

NIDIA CONSUELO BRAVO ACEVEDO

Abogada

UNISANGIL

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE COMBITA
E. S. D.

REF: ENTREGA DE NUEVO AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE- PROCESO EJECUTIVO DE de COOMULDESA LTDA, contra MATTA MARIA HERCILIA C/C 23438249, SUSPES PEDRO AURELIO C/C 6743551 Y SUSPES DE SUSPES AMELIA C/C 23262965.

RAD: 2013-0299

NIDIA CONSUELO BRAVO ACEVEDO, mayor y vecina de San Gil, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en calidad de apoderada endosataria en procuración del demandante dentro del proceso de la referencia por medio de la presente me permito:

PRIMERO: allegar el certificado catastral en donde consta el valor catastral del predio embargado dentro del proceso de la referencia de matrícula inmobiliaria 070-103930 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, por valor catastral de SEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL PESOS.....\$6.563.000.oo.

SEGUNDO: teniendo que el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50% NO corresponde al valor idóneo del predio a rematar, me permito allegar el correspondiente avalúo comercial elaborado por la perito evaluadora PATRICIA GRASS ARENAS, identificada con la CC N° 37.897.567, portadora del registro abierto de evaluadores AVAL - 37897567, por valor de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE..... (\$ 33.000.000.oo).

ANEXOS

1. CERTIFICADO CATASTRAL del inmueble de matrícula inmobiliaria anteriormente relacionada en donde consta su avalúo catastral.
2. AVALÚO COMERCIAL del inmueble de matrícula inmobiliaria anteriormente relacionada.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el párrafo quinto del artículo 444 del C.G.P.

Atentamente,



NIDIA CONSUELO BRAVO ACEVEDO
C.C N° 37.897.984 de San Gil.
T.P N° 211.340 del C.S.J



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

7188-664182-54809-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que SUSPES * PEDRO-AURELIO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 6743551 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:15-BOYACA

MUNICIPIO:204-CÓMBITA

NÚMERO PREDIAL:00-02-00-00-0004-0946-0-00-00-0000

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0004-0946-000

DIRECCIÓN:XXX VDA SANTA BARBARA

MATRÍCULA:070-103930

ÁREA TERRENO:0 Ha 6600.00m²

ÁREA CONSTRUIDA:42.0 m²

AVALÚO:6,563,000

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	00006743551	SUSPES * PEDRO-AURELIO

El presente certificado se expide para JUZGADOS O ENTIDADES (EXENTOS DE PAGO) a los 16 días de agosto de 2019.

CÉSAR AUBUSTO BÓNICA LLANUSA
Jefe (E) Oficina de Titulación y Normalización de Espaciales

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín y los municipios del departamento de Antioquia.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>

haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co.

PATRICIA GRASS ARENAS

**PERITO AVALUADOR
CORPOLONJAS DE COLOMBIA**

**AVALUO
EL EUCALIPTUS**

PROPIETARIO: PEDRO AURELIO SUSPES

VEREDA: SANTA BARBARA

COMBITA - BOYACA

SOLICITADO POR: COOMULDESA LTDA

AVALUADOR: PATRICIA GRASS ARENAS

SAN GIL, 11 DE MAYO DE 2022

Carrera 8 N°12-20 San Gil, teléfonos 3013716182

PATRICIA GRASS ARENAS

PERITO AVALUADOR
CORPOLONJAS DE COLOMBIA

1. INFORMACION:

❖ TIPO DE AVALUO:	COMERCIAL
❖ DEPARTAMENTO:	BOYACA
❖ MUNICIPIO:	COMBITA
❖ VEREDA:	SANTA BARBARA
❖ DIRECCION DEL PREDIO:	EL EUCALIPTUS
❖ LOCALIZACION:	N 5° 41'54.27" W -73° 19'28.11"
❖ CLASE DE INMUEBLE:	PREDIO RURAL
❖ PROPIETARIO:	PEDRO AURELIO SUSPES
❖ TIPO DE VIVIENDA:	RURAL
❖ VIAS DE ACCESO:	SIN PAVIMENTADO
❖ TRANSPORTE:	RURAL
❖ SERVICIOS PUBLICOS:	ACUEDUCTO VEREDAL ENERGIA ELECTRICA
❖ FECHA DE VISITA:	4 DE ABRIL 2022
❖ FECHA DE INFORME:	11 DE MAYO 2022
❖ AVALUADOR:	PATRICIA GRASS ARENAS

PATRICIA GRASS ARENAS

**PERITO AVALUADOR
CORPOLONJAS DE COLOMBIA**

- ❖ CODIGO PREDIAL: 152040002000000040946000000000
- ❖ NO. DE MATRÍCULA INMB: 070-103930
- ❖ RÉGIMEN DE PROPIEDAD: N.A
- ❖ DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: ESCRITURA
- ❖ SOLICITANTE: COOMULDESA LTDA

2. PROPOSITO DEL AVALUO:

Es establecer el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares y el sector que ejerce influencia, teniendo en cuenta aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con Inmuebles del mercado Inmobiliario. El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

3. VIGENCIA DEL AVALÚO:

El presente avalúo tiene una vigencia por un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten cambios inesperados de índole técnica, económica o normativa jurídica, que afecten o modifiquen los criterios analizados.

4. LIMITACIÓN DEL AVALÚO:

Las características técnicas son tomadas de la observación personal del valuador. El valuador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por motivo de este avalúo. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial. El referido avalúo se realizó siguiendo el procedimiento y normatividad legal, es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo, no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna

PATRICIA GRASS ARENAS

**PERITO AVALUADOR
CORPOLONJAS DE COLOMBIA**

tercera parte y no puede ser utilizado inadecuadamente. Las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el valuador lo alcanza a conocer, está basado este informe en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad. El valuador no ha exagerado ni ha omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico ni ha condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o valor dirigido que favorezca la causa de una de las partes o a obtener un resultado condicionado en un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

5. OTRAS CONSIDERACIONES

Se han tenido en cuenta los siguientes factores que inciden en la conformación del valor así:

- Ubicación en el medio geográfico, a nivel intermunicipal y urbano.
- Ubicación del terreno en el sector y en su potencial zona de atracción económica
- Vías de comunicación
- Relación con las zonas de desarrollo y de actividades actuales
- Calidades de los servicios
- Demanda y oferta de bienes similares en la zona urbana
- Tamaño y conformación del bien
- Usos del bien permitidos y /o establecidos.
- Construcciones aledañas, vías, proyectos urbanos, adyacentes y/ o cercanos.
- Relación del bien con respecto a la ciudad o viceversa
- Proyecciones futuras del sector
- Presión demográfica, influencia política
- Al momento de realizar el avalúo para determinar el área objeto del avalúo se revisó la información según escritura
- Certifico que no tengo intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con el propietario, más allá de los derivados de la contratación de los servicios profesionales.

6. INFORMACION LEGAL:

PROPIETARIO: PEDRO AURELIO SUSPES

PATRICIA GRASS ARENAS

PERITO AVALUADOR
CORPOLONJAS DE COLOMBIA

MATRICULA INMOBILIARIA/NUMERO CATASTRAL

TIPO DE PROPIEDAD	MATRICULA	CODIGO PREDIAL	AVALUO CATASTRAL
PREDIO RURAL	070-103930	000200000004094600000000	\$ 6.563.000,00

TITULO DE ADQUISICION:

Inicialmente lo adquirió por compraventa a MARIA WALDINA DEL CARMEN SUSPES VDA DE RIAÑO según consta en la Escritura N° 2927 del 25 de noviembre 1996 matrícula 070-103930 de la oficina de registro de instrumentos públicos de TUNJA.

7. CARACTERISTICAS DEL PREDIO:

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL LOTE:

El predio objeto del presente avalúo consiste en un lote de terreno rural denominado EL EUCALIPTUS, queda ubicado en la vereda Santa Barbara del municipio del Combita departamento de Boyacá con las vías de acceso en Regular estado sin pavimentos.

DESCRIPCIÓN GENERAL:

Es un terreno de forma irregular con un grado de inclinación, esta bordeado por sus linderos con lotes y carretera veredal, es una vivienda unifamiliar con dos habitaciones de las cuales una está destinada al dormitorio y la segunda a la sala comedor y cocina en un solo y único cuarto que es el acceso principal a la vivienda.

DESCRIPCION:

El predio objeto del presente avalúo consiste en un lote de terreno rural denominado EL EUCALIPTUS, con una extensión aproximada de dos fanegadas ubicado en la vereda Santa Barbara de este municipio, alinderado así: por el ORIENTE, partiendo de una mata de garrocho en línea recta a dar a una mata de cucharo, linda con vendedora; por el SUR, por cerca de alambre a dar a una piedra de ahí sigue recta de alambre a dar a una piedra que está en una planada, linda con herederos de SEGUNDO ISAIAS RIAÑO; por el OCCIDENTE, del anterior mojón en línea recta a dar a una piedra que esta en una cañada linda con LILIA SUSPES, por el NORTE, en curva a dar al primer lindero punto de partida lindado con EMIGDIO SUSPES y encierra.

PATRICIA GRASS ARENAS

**PERITO AVALUADOR
CORPOLONJAS DE COLOMBIA**

FACHADA:

La parte principal de la vivienda se encuentra en muro de adobe a la vista y bahareque.

PISOS:

En tierra y retal de piedra sin ningún elemento estructural.

PAREDES:

En adobe sin ningún tipo de elemento protector ni cubierta.

COCINA:

Sin un cuarto destinado exclusivo para este fin. Se encuentra en el ingreso a la vivienda.

7.1.7. TECHOS O CUBIERTAS:

Cubierta general en teja de barro con soportes de madera y estera de guadua.

8. ASPECTO ECONOMICO

UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL: Lote de terreno rural con una rentabilidad de potreros para ganado.

OFERTA Y DEMANDA: su rentabilidad es considerada media-baja con una connotación de lote de terreno rural, potreros.

9. CONSIDERACIONES DE PRUEBA

ACCESO: las vías de acceso a la vereda se encuentran sin pavimentar y en regular estado.

SERVICIOS: acueducto veredal y energía eléctrica.

EL PREDIO: El predio a evaluar se encuentra en una vereda del área rural de Combita, Boyacá.

PROPIETARIO: PEDRO AURELIO SUSPES, identificado CC N.º 6.743.551

UBICACIÓN GEOGRÁFICA: El predio está ubicado en la vereda santa Bárbara del municipio de Combita del departamento de Boyacá.

PATRICIA GRASS ARENAS

**PERITO AVALUADOR
CORPOLONJAS DE COLOMBIA**

CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES: Es un predio con un área 6.600 M2 según reposa en el certificado catastral.

ESPECIFICACIONES DEL TERRENO: Se encuentra en un sector con topografía de zonas planas y pocas zonas pendientes.

10. CONDICIONES RESTRICTIVAS:

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS: No se observa dilatación o fisuras en suelos del predio ni en el sector por lo cual se puede juzgar que no presenta problema de estabilidad de suelos.

TITULO PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA: Escritura pública N° 2927 del 25 de noviembre 1996.

MATRICULA INMOBILIARIA: N.° 070-103930 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja.

NUMERO PREDIAL: 00-02-00-00-0004-0946-0-00-00-0000

ENTORNO: colinda con otros predios y con las vías veredales.

ÁREA TOTAL: 6.600 metros cuadrados.

11. METODOLOGÍA VALUATORIA:

Es utilizada la metodología establecida en el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

ARTICULO 1°. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuadora 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.

ARTICULO 10°. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los

PATRICIA GRASS ARENAS

**PERITO AVALUADOR
CORPOLONJAS DE COLOMBIA**

inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que el área de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

En la zona rural de Combita, vereda santa Barbara los predios se estiman en un valor aproximado de CINCO MIL PESOS \$ 5. 000.00, Por metro cuadrado de lote de terreno, según la ubicación donde se encontró el predio.

AVALÚO			
CONCEPTO	AREA (M2)	VLN UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Valor terreno	6.600	\$ 5.000.00	\$ 33.000.000.00
Valor total del avalúo			\$ 33.000.000.00

VALOR TOTAL: TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE. (\$ 33.000.000.00)

12. CONSIDERACIONES A TENER ENCUESTA EN EL AVALUO:

Edificación encontrada.

Vías de acceso y comunicación.

Estado general del terreno y la vivienda.

Área de terreno y área construida.

Impacto de valorización generado por el crecimiento del Municipio.

Edad de la construcción.

La valorización de los inmuebles del sector y en términos generales del sector inmobiliario, está condicionado a las circunstancias económicas actuales.

El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente del municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio en dicha estructuración alterara la exactitud del presente avalúo.

PATRICIA GRASS ARENAS

**PERITO AVALUADOR
CORPOLONJAS DE COLOMBIA**

Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado.

El estudio de mercado se centró sobre valores de oferta y demanda de valores de la clase de terrenos en el sector, el evaluador no tiene vínculos de naturaleza alguna con el propietario del predio ni con el solicitante.



PATRICIA GRASS ARENAS

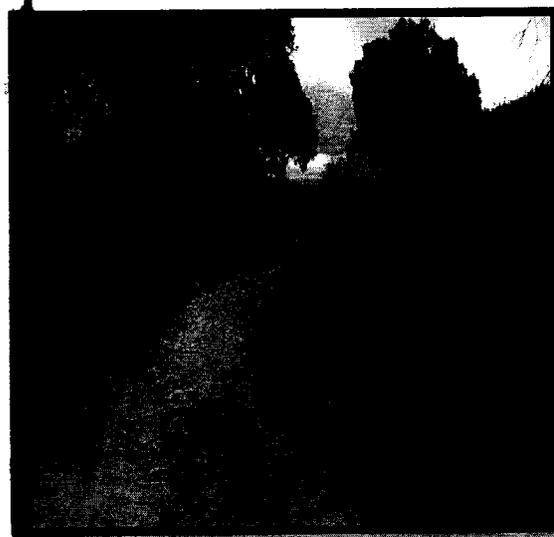
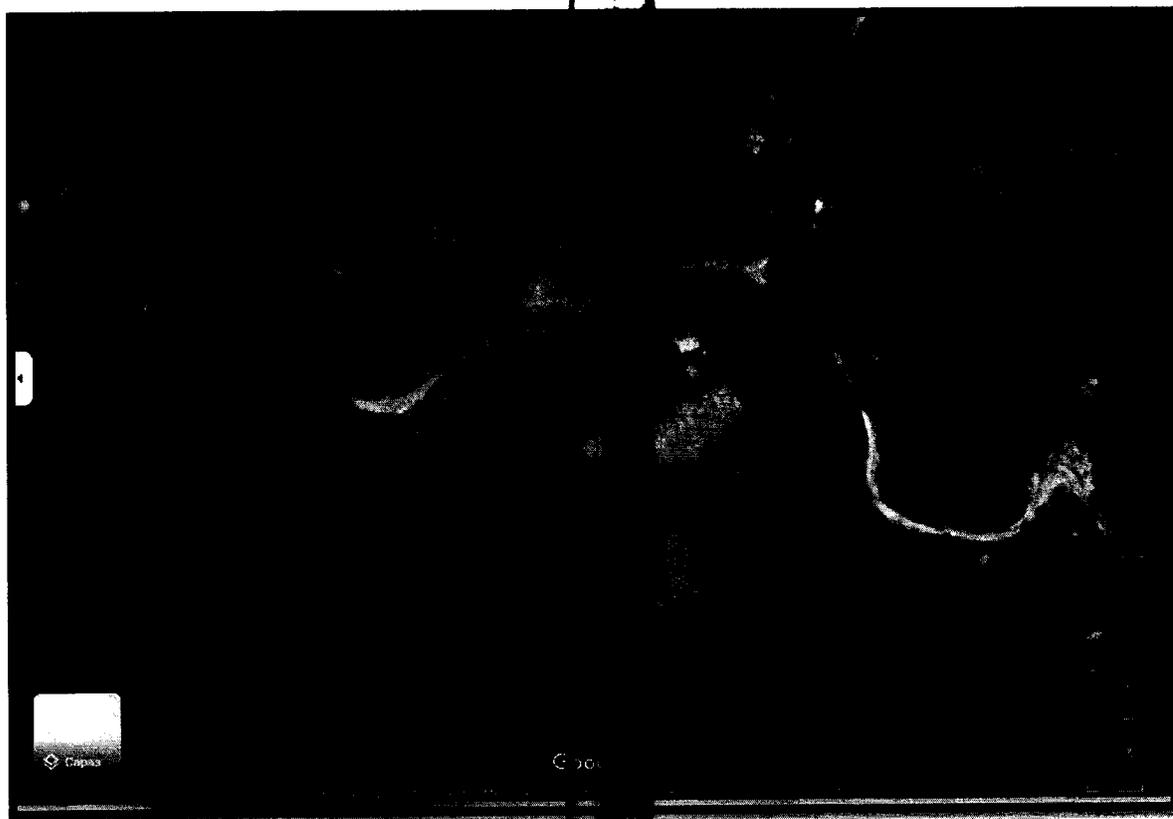
C.C. 37.897.567

R.N.A./CC-06-5004

PATRICIA GRASS ARENAS

**PERITO AVALUADOR
CORPOLONJAS DE COLOMBIA**

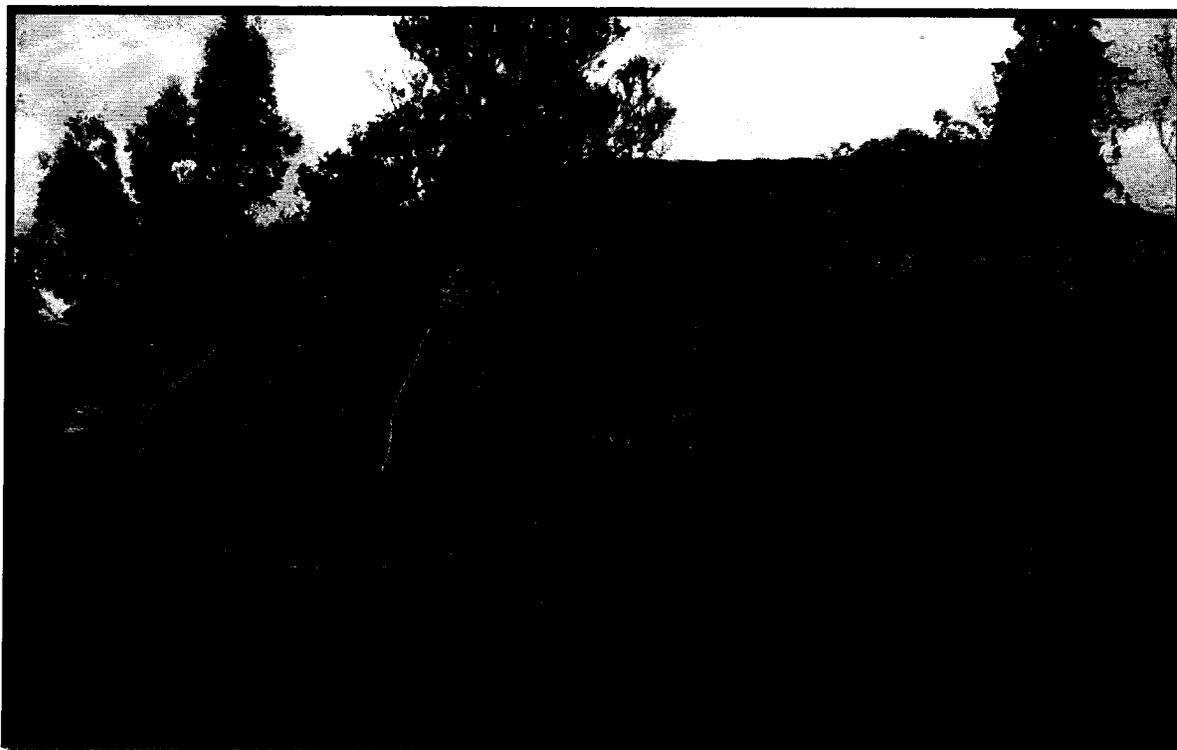
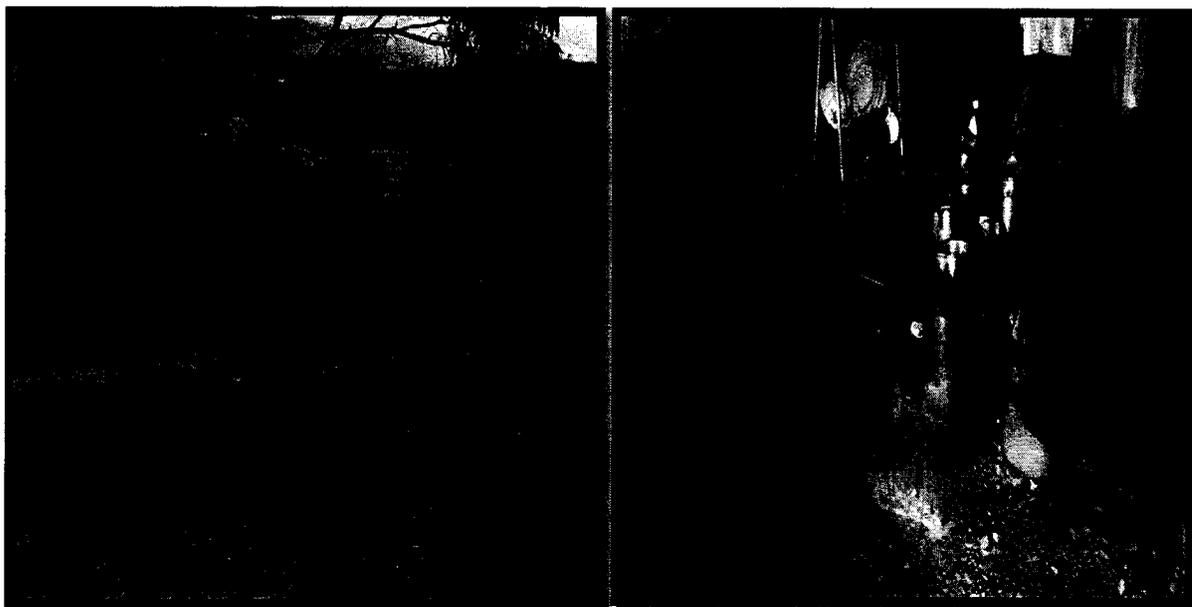
REPORTE FOTOGRAFICO



Carrera 8 N°12-20 San Gil, teléfonos 3013716182

PATRICIA GRASS ARENAS

**PERITO AVALUADOR
CORPOLONJAS DE COLOMBIA**



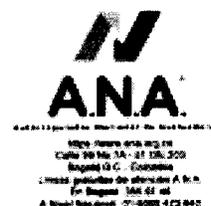
Carrera 8 N°12-20 San Gil, teléfonos 3013716182



PIN de Validación: b9b90ae3



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 9007966142

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

El señor(a) PATRICIA GRASS ARENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37897567, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-37897567.

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

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, cultivo, 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 Oct 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
06 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

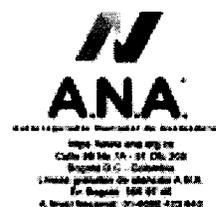
- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para 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



PIN de Validación: b9b90ae3



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



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
06 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER
Dirección: CARRERA 6 # 22A - 10
Teléfono: 3013716182
Correo Electrónico: patricia.grass.arenas@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnóloga Agropecuaria - Universidad Industrial de Santander.
Ingeniero Ambiental - Unisangil.

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) PATRICIA GRASS ARENAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37897567.

El(la) señor(a) PATRICIA GRASS ARENAS 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: b9b90ae3



PIN DE VALIDACIÓN

b9b90ae3

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 Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal