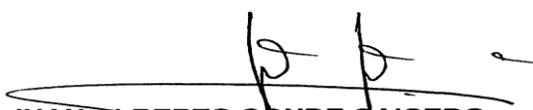


Radicado N°. 2020-00007-00  
Proceso Ejecutivo con Garantía Real.  
Dte: Hernando Cáceres Bohórquez  
Ddo: Luis Eduardo Vélez Puerto y Jorge Vicente Vélez Puerto.

**INFORME SECRETARIAL.**

Al despacho del señor Juez informándole que vía correo electrónico institucional [jprmbochalema@cendoj.ramajudicial.gov](mailto:jprmbochalema@cendoj.ramajudicial.gov)., el ingeniero CARLOS YESID LEAL ALVARADO, allegó el avalúo correspondiente al inmueble embargado y secuestrado en el presente proceso<sup>1</sup>. Para su conocimiento y fines pertinentes. PROVEA.

Bochalema. Noviembre 2 de 2022.

  
**JUAN ALBERTO CONDE CAICEDO**

Secretario.



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL.**

**Bochalema (N. de S.) Noviembre tres (03) de dos mil veintidós (2022).**

Visto el avalúo correspondiente a los bienes inmuebles identificados con los folios de Matrícula Inmobiliaria # 272-43024 y # 272-43025, allegado vía correo electrónico institucional [jprmbochalema@cendoj.ramajudicial](mailto:jprmbochalema@cendoj.ramajudicial), por el perito designado, Ing. CARLOS YESID LEAL ALVARADO<sup>2</sup>, se dispone:

**CORRER TRASLADO** del mismo por el término de diez (10) días, para los fines señalados en el Numeral 2° del Artículo 444 del Código General del Proceso.

**NOTIFIQUESE.**

**El juez,**

**CARLOS FERNANDO GÓMEZ RUIZ.**

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BOCHALEMA**  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
REPUBLICA DE COLOMBIA

Bochalema, Hoy **04 de noviembre de 2022**, a las 8:00  
A.M. se notificó el auto anterior por anotación en estado  
**N. 85**

El Secretario

JUAN ALBERTO CONDE CAICEDO

Firmado Por:

<sup>1</sup> Fls. 1-16. Documento 52. Expd. Digital.

<sup>2</sup> Fls. 1-16. Documento 52. Expd. Digital.

**Carlos Fernando Gomez Ruiz**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**Bochalema - N. De Santander**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5c4589ef6d745644a3b30cbb8d23bc83c632992cfe8493dbebca497d3ab0148e**

Documento generado en 03/11/2022 03:57:20 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

## INFORME 0007-00

Carlos Yesid Leal Alvarado <topoambiente@gmail.com>

Mié 2/11/2022 8:42 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - N. De Santander - Bochalema  
<jprmbochalema@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenos días.

Dra. Florelba, adjunto envío nuevamente el informe.

Gracias por su atención.

Carlos Yesid Leal Alvarado

AVAL-88160343

[cylaingenieria@gmail.com](mailto:cylaingenieria@gmail.com)

[topoambiente@gmail.com](mailto:topoambiente@gmail.com)

3154039930

--



**Señores:**  
**Juzgado Promiscuo Municipal de Bochalema**  
 Atte: Dr. Carlos Fernando Gómez Ruiz.  
 Juez Promiscuo Municipal de Bochalema  
 Dra. Flor Alba Lemus  
 Escribiente  
 Municipio de Bochalema N. de S.  
 Calle 4, carrera 2. Esquina Barrio Santísima Trinidad.  
 E. S. D.

**Asunto:** INFORME AVALUO COMERCIAL.

**Radicación:** No. 54-099-089-001-2020-00007-00  
**Clase de proceso:** EJECUTIVO CON GARANTIA REAL  
**Demandante:** HERNANDO CÁCERES BOHORQUEZ C.C.  
**Apoderado:** Dr. LUIS FRANCISCO ARB LACRUZ C.C. 79.152.984  
**Demandados:** LUIS EDUARDO VELEZ PUERTO y JORGE VICENTE VELEZ P.  
**Apoderado:** Dr(a):

Cordial saludo.

De acuerdo al auto del 18 de julio del presente año, se me asigno como perito Avaluador de un (1) inmueble embargado y secuestrado dentro del proceso de la referencia, cargo al cual me poseione el día 08 de agosto, posteriormente, solicite ampliación al término, a lo anterior, allego a este despacho judicial, el respectivo informe pericial y avaluó comercial del inmueble señalado dentro del proceso, ubicados en Bochalema, N. de S.

Visita al predio realizada el pasado 19 de agosto y el día 20 de septiembre del año en curso, en la primera oportunidad, no fui acompañado por ninguna de las partes, en la segunda visita, de igual manera, salvo indicación por el apoderado.

Adjunto, allego el respectivo informe valuatorio.

Respetuosamente;



**Carlos Yesid Leal Alvarado**  
 Mat. Prof. No. 545200-13289 NTS

PROCEDIMIENTO DOCUMENTAL	NOMBRE Y APELLIDO	CARGO	FIRMA
Aprobado por:	CARLOS YESID LEAL ALVARADO	Representante Legal	
Revisado por:	CARLOS YESID LEAL ALVARADO	Representante Legal – Ing. Civil. U.M.N.G.	
Elaborado por:	ANDRES TORRES	Auxiliar Administrativo	
No de folios: 15	Fecha: 20/OCTUBRE/2022	Archivo a: OFICIOS ENVIADOS	Salida – tipo de documento
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas del archivo en cuanto al seguimiento documental y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del remitente.			



3154039930



cylaingenieria@gmail.com



Carrera 4 N° 2-14 San Ignacio. C.C. Plaza Real Ofi. 45.

Pamplona – Norte de Santander.

Av. 9E N° 4N-31 Govika – Cúcuta N. de S.

PEQUEÑO LOTE “LONGITUDINAL N° 8”

Matricula Inmobiliaria: 272 - 43024

Código catastral: 540990004000000030430000000000

PEQUEÑO LOTE “LONGITUDINAL N° 9”

Matricula Inmobiliaria: 272 - 43025

Código catastral: 540990004000000030431000000000

VEREDA PEÑA VIVA

AVALUO COMERCIAL



MUNICIPIO DE BOCHALEMA N. de S.

Octubre del 2022

CONSULTOR C.Y.L.A



3154039930



cylaingenieria@gmail.com



Carrera 4 N° 2-14 San Ignacio. C.C. Plaza Real Ofi. 45.

Pamplona – Norte de Santander.

Av. 9E N° 4N-31 Govika – Cúcuta N. de S.

## TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACION BASICA Y GENERALIDADES	4
2. TITULACION	5
3. CARACTERISTICAS	5
4. COLINDANCIAS Y ECONOMIA	6
5. NORMATIVAS Y REGLAMENTACIÓN	6
6. ESTIMACIONES PRELIMINARES AL AVALUO	7
7. METODOLOGIA APLICADA	9
8. PESPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	9
9. NORMATIVIDAD	10
10. RESULTADO DEL AVALUO	10
11. CERTIFICADO DEL AVALUO	11
<b>12. CONCLUSIONES</b>	<b>11</b>
13. INDICADORES ECONOMICOS	12
ANEXOS	
REGISTRO FOTOGRAFICO	13



3154039930



cylaingenieria@gmail.com



Carrera 4 N° 2-14 San Ignacio. C.C. Plaza Real Ofi. 45.

Pamplona – Norte de Santander.

Av. 9E N° 4N-31 Govika – Cúcuta N. de S.

**1. INFORMACIÓN BÁSICA:**

**1.1 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE**

El municipio de Bochalema está ubicado en la región centroptional del Departamento Norte de Santander. La cabecera municipal se encuentra ubicada a 72° 38'50" al oeste del meridiano de Greenwich (longitud) y a 7° 36' 41" al norte del paralelo ecuatorial (latitud). Cuenta con cobertura de todos los servicios públicos, fibra óptica a Internet, televisión, cobertura de telefonía celular, servicios de agua, alcantarillado, gas domiciliario, transporte a Cúcuta, su actividad económica basada en el turismo, gastronomía, ganadería, café, frutas, cítricos. Bochalema es un municipio crecimiento económico. Ubicado a 40 minutos de la ciudad de Cúcuta, por la carretera que conduce a Pamplona, posee un excelente clima de 26°C, una altitud promedio de 1.060 msnm, con una humedad del 66%, cuenta con una población de más de 7 mil habitantes, fácil acceso en 3 km de carretera en buen estado.

El predio objeto del avalúo, se ubica sobre la carretera de acceso a 600,00 metros antes de la cabecera municipal de Bochalema, margen derecha, sobre el camino que va al matadero municipal. Estos dos (2) predios se localizan contiguos el uno al otro; Pequeño Lote Longitudinal N° 8, detrás del Pequeño Lote Longitudinal N° 9, este se ubica a lo largo del camino que conduce al matadero, margen izquierda. Estos dos predios presentan una pendiente plana a semi ondulada en la parte colindante con la vía que va a la cabecera municipal, en la parte posterior, zona más plana pasa el cauce de la quebrada Aguablanca.

Estos dos (2) predios son rurales, y se ubican sobre la vía que comunica al municipio de Bochalema.

1.1.1 Departamento: Norte de Santander.

1.1.2 Municipio: BOCHALEMA., Vereda Peña Viva.



Imagen A1-1 Ubicación del municipio.

1.2 PROPIETARIOS REALES DE DERECHOS: 272-43024 43025

NO SE ADJUNTA CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN.  
NO SE ADJUNTA CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL.

1.3 TIPO DE INMUEBLES: RURALES

1.3.1 Dirección: Vereda Peña Viva, Predios rurales: Pequeño Lote Longitudinal N° 8 y 9, Bochalema N. S.

1.3.1 Destinación actual y uso económico: Agropecuario.

1.3.2 Norma actual de Uso: E.O.T.

1.4 CLASE DE AVALUO: Comercial.

1.5 FECHA DE VISITA, INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN: Agos 19 y Septiembre 20 del 2022

1.6 SOLICITANTE:

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE BOCHALEMA



- 1.7 **AVALUADOR:**  
CARLOS YESID LEAL ALVARADO AVAL-88160343
- 1.8 **FECHA DE INFORME DEL AVALUO:** Octubre 20 del 2022.
- 1.9 **VIGENCIA DEL AVALUO:**  
De acuerdo al Decreto 1420 de 1998, artículo 19, junto con el Decreto 422 del 2000, en su artículo 2, numeral 7, los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, revisión o impugnación.
- 1.10 **OBJETO DEL AVALUO**  
Determinar el valor más real del mercado, que el inmueble avaluado podría alcanzar cuando sea colocado en venta en un plazo razonable, sin estar obligado a venderlo, y quien desee adquirirlo con entero conocimiento de todos los usos y finalidades para los cuales está adaptado y podría ser utilizado, sin estar presionado a la compra. Todo lo anterior de acuerdo a las metodologías, procedimientos y normas vigentes.

## 2 **TITULACIÓN:**

**Escritura Pública:**

**Folio de Matricula Inmobiliaria:**

272-43024 y 272-43025.

**Código Catastral:**

54099-00-04-00-00-0003-0430-0-00-00-0000. (272-43024).

54099-00-04-00-00-0003-0431-0-00-00-0000. (272-43025)

**Servidumbres:**

No se evidencio ninguna servidumbre. No hay registros.

**Área total del terreno:**

Según consulta catastral LOTE N° 8: 11161m<sup>2</sup>

Según consulta catastral LOTE N° 9: 11161m<sup>2</sup>

2.3 **Limitación a dominio**

CUOTA PARTE EN GARANTIA DE PROCESO EJECUTIVO.

2.4 **Gravámenes:**

Certificados de libertad y tradición, NO REGISTRA.

Es de aclarar; este estudio no incide a estudio de Títulos, como tampoco jurídico.

## 3 **CARACTERISTICAS:**

3.1 **Generalidades:** El predio se describen en el acápite 1; INFORMACIÓN BASICA.



Imagen A2-1 Ubicación de los predios. LOTE N° 8 Y N° 9. Fuente, Google Earth.



3154039930



cylaingenieria@gmail.com



Carrera 4 N° 2-14 San Ignacio. C.C. Plaza Real Ofi. 45.

Pamplona – Norte de Santander.

Av. 9E N° 4N-31 Govika – Cúcuta N. de S.

#### 4 COLINDANCIAS Y ECONOMIA:

##### PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N° 8.

NORTE: En 150 metros, aproximadamente, con el Pequeño Lote Longitudinal N° 9, en toda su extensión.  
ESTE: En 90 metros, aproximadamente, con carretera principal, acceso al municipio de Bochalema.  
SUR: En 120 metros, aproximadamente, con el Pequeño Lote Longitudinal N° 7, en toda su extensión.  
OESTE: En 75 metros, aproximadamente, con quebrada Aguablanca.

##### PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N° 9.

NORTE: En 200 metros, aproximadamente, con camino de herradura, que conduce al Matadero, al medio, terrenos que son o fueron propiedad del señor Iván Duarte.  
ESTE: En 80 metros, aproximadamente, con carretera principal, acceso al municipio de Bochalema.  
SUR: En 150 metros, aproximadamente, con el Pequeño Lote Longitudinal N° 8, en toda su extensión.  
OESTE: En 65 metros, aproximadamente, con quebrada Aguablanca.

#### 4.1 ACTIVIDAD ECONOMICA

La economía del municipio donde se localiza el predio, se basa principalmente en la agricultura, de cultivos transitorios y perennes, la gastronomía, el turismo, municipio apetecido por su clima, para el descanso, la recreación, gran interés por los adultos mayores, la actividades agropecuarias y ganadería en baja escala, la comercialización de finca-raíz, comercialización de productos, artesanales, religiosos, de bienes y servicios, entre otros, como también la existencia de empresas de transporte, el sector educativo el cual va desde nivel de iniciación, básica primaria y bachillerato. Por el trazo de la doble calzada, presenta interés futuro.

##### 4.4.1 Economía del sector: PREDIOS

Estos predios al momento de la visita, NO presenta ningún tipo de actividad agropecuaria, no existen cultivos, temporales o transitorios, no ostenta especies animales. No hay presencia de pobladores, como tampoco, cuidador, vigilante y/o guardas. El predio NO presenta ningún tipo de explotación económica, ni canon de arrendamiento.

#### 5 NORMAS Y REGLAMENTACIÓN

5.1 Normas Municipales: Las establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, (E.O.T.)  
Acuerdo municipal de diciembre del 2003.

##### TRATAMIENTO DEL SUELO:

El 9,22% del terreno, es decir, 1029 m<sup>2</sup>, con pendientes que van del 50, al 75%, el restante 90,78% es decir, 10131 m<sup>2</sup>, con pendiente plana entre 1 al 12%.<sup>1</sup>

5.2 Usos recomendados:  
Sin uso agropecuario, conservación con regeneración natural. Plantaciones forestales de protección con ambientes típicos de espacios secos. Cultivos perennes sistema radical superficial (frutales), mejorar pastos.

5.3 Restricciones: Evitar talas y quemas incontroladas. Cultivos anuales y/o de aprovechamiento de tubérculo.<sup>1</sup>

5.4 Afectaciones: No hay afectación por pendiente, desertificación, los suelos bien drenados.  
Es de anotar, que el presente estudio, NO connota a un estudio jurídico y/o de títulos. <sup>1</sup>

1. Estudio general de suelos y zonificación de tierras, Departamento Norte de Santander. Escala 1:100.000, Año: 2006. I.G.A.C.



## 6 ESTIMACIONES PRELIMINARES AL AVALUO

Los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, en conjunto con las normas impartidas a través del Director General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, I.G.A.C. en uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998, establecen la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008. Es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar avalúos puedan contar con un marco único para su ejecución.

### 6.1 DEFINICIONES:

6.1.1 Método de comparación o de mercado: Establece el valor comercial del bien, a partir de transacciones u ofertas 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.

6.1.2 Método de capitalización de rentas o ingresos: Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. NO APLICABLE A ESTE CASO.

6.1.3 Método de costo de reposición: Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precio actual. NO APLICABLE A ESTE CASO

6.1.4 Depreciación: 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. NO APLICABLE A ESTE CASO.

6.1.5 Método (técnica) residual: Establece el valor comercial del bien, normalmente, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. NO APLICA.

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

### 6.2 APLICACIÓN DEL METODO

6.2.1 Cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores: Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

6.2.2 Método comparativo: El terreno es el factor inicial para determinar el avalúo de un inmueble. En este caso, es un inmueble rural, es indispensable revisar tres componentes:



3154039930



cylaingenieria@gmail.com



Carrera 4 N° 2-14 San Ignacio. C.C. Plaza Real Ofi. 45.

Pamplona – Norte de Santander.

Av. 9E N° 4N-31 Govika – Cúcuta N. de S.

- La ubicación respecto a los centros poblados, administrativos, vías principales.
- Existencia de vías vehiculares, su estado de operación, conservación y drenajes.
- Dotación de servicios; suministro de agua, energía, cobertura de redes, infraestructura y productividad.

6.3 CONDICIONES LIMITANTES Y CONSIDERACIONES

La posible comercialización del predio acá avaluado, se puede realizar en relación a toda su extensión, o segmentado según las disposiciones jurídicas, técnicas, reglamentarias, su uso y de conformidad a las normas establecidas dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial.

La descripción del predio reportado en este informe se obtuvo en procedimientos de visita ocular, la documentación dispuesta por parte de la entidad judicial interesada, quien solicitó la valoración.

Las dimensiones descritas en el acápite 4, de este documento, fueron tomados de la imagen de Google Earth pro.

No se dispuso de información jurídica, como tampoco documentos que justifiquen servidumbres.

La información de títulos, fue extraída de la documentación suministrada por los solicitantes, razón por la cual CYLA Ingeniería y Construcción S.A.S. no se hace responsable sobre la veracidad de la misma.

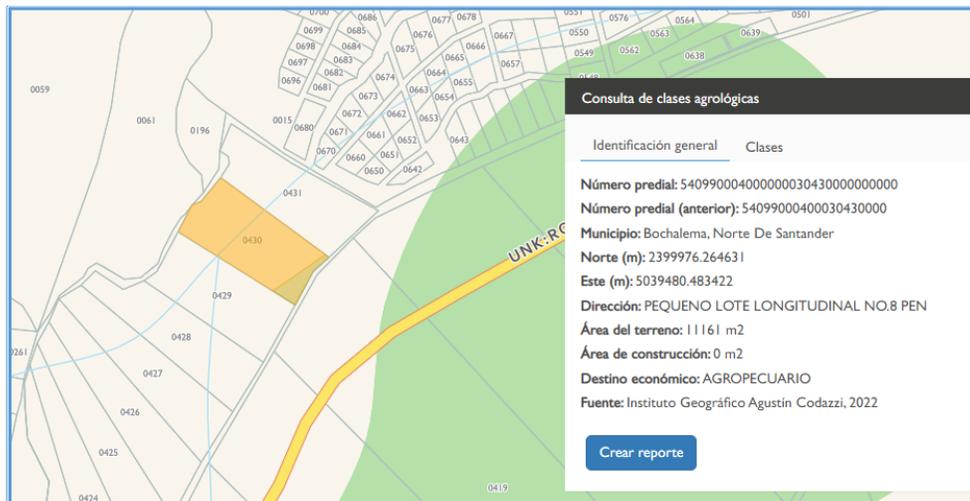


Imagen A3-1 Ubicación e información catastral del predio 5409900040000003043000000000. Fuente, Geoportal I.G.A.C.

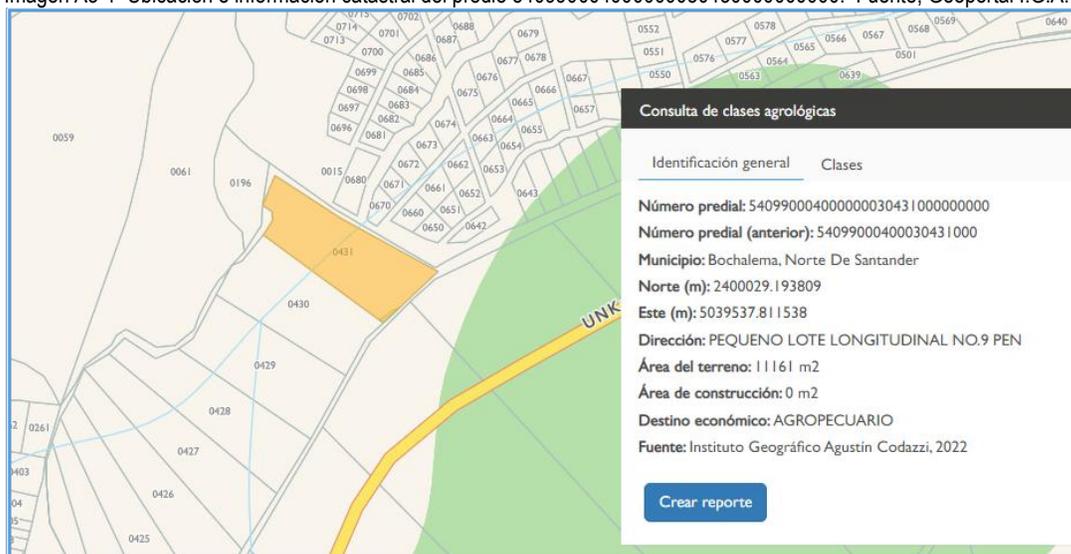


Imagen A3-1 Ubicación e información catastral del predio 540990004000000304310000000000. Fuente, Geoportal I.G.A.C.



3154039930



cylaingenieria@gmail.com



Carrera 4 N° 2-14 San Ignacio. C.C. Plaza Real Ofi. 45.  
Pamplona – Norte de Santander.  
Av. 9E N° 4N-31 Govika – Cúcuta N. de S.

## 6.4 INFORMACIÓN RELEVANTE A LA INSPECCIÓN

Los predios se localizan a un costado de la carretera de acceso principal al municipio de Bochalema, solo el LOTE N° 9, presenta acceso directo a través del camino, este sector presenta atractivo en cuanto al desarrollo campestre que se ha desarrollado en predios cercanos, específicamente en su colindancia, se presenta un proyecto de lotes.

## 7 METODOLOGIA APLICADA

De acuerdo a la Resolución 620 del 2008 emitida por el I.G.A.C., en su artículo 9, no se encontró información similar en cuanto a transacciones, ofertas y demanda de este tipo de inmuebles, es de notar, que en la técnica de comparación de mercados, es menester contar con datos comparables, de similitud con el predio avaluado. Bajo esta premisa, se referencia la información aportada por el mercado del sector, con el objeto de tener información del valor comercial actual del terreno, tomamos de referencia inmuebles vecinos, con desarrollo de actividades diferentes y tasamos el valor de terreno sin la valorización de cultivos, trabajos, aprovechamientos, infraestructura y demás actividades típicas de la zona, con la finalidad de establecer el valor en crudo del terreno. Conforme a la oferta del tipo de inmuebles objeto de este avalúo, presenta tanto uso, como características diferentes a las estudiadas en el muestreo de valor del mercado, se hace necesario aplicar lo dispuesto en el artículo 4 de la Resolución 620 del 2008, emanada por el I.G.A.C. El valor determinado a un inmueble lo define el mercado, la ley de oferta y demanda.

Para llegar al valor comercial, use el método Comparativo de mercado, y Potencial de desarrollo o método Residual.

### 7.1 GARANTIA

El precio objeto del avalúo, constituye un buen respaldo en cualquier operación inmobiliaria comercial o crediticia.

### 7.2 ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF y NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD DEL SECTOR PUBLICO – NICSP-

En la medición de valor razonable se utilizó el enfoque de mercado variables de NIVEL 2, es decir VALORES DE MERCADO, los cuales fueron cotizados directamente a través de visitas directas a los predios similares e investigación con inmobiliarias de la región; inmobiliaria San Fernando, e indagación en el mismo barrio, de igual manera, se analizó el mercado de terrenos en zona alrededor de los predios, a fin de conceptualizar valor aproximado del (m<sup>2</sup>) de terreno y construcción. En esta observación la información es nula para el presente avalúo, por cuanto dichos inmuebles no cumplen las características de similitud, tanto en ubicación, área y explotación económica. NIVEL 3, enfoque METODO RESIDUAL, corresponde a datos no observables en el mercado y se usan técnicas de valuación consistentes en el Enfoque del Método Residual.

## 8 PESPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Actualmente, existen ofertas en inmuebles rurales tipo fincas; para descanso, recreación y/o producción, con intervención agrícola, pastoril y provista de algún tipo de infraestructura. En cuanto a predios, similares, se presenta oferta en cuanto a lotes con destino a vivienda rural, de recreación y/o descanso, tipo cabañas. Por el sector donde se ubican estos predios, existen ofertas de lotes provistos de servicios; acueducto, alcantarillado y vía. Los predios acá valorados, al momento de la visita, NO presentan disponibilidad de servicios, ni amoblamiento urbano.

### 8.1 FACTORES POSITIVOS

- Ubicación estratégica, cerca de la cabecera municipal.
- Pendiente moderada a planas, favorable a actividades agropecuarias, residencial o recreacional.
- El factor clima, es agradable, fabuloso para actividades lúdicas, de descanso y sosiego.
- El vecindario, es aceptable.

### 8.2 FACTORES NEGATIVOS

- No cuenta con redes de servicios públicos o cobertura de servicios.
- Las actividades no reglamentadas en el escenario colindante; matadero municipal.



3154039930



cylaingenieria@gmail.com



Carrera 4 N° 2-14 San Ignacio. C.C. Plaza Real Ofi. 45.

Pamplona – Norte de Santander.

Av. 9E N° 4N-31 Govika – Cúcuta N. de S.

## 9 NORMATIVIDAD:

Decreto 422 del 2000.  
Resolución 620 del 2008.  
Código de conducta del valuador. NTC S 04.  
GTS E 01  
NTS S 01 Bases para determinar el valor del mercado

## 10 RESULTADO DEL AVALUO

Estudiando el mercado inmobiliario y analizando el sector, aplicando el método comparativo, realizando sondeo entre las últimas negociaciones de finca raíz dentro del sector rural del municipio de Bochalema, según características y elementos presentes en el inmueble, se encuentra un mercado similar, en el costado norte de los predios objeto de este informe, donde se desarrolló un proyecto campestre, dotado de servicios y vías de acceso. En cuanto a homogeneidad, con respecto al terreno, se evidencian, lotes por similitud, al costado occidental de la quebrada Aguablanca. En términos generales, las transacciones de predios rurales, suelen ser pocas, y en esta región, las que se han realizado, no son homogéneas, la transparencia es regular a mala, las compraventas se hacen alrededor de un precio de mercado que depende de la calidad de la tierra (ubicación, fertilidad), el adquiriente no puede comprar la finca que desea sino la que está disponible; por lo general, pocas y no las mejores. De lo anterior, se deduce que “en un mercado con rareza de operaciones, el valor del mercado, no es un valor neutral”. (Caballer).

INVESTIGACIÓN ECONOMICA APLICADO ENCUESTA EN MERCADO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE BOCHALEMA ANÁLISIS ESTADÍSTICO OFERTA PARA LOS PREDIOS PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N° 8 y 9, SECTOR A - Antigua Hacienda Velez.								
No	NOMBRE ENCUESTADO	NOMBRE PREDIO	VALOR	ÁREA (m2)	VALOR OFERTA (m2)	OBSERVACIONES	CONSTRUCCIONES	CONTACTO
1	LUIS EDUARDO CACERES	COMISIONISTA	\$ 200,000,000	10000	\$ 20,000	COMISIONISTA	NO	3115869023
2	CARLOS EUGENIO	LOTE 10 PEÑA VIVA	\$ 200,000,000	10000	\$ 20,000	PREDIO AGROPECUARIO	SI	3125849915
3	YHONNY LEAL PARADA	LOTE 11 PEÑA VIVA	\$ 250,000,000	12163	\$ 20,554	PREDIO CON PASTOS DE CORTE	NO	3108082661
4	PABLO SERRANO	LOTE 5 PEÑA VIVA	\$ 350,000,000	20000	\$ 17,500	SIN AGUA, NI VIAS, VEGETACIÓN	SI	3005637790
5	IVAN DUARTE	CIUDAD CAMPESTRE MANANTIAL	\$ 170,000,000	1127	\$ 150,843	CON SERVICIOS (NO RELACIONAN))	NO	3005510444
PROMEDIO			\$ 19,513.53	<b>VALOR ADOPTADO \$ 20.000.00/m2</b>				
DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 1,367.54					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			7.01%					
LIMITE SUPERIOR			\$ 20,881.07					
LIMITE INFERIOR			\$ 18,146.00					

Tabla A3- Análisis para determinar el valor más probable por m<sup>2</sup>, del terreno PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N°8 y N° 9, Sector A. Bochalema N.S

La tabla A-3, nos indica el valor más probable por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de terreno, esta información se basó en información relacionada con compra ventas, llevadas a cabo en el sector de la vereda peña viva, con predios de similar vocación, en la vereda Peña Viva, de Bochalema, durante el lapso de los últimos años.

El valor estimado por metro cuadrado (m<sup>2</sup>), de terreno en la suma de VENTE MIL PESOS CON CERO CENTAVOS, M/LEGAL COLOMBIANA. (\$20.000<sup>00</sup>).



3154039930



cylaingenieria@gmail.com



Carrera 4 N° 2-14 San Ignacio. C.C. Plaza Real Ofi. 45.

Pamplona – Norte de Santander.

Av. 9E N° 4N-31 Govika – Cúcuta N. de S.

### 10.3 LIQUIDACIÓN:

LIQUIDACIÓN TOTAL DEL AVALUO			
DETALLE	m2	VALOR (m2)	VALOR TOTAL
PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N° 8	11161	\$ 20,000.00	\$ 223,220,000.00
PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N° 9	11161	\$ 20,000.00	\$ 223,220,000.00
CUOTA PARTE 1/3	3720	\$ 20,000.00	\$ 74,406,670.00

Tabla A4- LIQUIDACIÓN TOTAL DE CADA PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N° 8 y N° 9, Sector A. Bochalema N.S

**VALOR TOTAL DEL PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N° 8 SECTOR A = \$ 223.220.000<sup>00</sup>.**

**VALOR TOTAL DEL PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N° 9 SECTOR A = \$ 223.220.000<sup>00</sup>.**

**SON: DOSCIENTOS VENTI TRES MILLONES DOSCIENTOS VENTE MIL PESOS, con cero centavos M/LEGAL COLOMBIANA. CADA UNO.**

### 11 CERTIFICACIÓN DEL AVALUO

- Perito avalador: CARLOS YESID LEAL ALVARADO, AVAL. 88.160.343. R.N.A. 15-1369.
- Datos personales: Carrera 6 No. 7-59 C.C. Plaza Real Local 45. Carrera 4 No. 2-14 San Ignacio.
- Celular 3154039930. e-mail [topoambiente@gmail.com](mailto:topoambiente@gmail.com) [cylaingenieria@gmail.com](mailto:cylaingenieria@gmail.com)
- Tecnólogo en Saneamiento Ambiental UniPamplona, Topógrafo e Ing. Civil U.M.N.G.
- Con respecto a ediciones valorativas no he realizado publicación alguna.
- No me encuentro incurso en las causales del art. 50 del C.G.P.
- No he sido designado en procesos anteriores entre las partes objeto de este informe.
- Las metodologías, procedimientos de conformidad al Decreto 620 del 2008, emanado por el I.G.A.C.
- No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.
- Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, de la Lonja Nacional de Avaluadores, como también de la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia.
- Me desempeñe como miembro activo de "CORPOLONJAS" entre el año 2000 al octubre 31 del 2018.
- De igual manera de acuerdo al código de conducta del Avaluador NTS-S-04 del Registro Nacional de Avaluadores, entidad representante por Colombia ante el International Valuation Standards Committee IVSC. "FEDELONJAS" Sociedad Colombiana de Avaluadores.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas descritas.
- Los honorarios, no dependen de aspectos del avalúo.
- El valuador ha cumplido los requisitos y la formación de su profesión.
- El valuador posee experiencia en el mercado local y en la tipología de los bienes que se valoran.
- El valuador ha realizado visita y verificación personal al predio, objeto de la valuación.
- Nadie, con excepción del valuador, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación.

### 12 CONCLUSIONES

**Valor comercial de los inmuebles objeto del presente avalúo, PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N° 8, y N° 9, SECTOR A, municipio de Bochalema.**

**Valor en letras: DOSCIENTOS VENTI TRES MILLONES DOSCIENTOS VENTE MIL PESOS, con cero centavos M/LEGAL COLOMBIANA. CADA UNO. (\$223.220.000<sup>00</sup>)**

Esta cantidad representa el valor comercial al día: Octubre 20 del 2022.



3154039930

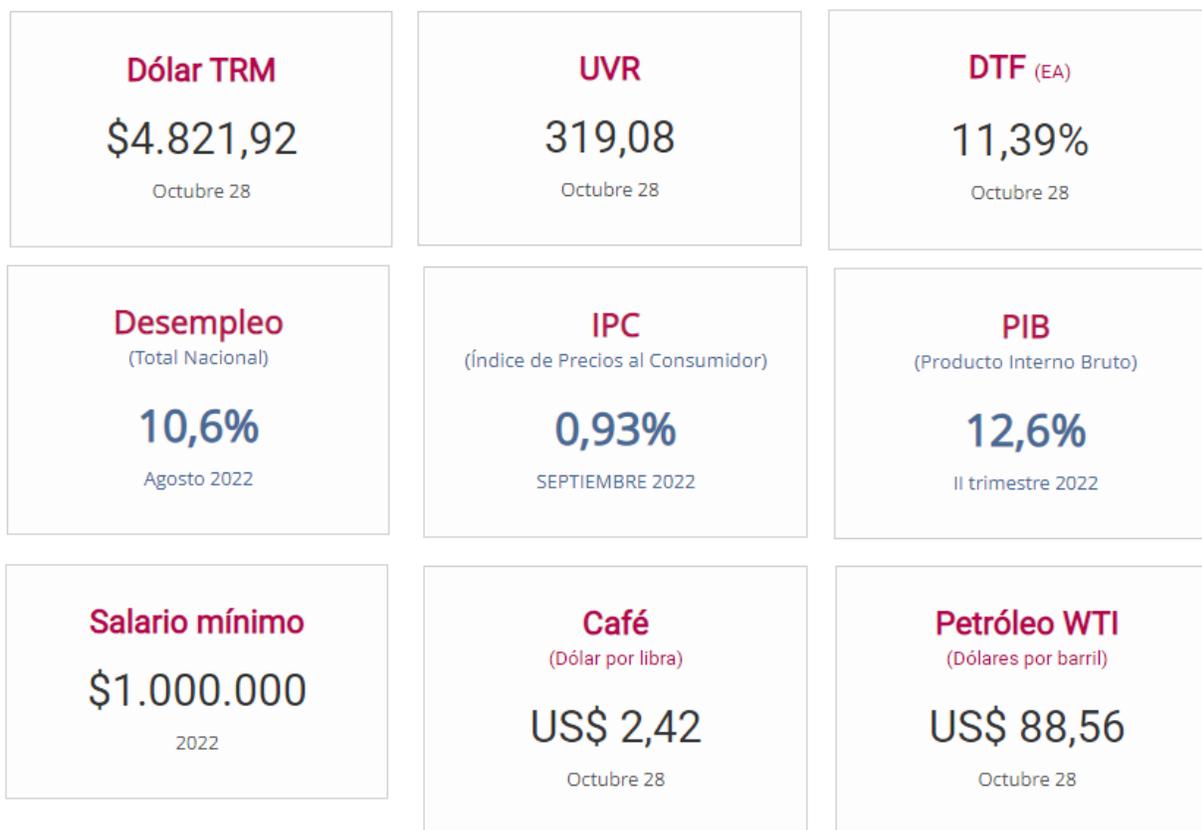


[cylaingenieria@gmail.com](mailto:cylaingenieria@gmail.com)

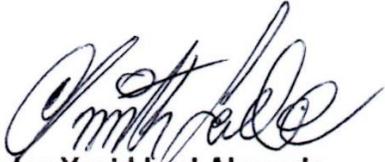


Carrera 4 N° 2-14 San Ignacio. C.C. Plaza Real Ofi. 45.  
Pamplona – Norte de Santander.  
Av. 9E N° 4N-31 Govika – Cúcuta N. de S.

13 **INDICADORES ECONOMICOS**



Atentamente;

  
**Carlos Yesid Leal Alvarado**  
Mat. Prof. No. 545200-13289 NTS  
AVAL88.160.343. R.N.A./C.C.-15-1369  
C.C. 88.160.343 de Pamplona.

I. **ANEXOS**

Certificado del Registro Abierto de Avaluadores R.A.A



3154039930



cylaingenieria@gmail.com



Carrera 4 N° 2-14 San Ignacio. C.C. Plaza Real Ofi. 45.  
Pamplona – Norte de Santander.  
Av. 9E N° 4N-31 Govika – Cúcuta N. de S.

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



Foto 1. VISTA ACCESO AL PEQUEÑO LOTE N° 9.



Foto 2. CAMINO ACCESO AL PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N° 9.



Foto 3. VISTA PANORAMICA DEL FRENTE DE LOS DOS (2) PREDIOS. PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N° 8 y N° 9.

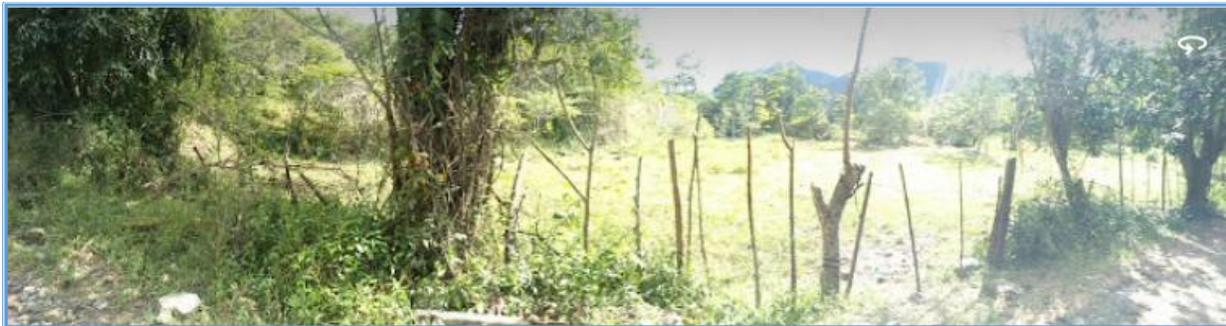


Foto 4. VISTA GENERAL DEL PREDIO PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N° 9.



Foto 5. PEQUEÑO LOTE LONGITUDINAL N° 8.

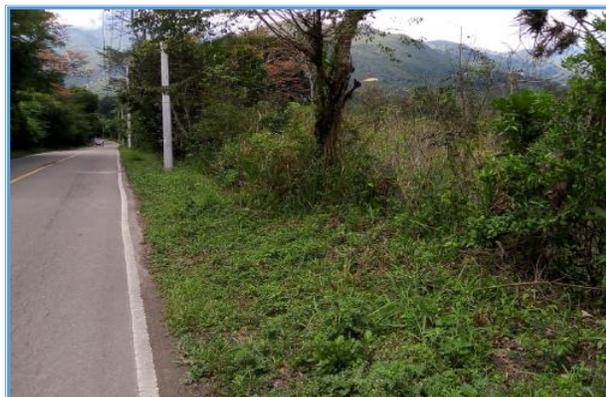


Foto 6. FRENTE DE LOS PEQUEÑOS LOTES LONGITUDINAL n° 8 y 9.



3154039930



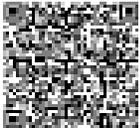
cylaingenieria@gmail.com



Carrera 4 N° 2-14 San Ignacio. C.C. Plaza Real Ofi. 45.

Pamplona – Norte de Santander.

Av. 9E N° 4N-31 Govika – Cúcuta N. de S.



PIN de Validación: acbf0a40



<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) CARLOS YESID LEAL ALVARADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88160343, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Octubre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88160343.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS YESID LEAL ALVARADO 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  
19 Oct 2021

Régimen  
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  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: acbf0a49



**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  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: PAMPLONA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CALLE 3 N° 2-64 VILLA VERÓNICA INT. 13  
Teléfono: 3154039930  
Correo Electrónico: topcambiente@gmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

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) CARLOS YESID LEAL ALVARADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88160343.

El(la) señor(a) CARLOS YESID LEAL ALVARADO 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**

**acbf0a49**

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 un (01) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 2 de 2



3154039930



cylaingenieria@gmail.com



Carrera 4 N° 2-14 San Ignacio. C.C. Plaza Real Ofi. 45.  
Pamplona – Norte de Santander.  
Av. 9E N° 4N-31 Govika – Cúcuta N. de S.