



Abogados & Asociados Colectivo Socio - Jurídico

**SEÑORA
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE OTANCHE BOYACÁ.
DRA. BERTHA MARÍA MONROY SIERRA.
E. S. D.**

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DE MÍNIMA CUANTÍA.
DEMANDANTE: MARÍA JOBA CUBILLOS
DEMANDADO: PEDRO JESUS JAIMES.
RADICADO: 15507-40-89-001-2017-00025-00.

JAVIER YESID LÓPEZ GARCÍA, mayor de edad, domiciliado y residente en Chiquinquirá Boyacá, identificado con la C.C. N° 74.375.315 de Duitama, Abogado en Ejercicio, Titular de la T.P. N° 177.080 del C.S. de la J., por medio del presente escrito, y de conformidad con el Poder Especial, Amplio y suficiente otorgado por parte de la Demandante, Señora **MARÍA JOBA CUBILLOS**, mayor de edad, domiciliada y residente en Otanche Boyacá, identificada con la C.C. N° 20.704.044 expedida en La Peña Cundinamarca; dentro del Proceso Ejecutivo de la referencia, instaurado en contra del Demandado, Señor **PEDRO JESUS JAIMES**, mayor de edad, domiciliado y residente en la Ciudad de Otanche Boyacá, identificado con la C.C. N° 91.213.020; por medio del presente escrito, me dirijo a su Despacho, para presentar el Avalúo Comercial¹, correspondiente al Inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 072-44008, ubicado en la Carrera 8 N° 3-01/03, Barrio El Carmen del Municipio de Otanche Boyacá, de propiedad del Demandado; el cual fue objeto de las correspondientes medidas cautelares de embargo, y posteriormente se materializó su consecuente secuestro.

Avalúo comercial, que desarrolló todos los Criterios Técnicos del caso, y lleva implícitos los principios que rigen la realización y presentación del Dictamen Pericial (Objetividad, Certeza de Fuentes, Transparencia, Integridad y suficiencia, Independencia, y Profesionalidad).

Los documentos anexos, aportados junto con el presente escrito, para que obren dentro del Proceso que trata la referencia, y se les otorgue el valor legal que corresponde; dando cumplimiento a lo ordenado por el Despacho, en relación con los artículos 226, 444, 448 y demás concordantes del C.G.P., entre otros; solicitando se proceda con la etapa procesal subsiguiente, como en derecho corresponde.

¹ Avalúo Comercial, realizado por el Señor PEDRO EDGAR FORERO PEÑA, identificado con la C.C. N° 7304882, Profesional Especializado, Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; con Registro N° AVAL-7304882.



Abogados & Asociados

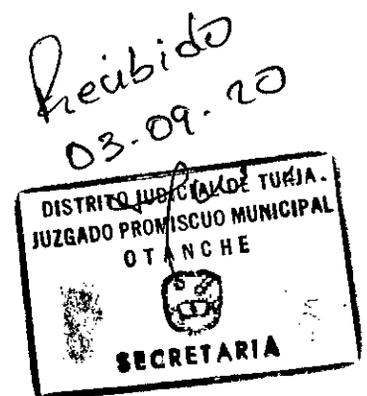
Colectivo Socio - Jurídico

Anexos:

1. Original del Avalúo Comercial. (En 13 folios útiles).
2. Original de la Certificación RAA y ANA; CIP. 15541-064398 BYC, RNA. 1802-0501, Lonja de Colombia, RAA AVAL-7304882, Asociación Nacional de Avaludadores (Los cuales demuestran la idoneidad y experiencia profesional del perito); y fotocopia Cédula de Ciudadanía del Señor PEDRO EDGAR FORERO PEÑA. (En 03 folios útiles).
3. Original del Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 072-44008 (Con fecha de expedición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, de fecha 31 de Agosto de 2.020).
4. Original del Certificado de Nomenclatura, expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Otanche Boyacá.

De la Señora Juez;

JAVIER YESID LOPEZ GARCÍA.
C.C. N° 74.375.315 de Duitama.
T.P. N° 177.080 del C.S. de la J.



AVALÚO COMERCIAL



LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
CARRERA 8 # 3- 01/03
BARRIO EL CARMEN
OTANCHE - BOYACÁ

Chiquinquirá, 26 de Agosto del 2020

MEMORIA TÉCNICA DE AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION

CARRERA 8 # 3- 01/03 BARRIO EL CARMEN

OTANCHE-BOYACÁ

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 TIPO DE AVALÚO : Avalúo Comercial - URBANO.
- 1.2 OBJETO DE AVALUO : El objeto de avalúo es una construcción de dos niveles de altura y terraza.
- 1.3 DESTINACIÓN ACTUAL : RESIDENCIAL
- 1.4 DIRECCIÓN : CARRERA 8 # 3- 01/03 BARRIO EL CARMEN
- 1.5 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA
- 1.5.1 UBICACIÓN : El inmueble se encuentra ubicado de manera interna en la CARRERA 8 Y CALLE 3.
- 1.5.3 BARRIO : EL CARMEN
- 1.5.4 MUNICIPIO : OTANCHE
- 1.5.5 DEPARTAMENTO : BOYACÁ
- 1.5.6 PAÍS : COLOMBIA.
- 1.6 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO : Certificado de libertad No. 072-44008
Certificado de nomenclatura

2. TITULACIÓN

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

- 2.1 PROPIETARIO (S) : JAIMES PEDRO JESUS, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 91.213.020.

- Fuente : Escritura pública No. 283 de fecha 14 de Agosto de 1993 de la Notaria Única del Círculo de Pauna.
- 2.2 TÍTULOS DE ADQUISICIÓN : ESCRITURA PÚBLICA**
- Fuente : Escritura pública No. 283 de fecha 14 de Agosto de 1993 de la Notaria Única del Círculo de Pauna.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA : 072-44008**
- Fuente : Escritura pública No. 283 de fecha 14 de Agosto de 1993 de la Notaria Única del Círculo de Pauna.
- 2.4 CÉDULA CATASTRAL : 15507010000000009000100000000**
- Fuente : Escritura pública No. 283 de fecha 14 de Agosto de 1993 de la Notaria Única del Círculo de Pauna.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

3.1 GENERALIDADES

El inmueble, objeto del avalúo, se encuentra en un Sector Residencial, comercial e institucional y eco turístico (piscinas). Presenta cercanía al parque principal el Municipio de Otanche, Alcaldía Municipal y comercio en general.

COLINDANTES:

Colindantes según Escritura pública No. 283 de fecha 14 de Agosto de 1993 de la Notaria Única del Círculo de Pauna y visita realizada al inmueble:

"POR EL COSTADO NORTE, linda con predios de la señora ROSA HELENA JIMENES, en longitud de 5.50 metros aproximadamente, **POR EL COSTADO SUR**, linda con predios de PETER JAVIER JAIMES, hijo del demandado en longitud aproximada de 8 metros, **POR EL COSTADO OCCIDENTAL**, linda con predios de la señora ROSA HELENA JIMENEZ, en longitud de 6 metros aproximadamente, **POR EL COSTADO ORIENTAL**, linda con la carrera 8 al medio, en una longitud de 8 metros aproximadamente y encierra".

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El Sector presenta un buen desarrollo comercial ya que se encuentra ubicado cerca a Instituciones educativas, Parque principal, sector de buen desarrollo comercial y eco turístico (piscinas), Alcaldía Municipal y comercio en general, lo cual nos permite asumir un buen criterio de valorización.

3.4 TIPOS DE EDIFICACIÓN

El sector en mayor proporción se encuentra compuesto por EDIFICACIONES RESIDENCIALES - COMERCIALES E INSTITUCIONALES de uno, dos y tres pisos de altura, instituciones educativas, otros.

3.5 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

En el sector se encuentra Parque principal, Alcaldía Municipal, entidades bancarias, instituciones educativas y comercio en general.

3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

Para los inmuebles de uso residencial y comercial, aplica el ESTRATO 3.

3.7 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

Al sector cuenta con vías de acceso en buen estado de conservación, entre ellas se encuentran la Carrera 8 y la calle 3.

3.8 VÍA FRENTE A LA PROPIEDAD

El inmueble se encuentra localizado frente a la CARRERA 8 vía en asfalto y placa de concreto en buen estado.

3.9 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA**3.9.1 ZONAS VERDES**

El sector cuenta con agradables zonas verdes además del parque principal.

3.9.2 VÍAS

El sector inmediato cuenta con vías en pavimento en buen estado.

3.9.3 ANDENES

El sector cuenta con andenes en buen estado.

3.9.4 SARDINELES

Se encuentran en concreto, en buen estado.

3.9.5 ALUMBRADO PÚBLICO

El sector cuenta con alumbrado público, en buen estado.

3.10 TRANSPORTE PÚBLICO

Taxis y transporte intermunicipal.

3.11 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

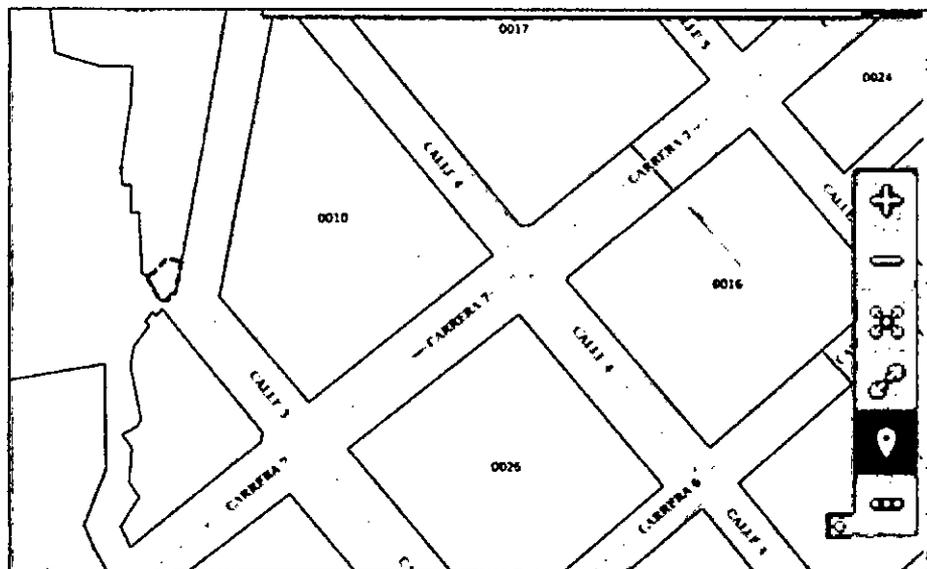
- 3.12 ACTIVIDAD EDIFICADORA** : Pese a ser un sector consolidado, se observan algunas actividades edificadoras, en su mayoría destinadas a comercio y a vivienda.
- 3.13 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN** : El sector presenta una valorización estable, debido a su ubicación y vías de acceso.

4. INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

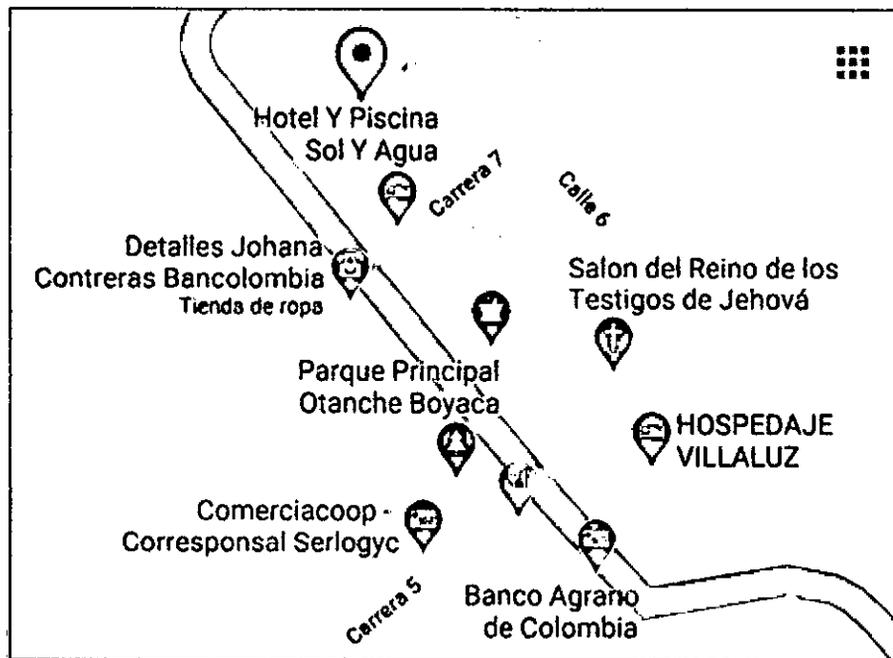
- 4.3 CABIDA SUPERFICIARIA** : **AREA DEL TERRENO: 56 mts²**
- 4.4 FORMA GEOMÉTRICA** : **Irregular**
- 4.5 TOPOGRAFÍA** : **Plana.**
- 4.6 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA** :

TRATAMIENTO	:	CONSOLIDACIÓN
MODALIDAD	:	DENSIDAD MODERADA
AREA DE ACTIVIDAD	:	RESIDENCIAL-COMERCIAL
ZONA	:	ZONA COMERCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE RESIDENCIA Y
RECREACION	:	
ALTURA MÁXIMA	:	3 PISOS

4.7 FORMA GEOMETRICA DEL PREDIO:



4.8 LOCALIZACION DEL PREDIO:



5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

5.1 GENERALIDADES

El inmueble a avaluar corresponde a una construcción de dos niveles de altura y terraza.

5.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA: CONSTRUCCION DE DOS PISOS DE ALTURA Y TERRAZA DISTRIBUIDA ASI:

PRIMER PISO: LOCAL COMERCIAL, DEPOSITO Y BAÑO

SEGUNDO PISO: SALON, COMEDOR, TRES ALCOBAS, 2 HALL, TERRAZA Y ALCOBA

5.3 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

- | | | | |
|-------|-------------------------|---|---|
| 5.3.1 | MUROS | : | Ladrillo, cemento y pintura. |
| 5.3.2 | CUBIERTA | : | Placa de concreto y teja de asbesto |
| 5.3.3 | MUROS INTERIORES | : | Ladrillo y pintura |
| 5.3.4 | CIELO RASO | : | Placa de concreto |
| 5.3.5 | PISOS | : | Tableta cerámica |
| 5.3.6 | VENTANERÍA | : | Lámina |
| 5.3.7 | PUERTAS | : | Exteriores en lámina e interiores en madera |

- 5.3.8 BAÑOS : Parcialmente enchapados
5.6 AREA DE LA CONSTRUCCION : 100 mts2

6. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE

El inmueble presenta servicios públicos:

- Energía eléctrica
- Acueducto
- Alcantarillado

7. MÉTODO DE AVALÚO Y CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las descripción y características más relevantes de la propiedad expuestas en los items anteriores, se ha considerado para determinar su valor los siguientes aspectos:

- Para la determinación del valor comercial del LOTE DE TERRENO se tomó como MÉTODO VALUATORIO COMPARATIVO DE MERCADO analizando el comportamiento de este dentro del mercado de acuerdo a sus características físicas.
- Para la determinación del valor comercial de la CONSTRUCCION se tomó como METODO VALUATORIO RESIDUAL (FITTO Y CORVINI), analizando su estado de conservación y vida útil.
- Se tuvo en cuenta que el sector está rodeado de ejes viales con presencia de comercio, residencia y educación consolidado.

8. OBSERVACIONES DEL AVALUADOR

- 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 20 años.



PEDRO FORERO
Avalúos e inmobiliaria

9. AVALÚO COMERCIAL

CERTIFICADO – AVALÚO COMERCIAL LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION CARRERA 8 # 3-01/03 BARRIO EL CARMEN Otanche-Boyacá

Se realizó la investigación directa mediante en cuestras personales a profesionales inmobiliarios, ingenieros civiles, arquitectos, peritos de lonja y Banco Agrario, corredores, comisionistas de finca raíz, propietarios de predios urbanos del sector conocedores del inmueble. En las encuestas se indago sobre el valor del m2 de terreno y construcción.

El estudio nos arroja el siguiente resultado:

ENCUESTADO	TELEFONO	VALOR MT2
FLOR GUERRERO	313-285-6108	\$ 250.000
GLORIA PORRAS	311-476-2513	\$ 240.000
YERALDYN QUEVEDO	311-236-5759	\$ 260.000
JAVIER ORDOÑEZ	311-487-9177	\$ 230.000
MARIA DE JESUS IBANES	320-328-1443	\$ 270.000
Media Aritmética		\$ 250.000
Desviación Estándar		15811,3883
Coefficiente de Variación		5,72
VALOR ADOPTADO		\$ 250.000

Se adopta el valor para el Terreno a \$250.000.00 por Mt²

FITTO Y CORVINI			EDAD	20	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X ²	VIDA ÚTIL	100	AÑOS
			COSTO	\$	900.000
1	20,00	400,00	11,99%	\$	792.046
1,5	20,00	400,00	12,02%	\$	791.800
2	20,00	400,00	14,22%	\$	771.996
2,5	20,00	400,00	19,11%	\$	728.021
3	20,00	400,00	27,93%	\$	648.647
3,5	20,00	400,00	41,20%	\$	529.191
4	20,00	400,00	58,25%	\$	375.773
4,5	20,00	400,00	78,18%	\$	196.353

Se adopta el valor para la Construcción a \$648.647.00 por Mt²

9.1. VALORES ADOPTADOS:

<i>DETALLE</i>	<i>VALOR M2</i>
<i>Lote de terreno</i>	<i>\$250.000</i>
<i>Construcción</i>	<i>\$648.647</i>



PEDRO FORERO
Avaluos e inmobiliaria

10. RESULTADO DEL AVALUO

<i>ITEM</i>	<i>UNIDAD DE MEDIDA</i>	<i>MEDIDA</i>	<i>VALOR UNITARIO</i>	<i>VALOR TOTAL</i>
<i>Lote de terreno</i>	<i>m2</i>	<i>56</i>	<i>\$250.000</i>	<i>\$14'000.000.00</i>
<i>Construcción</i>	<i>M2</i>	<i>100</i>	<i>\$648.647</i>	<i>\$64'864.700.00</i>
TOTAL				\$78'864.700.00

NOTA: El inmueble a avaluar LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION DE DOS NIVELES DE ALTURA Y TERRAZA ubicado en la CARRERA 8 # 3-01/03 BARRIO EL CARMEN del municipio de OTANCHE-BOYACA, se encuentra ubicado en un sector de buen desarrollo, residencial-comercial, parques y desarrollo eco-turístico (piscinas), lo cual nos permite asumir dicho criterio de valorización.

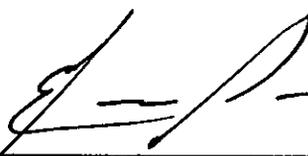
TOTAL AVALÚO COMERCIAL: \$78'864.700.00

SON: SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS PESOS.

PEDRO FORERO

Avaluos e inmobiliaria

Cordialmente,



PEDRO EDGAR FORERO PEÑA
 Perito Avaluador - RAA AVAL-7304882
 Afiliado ANA

ANEXOS

1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

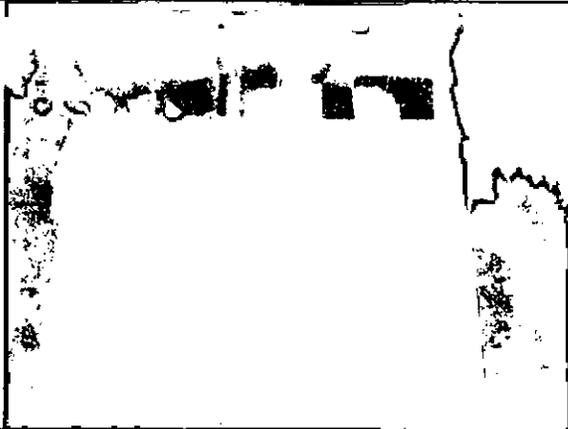
1. ANEXO FOTOGRÁFICO



FACHADA



ENTORNO



INTERIOR CONSTRUCCION



INTERIOR CONSTRUCCION



INTERIOR CONSTRUCCION



INTERIOR CONSTRUCCION



INTERIOR CONSTRUCCION



INTERIOR CONSTRUCCION

PEDRO FORERO
Avaluos e inmobiliaria



PIN de Validación: a1d009ab



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) PEDRO EDGAR FORERO PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7304882, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-7304882.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO EDGAR FORERO PEÑA 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 28 Sep 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 05 Jul 2019	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 05 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Avances de obras	Fecha 28 Sep 2018	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: a1d009ab



Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 05 Jul 2019	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 05 Jul 2019	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.	Fecha 05 Jul 2019	Regimen Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHIQUINQUIRÁ, BOYACÁ
 Dirección: CARRERA 9 # 15-35
 Teléfono: 3142543716
 Correo Electrónico: pedroforeroavaluos@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencia en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional.
 Tecnólogo en Gestión de Obras Civiles y Construcciones - Universidad Nacional Abierta y a Distancia.
 Administrador de Empresas - Universidad Nacional Abierta y a Distancia.

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) PEDRO EDGAR FORERO PEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7304882.

El(la) señor(a) PEDRO EDGAR FORERO PEÑA 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



PIN de Validación: a1d009ab



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a1d009ab

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
SERVICIO DE CIUDADANIA
Número 7.304.882
FORERO PEÑA
ATENDIDO
PEDRO EDGAR



FECHA DE NACIMIENTO 02-ENE-1963
CHIQUINQUIRA
(BOYACA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.75 O+ M
ESTATURA TALLA PESO
25-NOV-1981 CHIQUINQUIRA
FECHA Y LUGAR DE EXPIRACION

