



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva

Neiva, veinticinco (25) de agosto de dos mil veinte (2020)

PROCESO : EJECUTIVO MIXTO DE MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE : GLOBAL DE COLOMBIA S.A. GLOBAL
DEMANDADO : MARIA ELISA MOLANO DE VELANDIA Y
MONICA ANDREA VELANDIA MOLANO
RADICACIÓN : 41-001-40-03-008-2008-00135-00

En atención a que la parte actora dio cumplimiento a lo ordenado en proveído calendado 20 de agosto de 2020, procede el despacho a correrle traslado al Avalúo Comercial presentado por la parte ejecutante, por el término de tres (3) días, a la parte demandada del avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado.

Lo anterior, de conformidad con lo que establece el artículo 444 del Código General del Proceso. En consecuencia esta Agencia Judicial,

RESUELVE.-

PRIMERO: DESE TRASLADO a la parte ejecutante, por el término de tres (3) días, del Avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado que se arrima al proceso.

Anexo.- Avalúo Comercial presentado por la parte actora.

NOTIFÍQUESE.

RICARDO ALONSO ALVAREZ PADILLA
Juez.-

/Amp.-

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE NEIVA

Neiva, 26 de agosto de 2020 en la fecha hago constar que para notificar a las partes, el contenido de la providencia anterior se fijó el estado No. 060 hoy a las SIETE de la mañana.



SECRETARIO

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE NEIVA

SECRETARÍA. _____ ayer a las CINCO de la tarde quedó ejecutoriado el auto anterior, inhábiles los días _____.

SECRETARIO

AVALUO No: **3.569**

INFORME VALUACION COMERCIAL RURAL

Tipo Se trata de un predio rural en terreno plano, que contiene algunas construcciones ubicado en área rural de la ciudad de Duitama

Direccion Lote Villa Hermita, Vereda San Lorenzo de Abajo, Duitama, Boyacá

Vereda San Lorenzo de Abajo

Ciudad Duitama Boyacá

Propiedad de:
MONICA ANDREA VELANDIA MOLANO c.c.46453205



PARQUE PRINCIPAL DE LA CIUDAD

PRESENTADO A :
GLOBAL DE COLOMBIA S.A.S.

Elaborado por:
Arq. GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO
Afiliado a la Lonja CAMARA COLOMBIANA DE AVALUADORES

30-jun-2020

TABLA DE CONTENIDO

| | Pagina |
|--|--------|
| 1 INFORMACION GENERAL | 1 |
| 2 UBICACIÓN DEL INMUEBLE | 1 |
| 3 INFORMACION JURIDICA SUMINISTRADA Y CONSULTADA | 2 |
| 4 CARACTERISTICAS DEL SECTOR | 4 |
| 5 HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRINGIDAS | 5 |
| 6 NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | 2 |
| 7 CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO | 7 |
| 8 CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN | 9 |
| 9 ASPECTOS DE LA VALUACION | 9 |
| 10 ESTUDIO ECONOMICO | 11 |
| 11 CONSIDERACIONES PARA LA VALUACION | 14 |
| 12 RESULTADO DE LA VALUACION VALOR DE MERCADO | 16 |
| 13 MEDICION A VALOR RAZONABLE | 18 |
| 14 VALOR RAZONABLE | 19 |
| 15 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO | 19 |
| 16 ANEXOS | 20 |
| Hoja de calculo del avaluo | |
| Acreditaciones | |
| Registro Fotografico | |
| Planos de localizacion | |

INFORME VALUACION COMERCIAL RURAL

FECHA (Date) 30 de junio de 2020

1 INFORMACION GENERAL (General Information)

1.1 SOLICITANTE (Applicant)
GLOBAL DE COLOMBIA S.A.S.

1.2 PROPIETARIA DEL INMUEBLE
MONICA ANDREA VELANDIA MOLANO c.c.46453205

1.4 DESTINATARIO DE LA VALUACION (Recipient Valuation)
Juzgado Octavo Civil Municipal de Neiva.

1.5 TIPO INMUEBLE (Property Tipe)
Se trata de un predio rural en terreno plano, que contiene algunas construcciones ubicado en área rural de la ciudad de Duitama

2 UBICACIÓN DEL INMUEBLE (Location of the Building)

2.1 DIRECCION Lote Villa Hermita, Vereda San Lorenzo de Abajo, Duitama,

2.2 NOMBRE PREDIO Terreno y lote Villa Hermita

2.3 VEREDA San Lorenzo de Abajo

2.5 MUNICIPIO Duitama

2.6 DEPARTAMENTO Boyacá

2.7 LOCALIZACION GEOGRAFICA EN LA CIUDAD (Geographical location)

El predio se encuentra en área rural, al occidente de la Ciudad su posicion es esquinera en el sector

3 INFORMACION JURIDICA SUMINISTRADA Y CONSULTADA

(Juridical Given and Consulted Information)

3.1 TITULO DE PROPIEDAD (Property Title)

Escritura No. 873 del 23 de abril de 2,001, corrida en la Notaría Primeras del circulo de Duitama. Especificación: Compraventa

3,2 Folio Matricula Inmobiliaria (Property Registration)

074-37010 de la oficina de instrumentos publicos de la ciudad de Duitama

3,3 Cedula Catastral (Writ Cadastre) 00-00-0011-0919-000

3,5 Reglamento de Propiedad Horizontal (Regulations Condo)
n/a

3,6 Planos Plano localización Igac

3,7 LINDEROS (Boundaries)

POR EL NORTE Con Raul Velandia de 43.00 m

POR EL ORIENTE En linea quebrada con José del Carmen Salamanca en 7.00 m. Saturio Velandia en 28.00 m. Con Eduardo Velandia en 12.00 m.

POR EL SUR Con via publica a medio con Graco Zambrano en 15.00 m.

POR EL OCCIDENTE Con Cosme Velandia en 77.00 m.

NOTA: El presente informe no constituye un estudio de titulos del predio.

4 CARACTERISTICAS DEL SECTOR (Characteristics of the sector)

- 4.1 DELIMITACION DEL SECTOR** (Delimitation of the Sector)
El sector se encuentra enmarcado por las siguientes Veredas.
- | | |
|------------------|---|
| NORTE | Vereda San Lorenzo |
| ORIENTE | Vereda Agua Tendida y Limite urbano |
| SUR | Limite veredal con el Municipio de Tibasosa |
| OCCIDENTE | Vlimite veredal con el Municipio de Paipa |
- 4.2 USOS EN EL SECTOR** (Sector Uses)
El Sector donde se ubica el inmueble se encuentra consolidado para usos, de vivienda unifamiliar campesina, unifamiliar campestre y de uso agropecuario
- 4.2.1 Habitabilidad y Medio Ambiente** (Habitability and Environment)
La habitabilidad y las condiciones ambientales en el sector no se encuentran afectadas y son buenas.
- 4.2.2 Aspectos Positivos** (Positive aspects)
El aspecto positivo general es el desarrollo agropecuario y de vivienda rural
- 4.2.3 Aspectos Negativos** (Negatives)
Por ser un terreno en área rural su tamaño es menor
- 4.3 INFRAESTRUCTURA PUBLICA** (Urban Infrastructure)
La infraestructura del sector es de tipo rural, con vías acabadas en recebo compactado, pavimento en asfalto en mal estado, alcantarillas en concreto, y servicios de acueducto y energía eléctrica
- 4.3.1 Vecindario Inmediato** (Immediate Neighborhood)
El vecindario inmediato se encuentra conformado por inmuebles de similares condiciones físicas y agronomicas.
- 4.3.2 Distancia a centro de ciudad** (Distance to City Center)
Se encuentra a 7 Km de distancia del parque principal de la Ciudad

- 4.3.3 Distancia a vía principal de acceso** (Distance from main access)
El predio se encuentra sobre vía secundaria que conecta la vía que de Duitama conduce al Pantano de Vargas y la BTS o autopista central del Norte en distancias similares de 600 m.
- 4.3.4 Sitios y edificios de interés** (Sites and buildings of interest)
Ciudalela Industrial de Duitama, restaurantes del Puente de la Balsa.
- 4.4 SERVICIOS COMUNALES DEL SECTOR** (Communal services sector)
El sector por su ubicación cuenta con servicios comunales de la vereda
- 4.5 VIAS PRINCIPALES DE ACCESO** (Main access roads)
Autopista central o B.T.S Y Vía que de Duitama conduce al Pantano de Vargas
- 4.6 VIAS SECUNDARIAS** (Secondary Roads)
Las de la vereda y donde se encuentra el predio
- 4.7 TRANSPORTE PUBLICO** (Public Transport)
El sector tiene servicio de transporte público a todos los lugares de la ciudad en forma permanente, desde las vías principales.
- 5 HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS** (Restrictive Hypotheses)
- 5.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:** (Soil stability problems)
El área montañosa de municipio tiene el paso de la falla geológica de Boyacá. Ubicada a 12 Km del casco urbano de la Ciudad.
- 5.1.1 NIVEL DE AMENAZA SISMICA** (Level of seismic hazard)
El sector donde se encuentra ubicado el inmueble no presenta asentamientos y corresponde a zona de amenaza sísmica Intermedia en la ciudad.

- 5.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:** (Environmental Impact)
En el sector no se presentan problemas ambientales. Las condiciones de salubridad son buenas. Con excepción de las épocas de invierno fuerte.
- 5.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:**
(Easements assignments and road damages)
Las vías del sector se encuentran conformadas y el predio no tiene afectaciones derivadas de intervenciones viales.
No se observan servidumbres
- 5.4 SEGURIDAD:** (Security)
Tanto el predio como el sector tienen una vigilancia menor y no se presentan riesgos de inseguridad ciudadana.
- 5.5 PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS:** (Socio-economics Issues)
En el sector no se presentan grupos sociales que causen problemas que puedan afectar negativamente el valor de los inmuebles circundantes.
- 6 NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** (Procedure of Territorial Classification)
DUITAMA: Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado por Acuerdo 039 de 2.009 Concejo Municipal y Resolución de Corpoboyacá No 582 del 6 de noviembre de 2001
- 6.1 USOS** (Uses)
- | | |
|-----------------------|--|
| Principal | Actividad agropecuaria |
| Complementario | Vivienda campesina y bifamiliar de dos pisos |
| Compatible | Institucional I y II, Industria I |
| Prohibido | Actividad de usos urbanos |

6.2 **CONSTRUIBILIDAD** (Constructability)

| | |
|------------------------|-------------------------------------|
| Índice de ocupación | 30% |
| Índice de construcción | 0,6 |
| No. Pisos permitidos | Dos pisos |
| No de parqueaderos | Residencial 1, 1 x 1 un de vivienda |

6.3 **AREA MINIMA DE PREDIACION RURAL** (Minimum área of urban prediacion)

Unidad mínima de prediación en suelo Urbano una extensión de: **20.000 m²**

7 **CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO** (General characteristics of the Land)

7.1 **AREA DEL TERRENO** (Land área) Lote 1 **0,1082 ha**

| | |
|--------------------------|---------|
| FRENTE: | 15,00 m |
| FONDO: | 74,00 m |
| RELACION FRENTE / FONDO: | 1: 4,93 |
| FRENTE SECUNDARIO | 74,00 m |

(Topograpy)

TOPOGRAFIA Tipo de pendiente Ligeramente inclinado 3 - 7 %

FORMA GEOMETRICA Poligono irregular

ZONAS FISIOGRAFICAS Principalmente una zona de tipo plano

ALTITUD 2496 msnm

COORDENADAS ESTE 5,4703540

COORDENADAS NORTE 73,0344750

TEMPERATURA Entre 12 y 18 grados

PISO TERMICO Frio entre 2,000 y 3,000 msnm

REGIMEN DE LLUVIAS

PRECIPITACION Entre 800 y 1.200 m.m.

Bimodal de Abril a mayo y de Septiembre a

MESES DE VERANO

Bimodal de diciembre a marzo y de junio a agosto

ZONA DE VIDA

Bosque pluvial montano bajo, bp-MB, Temperatura entre 12 a 18 grados, Precipitación menor a 8.000 m.m.

CONDICIONES HIDROLOGICAS

RECURSOS HIDRICOS

El terreno tiene sistema de riego por zanjas y por sistema de escorrentía de terrenos mas altos Recibe recarga de humedad de bosque nativo en parte alta del sector.

SISTEMA DE RIEGO Y DRENAJE

No Tiene sistema de riego mecánico del Alto Chicamocha. Sus drenajes son naturales, y vallados por gravedad.

VIAS INTERNAS No tiene vias internas

CONDICIONES AGRONOMICAS

Estudio de suelos clasificacion Igac

Cada tipo de suelo de acuerdo a sus características físicas, químicas, mineralógicas y de relieve, presenta ciertas restricciones de manejo que deben ser atendidas por medio de una cuidadosa planificación de uso a fin de conservar al máximo su capacidad productiva

Clase III: Suelos ondulados con pendientes entre el 7 y el 12 %. Son apropiados para cultivos permanentes, praderas, plantaciones forestales, ganadería extensiva. Están limitados por una alta susceptibilidad a la erosión, inundaciones frecuentes, baja fertilidad natural, poca profundidad efectiva, baja capacidad de retención de agua, moderada salinidad o alcalinidad.

Las prácticas de manejo recomendadas incluyen: Rotación de cultivos, Cultivos en franjas y al través, Barreras vivas, Zanjas de desvío, zanjas de drenaje, filtros, Métodos intensivos de riego, Aplicación de fertilizantes y enmiendas

CULTIVOS

CULTIVOS PERMANENTES

Pastos naturales

CULTIVOS TRANSITORIOS

No tiene cultivos transitorios

Fuente: Escritura de Propiedad

NOTA: Las áreas deben ser revisadas por la entidad solicitante.

7,4

SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR Y DEL PREDIO

(Public services of estate)

| Tipo | Empresa | Sector | Inmueble | |
|-----------------------|------------------------------------|--------|----------|----------|
| Acueducto | Peña Negra | X | X | Bueno |
| Alcantarillado | A pozo septico | X | X | Bueno |
| Alumbrado publico | EBSA S.A E.S.P. | X | X | No tiene |
| Aseo de calles | Serviaseo Duitama | X | X | Bueno |
| Energía Eléctrica | EBSA S.A E.S.P. | X | X | Bueno |
| Gas Natural | Gas Cundiboyacense | X | 0 | No tiene |
| Rec. residuos solidos | Srviaseo Duitama | X | X | Bueno |
| Telefonía celular | Diferentes Empresas | X | X | Bueno |
| Teléfono fijo | No tiene | X | 0 | No tiene |
| Transporte publico | Diferentes empresas | X | X | Regular |
| Tv Cable | Diferentes empresas de T.V. Cable. | X | X | No tiene |
| Vigilancia | No tiene | X | 0 | No tiene |

8 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

(Physical characteristics of the Construction)

En predio tiene una construcción antigua en estado de ruinas y algunos muros en bloque cerámico que igualmente se encuentran agrietados por lo que no se les da valor

9 ASPECTOS DE LA VALUACION (Aspects of the Appraisal)

9.1 MARCO LEGAL Y SUSTENTACION JURIDICA (Legal framework and legal stall)

La presente Valuación es para fines jurídicos

9.2 USO DE LA VALUACION (Using Valuation)

Para Tramite de diligencias legales de activos con base en precios de mercado.

9.2.1 FECHA DE LA VALUACION 30 de junio de 2020 (Application date valuation)

9.2.2 FECHA DE VISITA 24 de junio de 2020 (Visit Date)

9.3 CLASE DE VALUACION: (Valuation class) **COMERCIAL RURAL**

La presente Valuación tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un predio rural, conformado por el terreno

9.4 PROPOSITO DE LA VALUACION (Purpose of valuation)

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble anteriormente identificado, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final

9.5 **TECNICA VALUATORIA** (Valuating technique)

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

9.6 **Enfoque de comparación de ventas:**

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación de valores con otras propiedades similares o sustitutivos que estén transándose o hayan sido recientemente transadas o esten en oferta en el mercado inmobiliario.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la Homogenización y la aplicación de varios calculos y factores complementarios

9.7 **Enfoque del costo:**

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría obtener otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcione una utilidad equivalente.

9.9 **Método Comparativo 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.

9.10 **ENFOQUE Y METODOLOGIA DE VALUACION UTILIZADOS:**

(Approaches of Appraisal used)

Se empleó el método, comparativo de mercado para obtener el valor del terreno

Para la valuación de la construcción se empleó el Metodo comparativo con su correspondiente depreciación por estado y edad.

Para obtener el valor razonable se determinaron las condiciones de oferta y las condiciones de demanda de acuerdo con los indicadores que trae el cuadro que se presenta en la hoja de cálculo que se anexa al informe.

9,11 VIGENCIA DE LA VALUACION (Force of the appraisal)

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

10 ESTUDIO ECONOMICO

10.1 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA: (Edifying activity of the zone)

El sector se encuentra en proceso de consolidación con tendencia predominante de vivienda rural y campestre.

10.2 MERCADO PRINCIPAL (oferta y demanda): Principal market (Offer and Demand)

La comercialización de predios rurales es buena en la ciudad con un mercado variado en precios, ubicación y calidad. Las fincas entre 12 y 24 meses.

En las ventas prevalecen las estrategias de publicidad que por lo general son más rápidas en edificaciones nuevas o recientes

10.3 ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO: (Comparative market research)

| Tipo | Dirección | Informa | Valor \$ | Área m ² | Vr ha - \$ |
|------|-----------------|------------|---------------|---------------------|-------------|
| Lote | Vrd San Lorenzo | 3156400908 | 1.503.999.923 | 2,3000 | 653.913.010 |
| Lote | Vrd San Lorenzo | 3143359798 | 145.699.993 | 0,3250 | 448.307.671 |

| | | | | | |
|------|--------------------------|------------|-------------|--------|-------------|
| Lote | Vrd San Lorenzo de abajo | 3152448686 | 366.599.981 | 0,3900 | 939.999.951 |
| Lote | Vrd San Lorenzo de abajo | 3014166602 | 52.545.997 | 0,1200 | 437.883.308 |
| Lote | Vrd San Lorenzo de abajo | 3115976872 | 51.699.997 | 0,1200 | 430.833.308 |

El inmueble tiene tendencia para seguir con el uso asignado de vivienda, campesina y uso agropecuario.

10,4 MAYOR Y MEJOR USO (Major and better use)

El inmueble en el momento no tiene su mayor y mejor uso, tiene el área construida que le permite la norma contenida en el P.O.T.

Factibilidad Física:

El inmueble fue construido como unidad de vivienda campesina y agropecuaria, no responde actualmente con la función permitida

Legalmente Permitido:

Para la época de la construcción no existían las normas del POT.

En el momento el Inmueble tiene un "uso interino" que se interpreta como uso temporal hasta cuando correspondiendo a la norma actual que permite más construcción, se desarrolle con su Mayor y Mejor Uso en el futuro.

Financieramente Factible:

Los usos del sector son de vivienda campesina y uso agropecuario, para nuestro caso la edificación del número de pisos que se permiten, es la que puede producir el mayor valor residual por tanto el predio por ahora no es financieramente factible en forma plena.

Maxima Productividad:

El uso de actual de vivienda campestre y uso agropecuario, le producirán al inmueble su máxima productividad. Sus condiciones físicas no permiten una productividad mayor en el sector.

10,5 DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

(Definition of the commercial value or of market)

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre en un negocio adecuado, en la que las partes hayan actuado con información suficiente, de manera prudente y sin coacción

10,6 ESTRATIFICACION ECONOMICA DEL SECTOR Estrato Uno Rural

10,7 ESTRATO SOCIECONOMICO DEL PREDIO Estrato Uno Rural

10,8 USOS ACTUALES (Current uses)

El predio se encuentra desocupado por su propietaria , en el momento no es funcional.

10,9 DESTINACION ECONOMICA DEL PREDIO (Economic destination of the land)

El inmueble tiene tendencia a seguir siendo utilizado con el uso que actualmente posee. Vivienda campesina y uso agropecuario

10.10 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

(Behavior of the Offer and the Demand)

La oferta de lotes para vivienda y comercio en la ciudad se puede calificar como buena. La demanda también es buena considerando excelente acogida de personas de fuera que desean vivir e invertir en la Ciudad.

10.11 ASPECTOS VALORIZANTES (Impresive Aspects)

Factores Intrínsecos positivos:

La localización cercana a vías importantes.

El hecho de ser esquinero

Factores extrínsecos positivos

El sector se encuentra en desarrollo, y cercano a la vías importantes de acceso al sector

El sector presenta buena movilidad

La alta valorización generada por la construcción de la Doble calzada Bogotá - Tunja - Sogamoso.

10,12 ASPECTOS DESVALORIZANTES (Aspects such demeaning imagery)

Factores intrínsecos negativos

No se aprecia El predio no tiene utilización funcional en el momento

Factores extrínsecos negativos

El estado de la vía que se encuentra parcialmente pavimentada y en mal estado.

No tiene servicio de transporte cercano.

10.13 GRADO DE COMERCIALIZACION (Degree of Commercialization)

Acomercialización media de lotes rurales de 6 a 12 meses

Fuente: Fasecolda

11 CONSIDERACIONES PARA LA VALUACION (Considerations for the appraisal)

11.1 CONSIDERACIONES FISICAS (Physical considerations)

Su topografía Ligeramente pendiente 3 a 7 %

La forma del terreno Irregular

Ubicación particular del predio, como es estar cercano a vías principales. Su posición es de tipo esquinero dentro del sector predial.

El hecho que el inmueble se encuentra ubicado sobre vías donde se encuentran rutas de transporte que conducen a diferentes partes de la Ciudad y de la Región.

11.2 CONSIDERACIONES SOCIALES (Social considerations)

Aspectos jurídicos, variables endógenas y exógenas,

La reglamentación y normatividad de sector para uso mixto de actividad agropecuaria principalmente.

Nivel Socio – Económico de la zona es bueno, grado de seguridad, tanto de la zona como de los sectores que lo rodean es igualmente bueno.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

Como Valuador me he ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS y normas NIIF para llevar a cabo el encargo.

Pongo de manifiesto que no tengo ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

Confirmando que: el informe de valuación 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 tercera parte y como valuador no acepto ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

11.3 **CONSIDERACIONES ECONOMICAS** (Economic considerations)

Se tiene en cuenta que el predio hace parte de un sector y un conjunto de predios de similares condiciones físicas y económicas que producen efectos de oferta y demanda que son aplicadas a la comercialización del inmueble.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Como Valuador he tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado, como su Valor Razonable

No se autoriza la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

12 RESULTADO DE LA VALUACION VALOR DE MERCADO

(Result of the Appraisal, Value of Market)

12.1 MEMORIAS DE CALCULO (Memories of calculation)

Las memorias de cálculo, el valor comparativo de mercado y el resultado final forman parte y se anexan al presente informe

12.2 DETERMINACION DEL VALOR DE LA VALUACION

| DESCRIPCION | Coef % | Medida | Valor Unitario \$ | Valor Total |
|------------------------------------|--------|-----------|-------------------|----------------------|
| Terreno | | 0,1082 ha | 285.368.596 | 30.876.882,09 |
| VALOR TOTAL DE LA VALUACION | | | | 30.876.882,09 |

(Total value of the Appraisal)

| | |
|-------------|---|
| SON: | TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS CON 09 CENTAVOS MONEDA CORRIENTE |
|-------------|---|



Arq. GERMAN EMILIO ESPINOSA CAMACHO

Lonja CAMARA COLOMBIANA DE AVALUADORES

R.N.A. Superintendencia de Industria y Comercio

04-0911414

12.4 VALOR DE REPOSICION PARA SEGURO (Value of reinstatement for insurance)

Nota: Las construcciones existentes no son asegurables.

13 MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13): (To fair value measurement)

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica que determine como evaluador. Es utilizado en informes sobre Valores tanto de Mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, se deduce que este valor será igual al Valor Razonable.

13.1 DEFINICION DE VALOR RAZONABLE: (Hierarchies To determine the Reasonable Value)

El Valor Razonable, como concepto contable, lo definen en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

La base del Valor Razonable es el Valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del Valor Razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo

13.2 JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

(Hierarchies to determine the fair value)

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado

- 13.3 El inmueble se clasifica en **Nivel 2** de jerarquía, oferta de inmuebles similares que son observables

14 **VALOR RAZONABLE** (Reasonable value)

| Descripcion | um | Vr m2 | Vr parcial |
|--------------------------------|-----------|-------------|----------------------|
| Terreno | 0,1082 ha | 285.368.596 | 30.876.882,09 |
| Suma valor de la construcción: | | | 30.876.882,09 |

14.1 **VALOR DE RESCATE** (Value of rescue)

Valor de Rescate o de Salvamento.- Es el valor de un inmueble, excluyendo el suelo, considerando la venta de los materiales de construcción en su estado cuando este ha llegado al final de su esperanza de vida útil en términos de su propósito y función original. Se puede reportar como monto bruto o neto de los costos de la venta. Puede representar una expresión del valor de chatarra o el valor de reutilización.

| VALOR DE RESCATE | | | |
|--------------------------------------|-------|-----------|-------------------|
| Descripción | Área | Valor M2 | Valor parcial |
| Construcción en abobe | 50,00 | 11.000,00 | 550.000,00 |
| Valor de rescate de la Construcción: | | | 550.000,00 |

15 **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO** (Declaration of fulfillment)

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde como Valuador alcanzo a conocer.

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe

No tengo intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

Cumplo con los requisitos de formación de la profesión

Tengo experiencia para tasar predios en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

He realizado visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

FECHA DEL INFORME: 30 de junio de 2020 (Date of the Report)

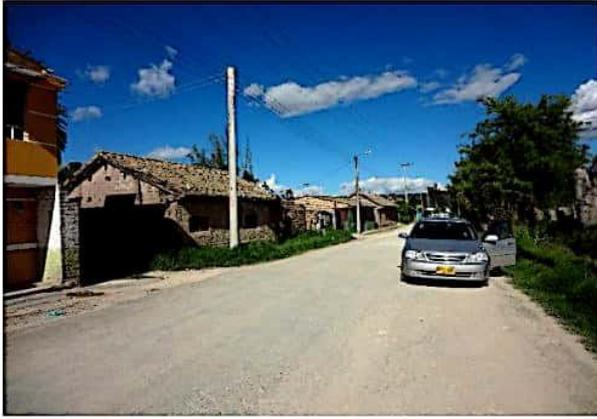
16 ANEXOS (Annexes)

Memorias de Cálculo del informe

Acreditaciones

Registro fotográfico

Plano de localización en la Ciudad



VIA PRINCIPAL DE ACCESO



FRENTE

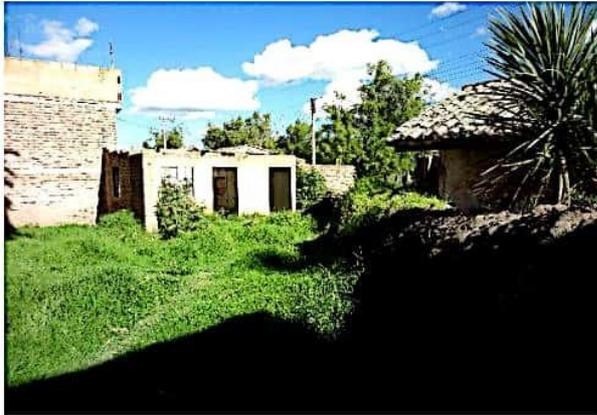


VISTA INTERIOR



VIA

VISTA POR CALLEJUELA



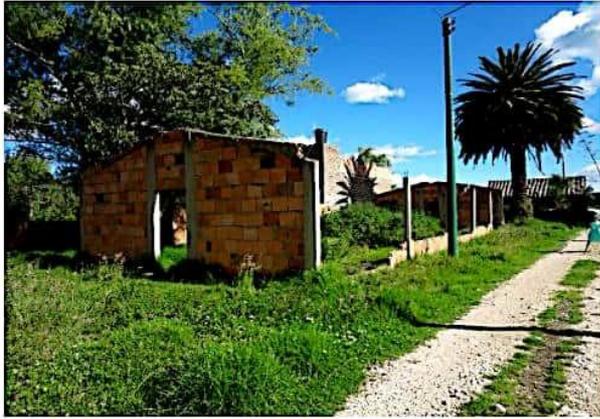
VISTA DESDE CALLEJUELA



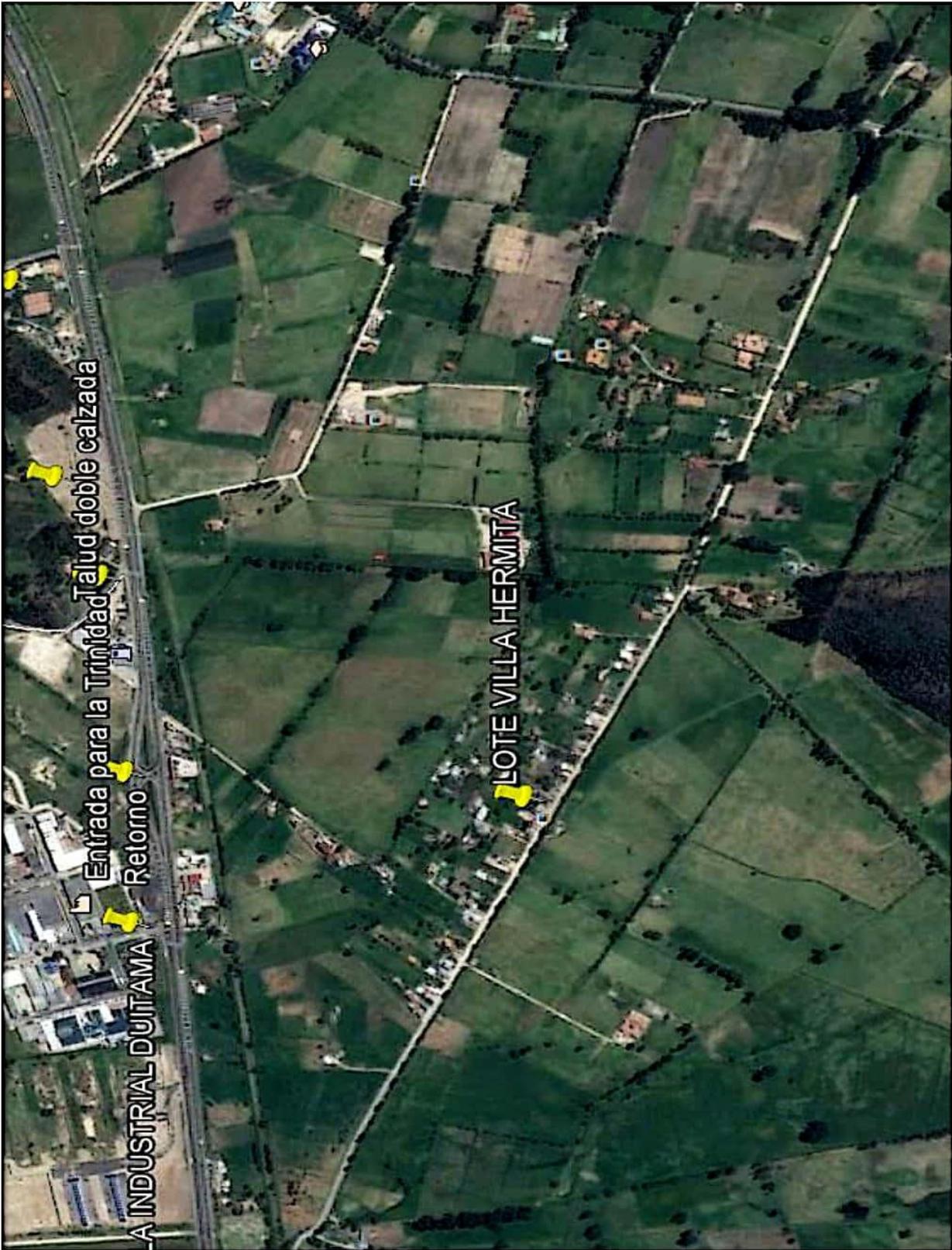
VISTA DESDE EL FONDO



VISTA DESDE FONDO DEL LOTE



FINCA VISTA AL FONDO



| | |
|----------------------------|------|
| HOJA DE CALCULO DEL AVALUO | 3569 |
|----------------------------|------|

Propietario MONICA ANDREA VELANDIA MOLANO c.c.46453205
 Direccion Lote Villa Hermita, Vereda San Lorenzo de Abajo, Duitama, Boyacá

30 de junio de 2020

METODO COMPARATIVO

CUADRO DE VALOR DEL TERRENO / M2

Tamaño: 4,6229 ha

| No. | Tipo | Direccion | Informa | Observaciones | Valor | ha |
|-----|------|--------------------------|------------|---------------|---------------|--------|
| 1 | Lote | Vrd San Lorenzo | 3156400908 | | 1.503.999.923 | 2,3000 |
| 2 | Lote | Vrd San Lorenzo | 3143359798 | | 145.699.993 | 0,3250 |
| 3 | Lote | Vrd San Lorenzo de abajo | 3152448686 | | 366.599.981 | 0,3900 |
| 4 | Lote | Vrd San Lorenzo de abajo | 3014166602 | | 52.545.997 | 0,1200 |
| 5 | Lote | Vrd San Lorenzo de abajo | 3115976872 | | 51.699.997 | 0,1200 |

Cuadro de homogenizacion valor de lotes en venta (factores para hacer comparable)

H1 = Por localizacion H2 = Por calidad H3= Por fuente H4= Por tamaño H5= Por topografia

| No. | Localizacion | Informe | Tamaño | Vr ha | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | \$/ ha |
|-----|--------------------------|-----------|--------|-------------|------|------|------|------|---------------------------|-------------|
| L 1 | Vrd San Lorenzo | 0,4975 ha | | 653.913.010 | 0,70 | 0,80 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 274.643.464 |
| L 2 | Vrd San Lorenzo | 0,0703 ha | | 448.307.671 | 0,80 | 1,10 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 295.883.063 |
| L 3 | Vrd San Lorenzo de abajo | 0,0844 ha | | 939.999.951 | 0,60 | 0,70 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 296.099.985 |
| L 4 | Vrd San Lorenzo de abajo | 0,0260 ha | | 437.883.308 | 1,05 | 0,80 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 275.866.484 |
| L 5 | Vrd San Lorenzo de abajo | 0,0260 ha | | 430.833.308 | 0,80 | 1,10 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 284.349.983 |
| | | | | 582.187.450 | | | | | | |
| | | | | | | | | | Promedio | 285.368.596 |
| | | | | | | | | | Variacion estandar | 10.393.182 |
| | | | | | | | | | Coefficiente de variacion | 3,6% |
| | | | | | | | | | Limite Superior | 295.761.778 |
| | | | | | | | | | Limite inferior | 274.975.414 |

| | |
|---|-------------------|
| VALOR POR METODO COMPARATIVO VALOR ADOPTADO | \$ 285.368.596 ha |
|---|-------------------|

CALCULO DEL VALOR RAZONABLE

CONDICION DE OFERTA

| | |
|--------------|---------|
| Exigua | 1,65832 |
| Escasa | 1,44224 |
| Baja | 1,26493 |
| Moderada | 1,11804 |
| Balanceada | 1 |
| Regular | 0,89443 |
| Alta | 0,79056 |
| Considerable | 0,69337 |
| Excesiva | 0,60302 |

CONDICION DE DEMANDA

| | |
|--------------|---------|
| Excesiva | 1,65832 |
| Considerable | 1,44224 |
| Alta | 1,26493 |
| Regular | 1,11804 |
| Balanceada | 1 |
| Moderada | 0,89443 |
| Baja | 0,79056 |
| Escasa | 0,69337 |
| Exigua | 0,60302 |

Valor por condicion de oferta

Moderada **1,11804**

Valor por condicion de demanda

Moderada **0,89443**

Factor promedio entre oferta y demanda

1,000

Resultado por aplicación del valor razonable del inmueble

\$ 285.368.596

| VALOR RAZONABLE | | | | |
|------------------------|--------------|-----------|----------------------|----------------------|
| VALUACION DEL INMUEBLE | | | | |
| DESCRIPCION | Coef. Prop % | Medida | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| Terreno | | 0,1082 ha | \$ 285.368.596,00 ha | 30.876.882,09 |
| SUMA VALOR AVALUO | | | | 30.876.882,09 |

| |
|--|
| SON: TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS CON 09 CENTAVOS MONEDA CORRIENTE |
|--|

| ELEMENTOS DE CONSTRUCCION EN RESIDUAL RECUPERABLES | | | Bodega | |
|--|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| ITEM | Concepto | % Incidencia | Construc 1 | |
| | | | Recuperable | % Residual |
| Preliminares | Cimentos parciales | 1,00% | - | - |
| Desagues | No | 1,00% | - | - |
| Muros | Parcial | 8,70% | - | - |
| Pañetes | No | 6,00% | - | - |
| Estructura y | Parcial | 39,10% | - | - |
| Cubiertas | Tejas y estructura metalica | 3,50% | 0,20 | 0,01 |
| Cielo rasos | No | 0,00% | - | - |
| Pisos | Placa sobre piso | 2,40% | - | - |
| Enchapes | No | 0,70% | - | - |
| Hidraulica y sanitaria | No | 6,60% | - | - |
| Instalacion Eléctrica | Parcial alambre de cobre | 6,40% | - | - |
| Aparatos sanitarios | Sanitario y lavamanos | 1,30% | - | - |
| Carpinteria madera | Puertas de baño | 1,20% | 0,10 | - |
| Carpinteria metal | Porton | 4,20% | - | - |
| Equipo especial | No tiene | 1,50% | - | - |
| Cerrajería | De porton | 0,50% | - | - |
| Vidrios y espejos | No tiene | 0,20% | - | - |
| Pintura | No | 5,50% | - | - |
| | | 90% | | 1% |

| DESCRIPCION | Área M2 | Valor M2 | Valor a Nuevo | % Residual | Valor residual | Valor Reposicion |
|--------------|----------|--------------|---------------|------------|----------------|---------------------|
| Construccion | 60,00 M2 | \$ 1.100.000 | \$ 66.000.000 | 1% | \$ 660.000 | \$ 11.000,00 |
| TOTAL | | | | | | \$ 11.000,00 |

Calculado por :



Arq. GERMAN E. ESPINOSA CAMACHO
 Lonja CAMARA COLOMBIANA DE AVALUADORES



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA
LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02
del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, párrafo 3.

CERTIFICADO No.: 6421-983167-86371-0





Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva 21/8/2020

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: VELANDIA MOLANO MONICA-ANDREA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 46453205 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:15-BOYACA
MUNICIPIO:238-DUITAMA
NÚMERO PREDIAL:00-00-00-00-0011-0919-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-00-0011-0919-000
DIRECCIÓN:VDA SAN LORENZO
MATRÍCULA:074-37010
ÁREA TERRENO:0 Ha 562.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO:\$ 5,882,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

| NÚMERO DE PROPIETARIO | NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS | TIPO DE DOCUMENTO | NÚMERO DE DOCUMENTO |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------|
| 1 | VELANDIA MOLANO MONICA-ANDREA | CÉDULA DE CIUDADANÍA | 000046453205 |
| TOTAL DE PROPIETARIOS: | | | 1 |

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO**.

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

NOTA:

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

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO) y el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), al no ser de competencia de esta entidad.

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

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva

Página 1 de 1

Carrera 30 # 48-51 Servicio al Ciudadano: 369 4000 Ext. 91026 - 91023 Bogotá D.C www.igac.gov.co

