDADOS: OTROS HEREDEROS PREDIO LA FLORESTA

Se realizó: DICTAMEN PERICIAL DE REVISIÓN DE LA DIVISIÓN MATERIAL REALIZADA para el PREDIO LA FLORESTA - MUNICIPIO DE SOCORRO - SANTANDER.

• **Marzo 23 de 2021**

JUEZ 47 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE: GILMA YOLANDA GARZÓN

DEMANDADO: PABLO EMILIO HERNÁNDEZ CARVAJAL

Se realizó: DICTAMEN PERICIAL DE PROPUESTA DE DIVISIÓN MATERIAL para el PREDIO ubicado en la Calle 22 Sur No. 69-06 Bogotá D.C.

• **Marzo 31 de 2021**

JUZGADOS DE CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C- REPARTO

PROCESO: DEMANDA CIVIL DE DAÑOS Y PERJUICIOS

DEMANDANTES: ARENERA SAGAMASA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN

DEMANDADOS: SOCIEDADES DEVINORTE S.A EN
LIQUIDACIÓN y MINCIVIL S,A

Se realizó: **DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL RURAL, AMBIENTAL Y DE INTANGIBLES ESPECIALES (DAÑOS Y PERJUICIOS)** para FINCA SAGAMASA - PARCELA DIECIOCHO (18) VEREDA HATO GRANDE - MUNICIPIO DE SOPÓ (CUNDINAMARCA.

62

- **Noviembre 24 de 2020.**
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD – BARBOSA (SANTANDER)

PROCESO: SIMULACIÓN - RADICADO: 2019-0043
DEMANDANTES: GUILLERMO LONDOÑO VELÁZQUEZ
JUAN CAMILO LONDOÑO ALFARO.
DEMANDADOS: DARÍO PINZÓN ARIZA
JOSÉ LAUREANO PINZÓN ARIZA

Se realizó: **AVALÚO COMERCIAL RETROACTIVO AL AÑO 2016 - casa esquinera - Carrera 7 No. 21- 04 y Calle 21 no. 9-16-18-24 Barbosa (Santander).**

- **Noviembre 20 de 2020.**
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOCORRO- SANTANDER
Proceso Verbal: SUMARIO DE IMPOSICIÓN DE
SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
Demandantes: LUIS MARÍA SOLANO GALVIS
LIGIA SANTOS GALVIS
Demandado: ADIOSTRO MUÑOZ DAZA

Se realizó **AVALÚO DEL INMUEBLE, AVALÚO DE LA SERVIDUMBRE, Y AVALÚO DE INDEMNIZACIONES: DAÑOS Y PERJUICIOS.**

- **Octubre 20 de 2020.**
JUZGADO DE SÁCHICA - BOYACÁ
Proceso: PERTENENCIA

Demandante: NESTOR LEANDRO SIERRA
Predio: CALLE 1 No. 2 - 57 Municipio SÁCHICA -
Boyacá

Se realizó dictamen de **AVALÚO COMERCIAL**.

- **Febrero 21 de 2020.**
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Proceso: RESPONSABILIDAD CIVIL – Exp. No. 11001-31-03-044-2019-00473
Demandante: ALCIRA BAQUERO MORA
Demandado: AUTONIZA S.A.
AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)
- **Septiembre 13 de 2019**
JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Proceso: **VERBAL (RECISIÓN POR LESIÓN ENORME)**
Demandante: JAIME AURELIO OCHOA TORRES
Demandados: ANDRÉS ERNESTO OCHOA ULLOA y
JUAN SEBASTIÁN OCHOA ULLOA.
DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL ACTUAL Y RETROACTIVO.
PREDIO RURAL: SAN LUIS - VEREDA EL HIGUERÓN MUNICIPIO DE ANAPOIMA - CUNDINAMARCA
- **6 de abril de 2018.**
JUEZ VEINTISIETE (27) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Proceso: **DIVISORIO No. 2017-00715**
Demandante: ANGELA MARÍA ATUESTA TAVERA
Apoderado parte demandante: MARÍA ESTHER OCHOA DE GUERRERO
Demandados: BLANCA BAUTISTA DE TAVERA
JOSÉ LIBARDO POVEDA
CARLOS ARTURO ATUESTA TAVERA
Apoderado parte demandada: JAIME HUMBERTO POVEDA PINEDA

Se realizaron los **AVALÚOS COMERCIALES** de los inmuebles ubicados en:
AK 28 No. 39A-04 y AK 28 No. 39A-08 Barrio La Soledad.

- **17 de agosto de 2018.**
JUZGADO: 01 Civil del Circuito de Zipaquirá
Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante: ARMANDO HERNÁNDEZ
Demandado: MARYSOL ARCINIEGAS

Peritaje: AVALÚO DE PREDIO RURAL
Inmueble: Finca Villa Laura, Vereda Fonquetá, Municipio de Chía – (Cundinamarca).
Valor del Inmueble: \$893.950.506=
- **13 de Septiembre de 2017.**
Arreglo extrajudicial.
Accionante: ETELVINA REYES DE VALBUENA
Peritaje: AVALÚO DE PREDIO RURAL
Inmueble: Predio “El Jazmín” - Vereda Pajonales – Municipio de Pacho (Cundinamarca).
Valor del Inmueble: \$450.270.000=
- **6 de abril de 2017.**
Arreglo extrajudicial.
Accionante: CAMILO GUTIERREZ
Peritaje: Avalúo de predio Rural
Inmueble: FINCA JAMAICAL (LOTE No. 2 Subdivisión de Hacienda La Sierra) - Vereda: Rio Frio Oriental - Municipio: Tabio (Cundinamarca)
Valor del Inmueble: \$568.710.210=
- **13 de Septiembre de 2016.**
JUEZ CATORCE (14) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
Proceso: PERTENENCIA: 2016 - 494
Demandante: BLANCA STELLA RAMIREZ
Apoderado demandante: DORA ESPERANZA JARAMILLO

Demandado: HEREDEROS INDETERMINADOS DE
EPIFANIO RODRÍGUEZ ROSAS
Apoderado demandada: CURADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA – NO
SE HA NOMBRADO.

Se presentó Avalúo de CASA ubicada en la CALLE 52A SUR No. 37-40 /
38 BARRIO FÁTIMA .Bogotá, D.C.

65

- 29 de Abril de 2016.
JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
PROCESO: DIVISORIO No. 2016-365
Demandante: LUZ DORIS LÓPEZ GUTIERREZ
Apoderado demandante: DORA ESPERANZA JARAMILLO
Demandado: MARÍA INÉS LOPEZ, EDGAR LÓPEZ
GUTIÉRREZ Y OTROS
Apoderado demandada: MARIA HILDA MUÑOZ MORA

Se presentó Avalúo de CASA ubicada en la CARRERA 27A No. 63G-25
BARRIO: LA PAZ (7 de agosto) Bogotá, D.C.

- 12 de noviembre de 2015.
JUEZ DIECISÉIS (16) DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.
Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2013/ 334
Juzgado de Origen: SEXTO CIVIL MUNICIPAL
Demandante: ZHI YONG SONG
Apoderado demandante: ANA LUCIA ORJUELA
Demandado: JHON JAIRO DE JESUS VIANA PRECIADO
Apoderado demandada: Demandado no nombró apoderado –
Hubo arreglo extracontractual por
cancelación total de la obligación.

Se presentó el Valor del inmueble: LOCAL 213 CENTRO COMERCIAL
ISERRA 100 ubicado en la TRANSVERSAL 55 No. 98A-66 de la Ciudad de
Bogotá D.C, de conformidad con lo establecido en el ARTÍCULO 516. del

Código de procedimiento civil Colombiano, el cual fue derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 564 de 2012.

- **29 de Abril de 2016.**
JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
Proceso: DIVISORIO No. 2016-365
Demandante: LUZ DORIS LÓPEZ GUTIERREZ
Demandado: MARÍA INÉS LOPEZ, EDGAR LÓPEZ
GUTIÉRREZ Y OTROS

Se presentó Avalúo de **CASA ubicada en la CARRERA 27A No. 63G-25 BARRIO: LA PAZ (7 de agosto) Bogotá, D.C.**

- **13 de Septiembre de 2016.**
JUEZ CATORCE (14) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
Proceso: PERTENENCIA: 2016 - 494
Demandante: BLANCA STELLA RAMIREZ
Demandado: HEREDEROS INDETERMINADOS DE
EPIFANIO RODRÍGUEZ ROSAS

Se presentó Avalúo de **CASA ubicada en la CALLE 52A SUR No. 37-40 / 38 BARRIO FÁTIMA. Bogotá, D.C.**

- **12 de noviembre de 2015.**
JUEZ DIECISÉIS (16) DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.
Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2013/ 334
Juzgado de Origen: SEXTO CIVIL MUNICIPAL
Demandante: ZHI YONG SONG
Demandado: JHON JAIRO DE JESUS VIANA PRECIADO

Se presentó el AVALÚO Inmueble: **LOCAL 213 CENTRO COMERCIAL ISERRA 100** ubicado en la **TRANSVERSAL 55 No. 98A-66** de la Ciudad de Bogotá D.C, de conformidad con lo establecido en el ARTÍCULO 516. del Código de Procedimiento Civil Colombiano, el cual fue derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 564 de 2012.

5. **No he sido designado en procesos anteriores en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.**
6. **No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.**
7. **Los métodos y tipo de investigaciones** efectuados en el presente dictamen **son los mismos utilizados en otros peritajes rendidos.**
8. **Los métodos y tipo de investigaciones** efectuados en el presente dictamen **son los mismos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión.**

Cordialmente,



Ing. JAIRO O. JARAMILLO CUBILLOS
Ingeniero Catastral y Geodesta – U. Distrital
Auxiliar de la Justicia - IGAC (Res. 639/2020).
Avaluador con Registro RAA. (Ley 1673 DE 2013)

AVAL-79486446 - REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA.

13 Categorías: Avalúos de Inmuebles • Urbanos • Rurales • Especiales • Recursos Naturales y Suelos de Protección • Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos • Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil. • Maquinaria y equipos especiales • Obras de Infraestructura • Obras de arte, orfebrería y similares • Semovientes y animales. • Activos operacionales y establecimiento de comercio. • Intangibles. • Intangibles Especiales (Daño emergente, lucro Cesante, etc.).

13. ANEXOS

ANEXO 1 - REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE

**ANEXO 2 - CERTIFICADO DE TRADICIÓN - MAT. INM. No.
070-85003 IMPRESO EL 18 DE ENERO DE 2023.**

**ANEXO 3 - CONCEPTO N° 2130 [901514] - 03-12-2018 –
DIAN.**

**ANEXO 4 - CERTIFICADO DE AVALUADOR - RAA
Según ley 1673 de 2013.**

**ANEXO 5 - CERTIFICADOS DE FORMACIÓN - IDONEIDAD Y
EXPERIENCIA PERITO – ART. 226 CGP.**

**ANEXO 6 – RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL 2023 – INMUEBLE
JEQUENEQUE - CARRERA 8 No. 15 A – 229/241 VILLA DE
LEYVA.**

RE: Memorial dirigido al juzgado 2 civil del circuito de ejecución de sentencias de Bogotá - Radicación 11001310302920130017800

Gestión Documental Oficina Ejecución Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 27/04/2023 9:10

Para:gahevi@hotmail.com <gahevi@hotmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 3382-2023, Entidad o Señor(a): GABRIEL HERNANDEZ - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: ALLEGA AVALUO De: Gabriel Hernandez <gahevi@hotmail.com>
Enviado: martes, 25 de abril de 2023 4:22 p. m.
11001310302920130017800 J02 FL 2 DVD PFA

INFORMACIÓN

Radicación de memoriales: gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

NOTA:

Se le informa que el presente correo gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5° y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere NO hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co para evitar congestionar este correo habilitado para radicaciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

Cordialmente,

**ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL**

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá

gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5

Edificio Jaramillo Montoya

2437900

De: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: miércoles, 26 de abril de 2023 7:44

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: Memorial dirigido al juzgado 2 civil del circuito de ejecución de sentencias de Bogotá - Radicación 11001310302920130017800

De: Gabriel Hernandez <gahevi@hotmail.com>

Enviado: martes, 25 de abril de 2023 4:22 p. m.

Para: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Fernando Córdoba <fernando.cordoba.jurisa@gmail.com>;

jairojcubillos@yahoo.es <jairojcubillos@yahoo.es>; patvillamizar@hotmail.com <patvillamizar@hotmail.com>

Asunto: Memorial dirigido al juzgado 2 civil del circuito de ejecución de sentencias de Bogotá - Radicación 11001310302920130017800

Señor:

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

J02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C.

E.

S.

D.

REF: Ejecutivo instaurado a continuación del proceso **ORDINARIO** promovido por **PATRICIA RUÍZ DE VILLAMIZAR** Contra **CAMILO FRANCISCO RUÍZ BARRERA** RAD/**11001310302920130017800** Juzgado de origen: **29 civil del circuito** Asunto: aportar avalúo

GABRIEL HERNÁNDEZ VILLARREAL, facultado por la demandante para abogar en favor de su causa, mediante este escrito le manifiesto lo siguiente:

i.- Pese a que en un principio el extremo pasivo había presentado el avalúo que se precisa para continuar adelante con la ejecución, el despacho a su cargo no lo tuvo en cuenta —entre otras razones— porque obvió el hecho de que el objeto de estimación pecuniaria es única y exclusivamente los derechos y acciones que le fueron adjudicados al demandado dentro de la sucesión de sus fallecidos padres.

ii.- A pesar de esa impropiedad en que incurrió la contraparte, aun así y como vocero judicial de la demandante yo no había tomado la iniciativa de radicar la respectiva valoración, a la espera de que se inscribiera el embargo de los aludidos derechos.

iii.- En consecuencia, habida cuenta que aquellos ya están embargados y secuestrados y que ya existe una liquidación del crédito aprobada por el juzgado (con independencia de que luego de la subasta pública habrá que actualizarla); en ejercicio de la facultad que al respecto nos confiere el artículo 444 numeral 1° del C.G.P., por este medio presento el avalúo de los derechos y acciones que al demandado **CAMILO FRANCISCO RUIZ BARRERA** le corresponden sobre el predio denominado “*Jequeneque*”.

iv.- Para este efecto aportó el dictamen del 21 de abril de 2023 rendido por el perito ingeniero **JAIRO JARAMILLO CUBILLOS**, cuyo trabajo valuatorio se discrimina así: En primer lugar, se determina el valor total que tiene el citado inmueble; y, en segundo término, se individualiza el valor comercial de los derechos y acciones que en relación con ese fundo le corresponden al ejecutado.

v.- Producto de esas operaciones —las cuales están pormenorizadamente indicadas en el dictamen—, el experto auxiliar de la justicia concluyó que, como los “*Titulares de derechos y acciones sobre el predio <Jequeneque> se encuentran con dominio incompleto sobre la propiedad*”; el valor que de ellos atañe al demandado es de **TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$349.454.000)**.

vi.- Por último, en cumplimiento de lo exigido en los artículos 78.14 del C.G.P. y 3° de la ley 2213 de 2022, tanto este memorial como el dictamen anexo a él —junto con todos sus soportes— les fueron enviados simultáneamente a la contraparte a la dirección de correo electrónico de su apoderado judicial, doctor **FERNANDO CÓRDOBA CARDONA**: fernando.cordoba.jurisa@gmail.com. Asimismo, y circunscritos a los datos del señor perito, estos son:

-JAIRO JARAMILLO CUBILLOS, correo electrónico jairojcubillos@yahoo.es, celular 3118100774.

Del señor juez, respetuosamente,

GABRIEL HERNÁNDEZ VILLARREAL

C.C. No. 79.284.331 de Bogotá

T.P. No. 52.279 del C. S. de la J.

Correo electrónico: gahevi@hotmail.com

Teléfono: 311 531 05 04