

FERNANDO A. MONTAÑEZ SANDOVAL

Abogado

Señor

Juez Segundo (2°) Civil del Circuito de Oralidad de
Tunja (Boy)

E.

S.

D.

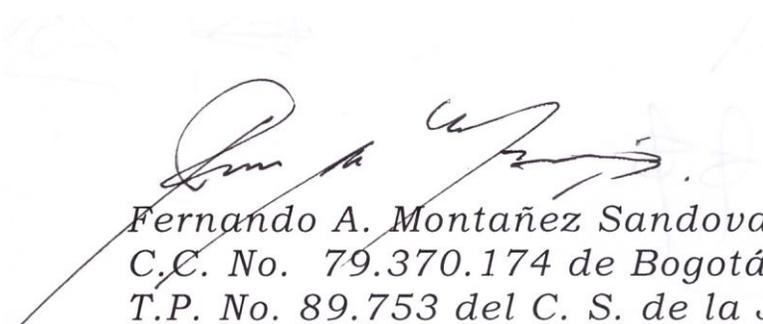
REF.: Ejecutivo Hipotecario No. 2019-00120(00)
De: Gustavo Adolfo Ramos Cristancho
Contra: Bolsa de inversión Inmobiliaria SAS,
Martha Consuelo Pardo Salcedo y German
Francisco Pardo Salcedo

Fernando A. Montañez, conocido en autos, actuando como apoderado del demandante dentro de la ejecución de la referencia, me permito presentar al Despacho el avalúo del inmueble casa No. 09 que hace parte del Condominio Villas del Virrey P.H., Vereda Roble ubicado en el Municipio de Villa de Leyva, Departamento de Boyacá. Dicho inmueble se identifica con la MI 070-204189, respectivamente; y que es garantía dentro del proceso de la referencia.

Es ésta la oportunidad procesal para el trámite del presente avalúo conforme el inciso 1° del Art. 444 del C.G.P., toda vez que a la fecha se encuentra practicado el embargo, el secuestro y en firme la Sentencia del presente asunto.

Solicito al Señor Juez, en forma respetuosa, se sirva correr traslado del presente avalúo a la pasiva, en los términos del num. 2° del Art. 444 del C.G.P.

Cordialmente,



Fernando A. Montañez Sandoval
C.C. No. 79.370.174 de Bogotá
T.P. No. 89.753 del C. S. de la J.



AVALÚO COMERCIAL

Avalúo 0087 2020

1. INFORMACION BÁSICA

- 1.1 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Casa ubicada en el condominio Villas del Virrey propiedad horizontal casa No. 9 vereda el Roble.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE:** Casa de habitación.
- 1.3 SOLICITANTE:** Gustavo Adolfo Ramos Cristancho
- 1.4 DESTINACIÓN ACTUAL:** Casa de Habitación.
- 1.5 LOCALIZACIÓN:** Casa ubicada en el condominio Villas del Virrey propiedad horizontal casa No. 9 en la Ciudad de Villa de Leiva en el departamento de Boyacá Colombia y figura en la escritura pública No. dos mil trescientos doce (2.312) otorgada en la Notaria veintisiete (27) del circuito Notarial de Bogotá D.C.
- 1.6 CIUDAD:** Villa de Leiva, departamento de Boyacá.
- 1.7 FECHA DE VISITA:** diciembre 22 de 2020
- 1.8 FECHA ENTREGA:** diciembre 29 de 2020

2. TITULACIÓN

- 2.1 PROPIETARIOS:** Pardo Salcedo Germán Francisco C.C. 74.467.341
- 2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:** figura en la Escritura Pública dos mil trescientos doce (2.312) otorgada en la Notaria veintisiete (27) del circuito Notarial de Bogotá D.C.
- 2.3 CÉDULA CATASTRAL:** 0127-0



2.4 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 070-204189

2.5 NOMENCLATURA: Condominio Villas del Virrey propiedad horizontal casa No. 9 vereda el Roble en Municipio de Villa de Leiva

2.6 TIPO DE PROPIEDAD: Particular

3. CARACTERÍSTICAS

3.1 CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE: El cual hay 9 casas, tipo condominio sometido al régimen de propiedad horizontal.

3.1.2 ESPECIFICACIÓN DEL TERRENO: Presenta una forma rectangular.

3.1.3. FICHA TÉCNICA Y FORMA: La forma geométrica del terreno es rectangular, ubicada a una altura de 2.149 msnm.

3.1.4. TEMPERATURA PROMEDIO ANUAL: de 18 a 22 grados centígrados.

3.1.5. RELIEVE: Plano 80%, quebrado 10%, ondulado 10%.

3.1.6. SUELOS: sin estudios detallados.

3.1.7. CONSTRUBILIDAD: se considera éste ítem el tipo de suelo, la tipografía y el espacio libre de afectaciones. En este predio no es viable sesiones que generen en el futuro desarrollo y que esté acorde con las exigencias, proporcionalidad y construbilidad de acuerdo al proyecto establecido con la afectación del 0% de cesión por desarrollo propio del sector.

3.1.8. ÁREA DEL TERRENO: 470 metros cuadrados.

3.1.9. ÁREA DE LA CONSTRUCCION: 146.80 metros cuadrados y consta de 3 alcobas, cocina integral, sala, comedor, 3 baños, patio de ropas exterior, garaje descubierto para dos carros.

3.1.10. LINDEROS: ORIENTE: en línea quebrado en distancias sucesivas de seis punto ciento sesenta y siete (6.167) metros aproximadamente, cinco punto cero ochenta y tres (5.083) metros aproximadamente y siete punto



INMOBILIARIA WORLD TRADE CENTER & CIA LTDA.
LA MEJOR ALTERNATIVA EN FINCA RAIZ
NIT. 800.247.419-5

ciento seis (7.106) metros aproximadamente, linda con la casa No. 1 y zona de circulación común.

SUR: En diecisiete punto trescientos setenta y cuatro (17.374) metros aproximadamente en línea recta, linda con zona de circulación común.

OCCIDENTE: en veinte punto cero cero dos (20.002) metros aproximadamente, en línea recta con la casa No.8.

NORTE: en veintisiete punto ciento noventa y siete (27.197) metros aproximadamente, en línea recta, linda con lote de Carlos Rojas (Cédula catastral 0127-0) Cerramiento del condominio de por medio y encierra.

- 3.2 **ACTIVIDADES PREDOMINANTES:** El sector en el cual se encuentra el Inmueble objeto del presente avalúo está rodeado de vivienda tradicional.
- 3.3 **NORMATIVIDAD:** Se encuentra dentro del plan de ordenamiento territorial actualmente como uso mixto preferiblemente vivienda.
- 3.4 **VÍAS DE ACCESO:** Al municipio de Villa de Leiva se accede principalmente por vía que conduce de Bogotá a Chiquinquirá y al inmueble se accede por vías adyacentes al sector.
- 3.5 **ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE:** en perfecto estado "para estrenar".
- 3.6 **ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS VÍAS:** Las calzadas de las diversas vías aledañas al sector se encuentran en regular estado.
- 3.7 **INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:** El inmueble objeto del presente avalúo, se encuentra emplazado en un sector de impacto medio.
- 3.8 **SERVICIO DE TRANSPORTE:** es regular cuenta con servicios de taxis y busetas.
- 3.9 **SERVICIOS PÚBLICOS:** En el sector se encuentra red de agua y alcantarillado y energía.
- 3.10 **TRANSPORTE PÚBLICO:** Es regular.
- 3.11 **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Teniendo en cuenta que se trata de un sector importante del municipio en el cual se están desarrollando usos



INMOBILIARIA WORLD TRADE CENTER & CIA LTDA.
LA MEJOR ALTERNATIVA EN FINCA RAIZ
NIT. 800.247.419-5

mixtos de preferencia de uso habitacional y con base a la normatividad descrita, posee un índice de valorización estable, acorde con la situación general del sistema económico del momento, variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación se tuvo en cuenta lo siguiente:

1. Localización
2. Localización dentro del complejo habitacional.
3. Localización con proyección de tipo comercial.
4. Reglamentación de la zona y del predio particularmente.
5. Servicios públicos privados.
6. Posibilidades de valorización.
7. Las condiciones actuales de oferta y demanda de las zonas comparables con inmuebles de las mismas características y se tienen en cuenta para el presente avalúo.
8. Nivel socio-económico de los pobladores del sector y sus alrededores.
9. Marketing de producción de acuerdo a su actividad actual.
10. Vetustez: para estrenar.

4. CÁLCULO DE VALOR TERRENO Y SU CONSTRUCCIÓN

En todos los avalúos se debe llegar al valor presente, es decir, lo que vale la reposición importante. El valor de otros inmuebles de iguales o similares condiciones, por las consideraciones anteriores descritas se define el presente avalúo.

Lote de terreno con un área de 470 m² a razón de \$267.000/m² = \$125.490.000
con área construida de 146.80 m² a razón de \$2.518.000/m² = \$369.642.400.

Subtotal: \$495.132.400

Gran Total: \$495.132.400

SON: CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE.



INMOBILIARIA WORLD TRADE CENTER & CIA LTDA.
LA MEJOR ALTERNATIVA EN FINCA RAIZ
NIT. 800.247.419-5

Cordialmente,

INMOBILIARIA WORLD TRADE CENTER & CIA
NIT. 800.247.419-5
R.N.A 01066351

LUIS CARLOS BALLESTEROS CARRILLO
RNA 01066350 (Registro Nacional de Avaluadores)
Licencia 6218
Perito Auxiliar de la Justicia
Rama Judicial del poder Público



CAJV24107

CERTIFICACION

La suscrita, coordinadora del centro de servicios administrativos jurisdiccionales para los juzgados civiles, laborales y de familia certifica

Que el señor **LUIS CARLOS BALLESTEROS CARRILLO**, identificado con Cédula de ciudadanía No. **19343120**, de acuerdo a la información que reposa en los archivos físicos y el sistema de Auxiliares de la Justicia, se pudo establecer que figura inscrito en la Lista de Auxiliares de la Justicia para la ciudad de **BOGOTÁ**, desde el **1 de Agosto del 2000**, en la actualidad cuenta con una licencia por el periodo comprendido entre el **1 de Abril del 2017** al **01 de Abril del 2019**, y los oficios que registra a la fecha son:

PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES

Sus funciones como Auxiliar de la Justicia, están reguladas por el Código General del Proceso y el Acuerdo N° PSSA 15-10448, proferidos por la H. Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura; por tal motivo estos oficios no tienen ningún vínculo laboral con la Entidad.

La presente constancia se expide en Bogotá D.C., el **2 de Agosto del 2017**, a solicitud escrita del señor **LUIS CARLOS BALLESTEROS CARRILLO**.

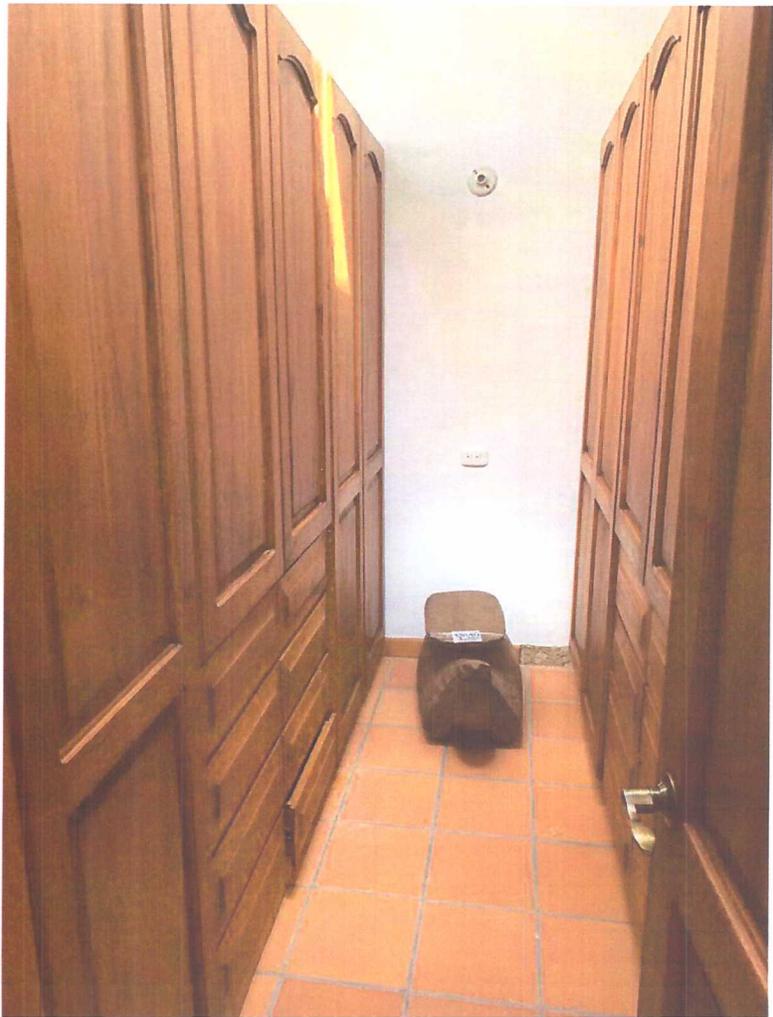

YENNY ANDREA BARRIOS BARRERA

Elaboró: JAL







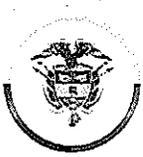












Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Bogotá - Cundinamarca

DESAJ19-CS-4374

Bogotá, D.C., 14 de junio de 2019

Señor
LUIS CARLOS BALLESTEROS CARRILLO
Avenida Jiménez No. 9-43 Oficina 614
inmoworld@hotmail.com
Bogotá D.C.

Asunto: "Respuesta oficio de solicitud revisión caso"

Respetado señor Ballesteros Carrillo:

En atención a su solicitud, radicada en esta Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá – Cundinamarca, bajo el No. 77434, por medio del cual, informa que por inconvenientes en su salud, no pudo notificarse de la designación que hiciera el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villeta – Cundinamarca y tampoco pudo inscribirse en la pasada convocatoria de Auxiliares de la Justicia; sobre el particular es procedente precisar lo siguiente:

En principio, es conveniente indicar, que el Centro de Servicios Administrativos Jurisdiccionales para los Juzgados Civiles, Laborales y Familia, adscrito a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá–Cundinamarca, es un órgano técnico y administrativo, y toda actuación que realiza, está sujeta a los lineamientos precisados en la normatividad vigente, de conformidad con el Artículo 103 de la Ley 270 de 1996 y el Acuerdo No. PSAA15-10448 de 2015, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

De otro lado, es importante manifestar que a partir de la entrada en vigencia del Código General del Proceso, **no se elaboran Listas de Auxiliares de la Justicia, para "PERITOS" y "CURADORES AD LITEM"** por expresa disposición legal. **Así que, por inexistencia de materia, los cargos antes mencionados, no hacen parte de la Lista; razón por la cual, el aplicativo no permitirá la designación de los referidos oficios.** (Negrilla y subrayado fuera de texto).

En tal sentido, el Acuerdo No. PSAA15-10448 del 28 de diciembre de 2015 "Por el cual se reglamenta la actividad de Auxiliares de la Justicia", en el Artículo 14, estipula (...):

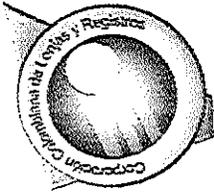
*"Artículo 14. PERITOS Y CURADORES AD LITEM. Respecto de estos cargos de auxiliares de la justicia **se aplicará lo dispuesto por los numerales 2 y 7 del artículo 48 del Código General del Proceso**".* (Negrilla y subrayado fuera de texto).

Carrera 10 No. 14 - 33 piso 17 Conmutador - 3532666 www.ramajudicial.gov.co



No. SC 5780 - 1

No. GP 059 - 1



CORPORACIÓN DE COLOMBIA



Real Inmobiliaria de Colombia E.U

**OTORGA EL PRESENTE
CERTIFICADO**

Al Señor (a)

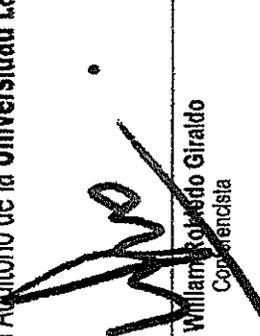
LUIS CARLOS BALLESTEROS CARRILLO

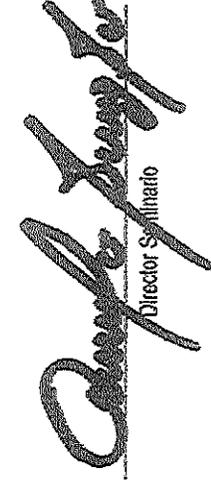
Que asistió al

**SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS
ACTUALIZACIÓN 2009**

AVALÚOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES Y ESPECIALES (Rondas, humedales, lotes cuña y valor de plottage.)

Dictado en el Auditorio de la Universidad La Gran Colombia del día 21 al 26 de Septiembre de 2009, con una duración de veinte (20) horas


Ing. William Roberto Giraldo
Cofundador

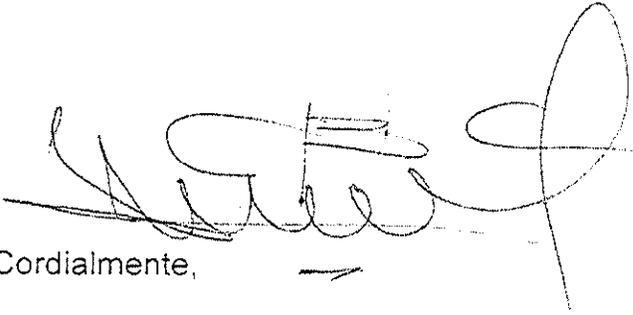

Director Seminario

EL SUSCRITO PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 226 DEL C G DEL PROCESO LAS SIGUIENTES DECLARACIONES E INFORMACIONES:

1. Esté dictamen se hace bajo la gravedad de Juramento, que mi opinión es independiente y que corresponde a mi real convicción profesional, no existiendo vínculo de parentesco y familiaridad entre las partes.
2. Anexo los siguientes documentos:
 - 2.1 Certificado como Perito Avaluador Auxiliar de la Justicia con experiencia y permanencia en la rama judicial por 19 años.
 - 2.2 Anexo fotos del predio.
 - 2.3 Certificado de tradición y libertad del inmueble.
 - 2.4 Certificado Corpolonjas de Colombia.
 - 2.5 Copia carné expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.
 - 2.6 Copia certificado expedido por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá Cundinamarca.
3. No me encuentro excluido de ningún listado de auxiliares de la Justicia, no tengo impedimento alguno.
 - 3.1 Esta sujetos a los alineamientos precisados en la normatividad vigente de conformidad con el artículo 103 de la Ley 270 de 1996 y el acuerdo N° PSAA15 10448 de 2015 expedido por El Consejo Superior de la Judicatura.
4. No he sido Perito en caso anterior o similar por ninguna de las partes o su apoderado.
5. Declaro que el peritaje rendido, se hace cumpliendo con lo establecido en las normas vigentes, tanto nacionales como internacionales para avalúos de inmuebles y según visita realizada al predio, se pudo corroborar que se trata de una casa de habitación.
6. De igual forma, que el inmueble no puede ser objeto de desenglobe o división material, puesto que se trata de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

7. Para efectos de notificación o localización me permito aportar la siguiente dirección: Avenida Jiménez No.9 – 43 Of. 614 en la ciudad de Bogotá D.C.
Teléfono fijo: 342 99 58 y celular 321 350 51 80. Correo Electrónico: inmoworld@hotmail.com.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., a los veintiocho días del mes de diciembre de 2020.



Cordialmente,

LUIS CARLOS BALLESTEROS CARRILLO

C,C, 19.343.120 de Bogotá

Perito Auxiliar de la Justicia

Rama Judicial del poder Público