

OBSERVACIONES AVALUO 15001-31-53-002-2019-000120-00

Julian Felipe Galindo Acero <julianfelipega@gmail.com>

Lun 17/01/2022 12:22 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Boyacá - Tunja <j02cctotun@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

ESD

Referencia Proceso No.15001-31-53-002-2019-000120-00 DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO RAMOS
CRISTANCHO DEMANDADO: BOLSA DE INVERSION INMOBILIARIA SAS Y OTRO

En mi calidad de apoderado de la sociedad demandada, adjunto observaciones al avaluo presentado de acuerdo con el numeral 2 del articulo 444 del CG P.

Respetuosamente

JULIAN FELIPE GALINDO ACERO

Abogado Consultor

julianfelipega@gmail.com

Av el Dorado No. 68C-61 Of. 313

Teléfono +57 1 405 3508

Celular (310) 884 40 07

Bogotá, D.C. - COLOMBIA

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA
ESD

REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO

No.15001-31-53-002-2019-000120-00

DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO RAMOS CRISTANCHO

DEMANDADO: BOLSA DE INVERSION INMOBILIARIA SAS Y OTRO

ASUNTO OBSERVACIONES AL AVALUO.

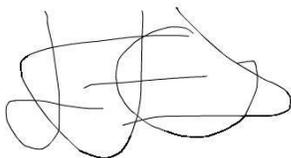
Julián Felipe Galindo Acero, mayor de edad identificado como aparece al pie de mi firma en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada, encontrándome dentro del término y de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 444 del C.G. del P., me permito presentar las observaciones al avalúo del inmueble casa No. 09 identificado con matrícula inmobiliaria 070-204189 que hace parte del Condominio Villas del Virrey P.H., Vereda Roble ubicado en el Municipio de Villa de Leyva, Departamento de Boyacá, en los siguientes términos:

Primero., El avalúo presentado por el perito de la parte actora, no cumple con los lineamientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante resolución número 620 de 2008; esto es, no refiere el método de comparación y reposición que uso para determinar con precisión como calculo el valor del metro cuadrado del área del terreno y área construida del inmueble objeto del presente litigio.

Segundo.- De igual manera no se observa que exista un estudio sobre los precios de referencia que permitan establecer el valor real del inmueble con similares características.

Por lo anterior su señoría solicito respetuosamente al despacho, que no sea tenido en cuenta el avaluo presentado por el demandante y en su lugar se apruebe el avalúo comercial que adjunto al presente memorial y el cual cumple con lo establecido en la resolución número 620 de 2008 del Instituto Agustín Codazzi.

Cordialmente



Julián Felipe Galindo Acero
CC No.80.178.679 de Bogotá
TP. 142.575 del CS de la J.
Julianfelipega@gmail.com

AVALUO COMERCIAL

CONSECUTIVO AP2201001

CASA CAMPESTRE

**CASA #9 CONDOMINIO VILLAS DEL VIRREY P.H.
VEREDA EL ROBLE
VILLA DE LEYVA - BOYACA**

SOLICITANTE:

**JUZGADO SEGUNDO (2º) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
TUNJA BOYACA**

REF.: Ejecutivo Hipotecario N°2019-00120(00) De: Gustavo Adolfo Ramos
Cristancho Contra: Bolsa de Inversión Inmobiliaria S.A.S., Martha Consuelo
Pardo Salcedo y Germán Francisco Pardo Salcedo.

BOGOTA D.C, ENERO 8 DE 2022

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

INFORMACION BASICA			
N. SOLICITANTE	Martha Consuelo Pardo Salcedo	D. IDENTIFICACION	C.C. 51843003
OBJETO AVALUO	Originación	DIR. INMUEBLE	# - CS 9
CUIDAD	VILLA DE LEYVA	COD DANE	15407
DPTO.	BOYACA	SECTOR UBIC INMUEBLE	Rural
JUSTIFICACION METODOLOGIA EMPLEADA		ES LA TECNICA VALUATORIA QUE BUSCA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN, A PARTIR DEL ESTUDIO DE LAS OFERTAS O TRANSACCIONES RECIENTES, DE BIENES SEMEJANTES Y 4	

INFORMACION DEL BARRIO			
SERVICIOS PUBLICOS	USO PREDOMINANTE DEL BARRIO	VIAS DE ACCESO	AMOBILIAMIENTO URBANO
Sector Predio A CUEDUCTO <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELECTRICA <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> GAS NATURAL <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> TELEFONIA <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIO <input type="checkbox"/> INDUSTRIA <input type="checkbox"/> MIXTO <input type="checkbox"/> OTRO <input type="checkbox"/>	ESTADO BUENO PAVIMENTADA NO ANDENES NO SARDINELES NO	PARQUES <input checked="" type="checkbox"/> ARBORIZACION <input checked="" type="checkbox"/> PARADERO <input checked="" type="checkbox"/> ALAMEDAS <input type="checkbox"/> ALUMBRADO <input checked="" type="checkbox"/> CICLORUTAS <input type="checkbox"/> Z. VERDES <input checked="" type="checkbox"/>
ESTRATO 4 LEGAL BARRIO Aprobado TOPOGRAF. Plano TRANSP. Bueno			
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION			
SE CONSIDERAN FAVORABLES EN UN ESCENARIO MODERADO.			

INFORMACION DEL INMUEBLE			
TIPO	Casa	M. INMOB. PPAL 1	070-204189
USO	Vivienda	M. INMOB. GJ 1	
CLASE	Multifamiliar	M. INMOB. GJ 2	

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION			
NUMERO DE PISOS	1	ESTADO CONSTRUCCION	ESTADO CONSERVACION
NUMERO SOTANOS		<input type="checkbox"/> NUEVA <input type="checkbox"/> TERMINADA <input checked="" type="checkbox"/> USADA <input type="checkbox"/> SIN TERMINAR	<input type="checkbox"/> Optimo <input checked="" type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/> Demolicion
VETUSTEZ (AÑOS)	3	<input type="checkbox"/> EN OBRA <input type="checkbox"/> AVANCE <input type="checkbox"/> TERMINADO <input type="checkbox"/> REMODELADO	ESTRUCTURA Tradicional FACHADA Pañete y pintura CUBIERTA Teja barro
DEPENDENCIAS			
SALA	1	BAÑO SOCIAL	1
COMEDOR	1	BAÑO PRIVADO	2
ESTUDIO	1	BAÑO SERVICIO	1
HABITACIONES	3	JARDIN	1
CUARTO SERV.	1	GARAJES (TOTAL UNIDADES)	2
CUARTO SERV.	1	LOCAL	

ACABADOS			
PISOS	MUROS	TECHOS	C. MADER.
ESTADO	BUENO	BUENO	BUENO
PISOS	MUROS	TECHOS	C. MADER.
ESTADO	NORMAL	NORMAL	NORMAL

PROPIEDAD HORIZONTAL		DOTACION COMUNAL	
SOM. A PROP. HORIZONTAL	SI	PORTERIA	<input checked="" type="checkbox"/>
CONJ. O AGRUP. CERRADA	SI	PISCINA	<input type="checkbox"/>
UBICACION INMUEBLE	INTERIOR	GJ. VISITAN.	<input checked="" type="checkbox"/>
TOTAL UNIDADES	9	BOMBA EYECTORA	<input type="checkbox"/>

ACTUALIDAD EDIFICADORA	COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA
EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN ÁREA RURAL. CERCA AL ÁREA URBANA CON UNA DINAMICA DE EDIFICACIONES TIPO CAMPESTRIS EN CONJUNTO CERRADO Y CAMPESTRIS TIPO ISLA.	LA SITUACION DEL MERCADO DE ESTE TIPO DE BIENES INMUEBLES OBEDECE A UNA COMERCIALIZACION A MEDIANO PLAZO.

DESCRIPCION	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA TOTAL LOTE	470,00	\$ 550.000,00	\$ 258.500.000,00
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	146,80	\$ 1.870.000,00	\$ 274.516.000,00
VALOR TOTAL AVALUO			\$ 533.016.000,00

VALOR UVR DEL DIA 288.9908 VALOR AVALUO EN UVR 1.844.404,74 CALIFICACION GARANTIA FAVORABLE DESFAVORABLE

OBSERVACIONES	
DIRECCION ANEXOS	# -
OTRAS DIRECCIONES	# - CS

1. Documentos suministrados: Certificado de libertad No 070-204189 del 1 de septiembre de 2021 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Tunja, Escritura pública No 851 del 24 de abril del 2018 de la notaría 27 de Bogotá. 2. El inmueble está localizado en área rural del municipio de Villa de Leyva vereda el Roble Condominio Villas del Virrey propiedad horizontal compuesta por 9 unidades de vivienda tipo casa campesina y casa del calador 3. El inmueble se encuentra distribuido en Sala, comedor independiente, cocina integral, baño auxiliar, tres habitaciones la principal con baño privado, baño general, terraza, patio de ropas, zona verde privada. El inmueble cuenta con un área privada (LOTE) de 470 m2, área libre privada de 323,20 m2 y área privada construida de 146,80 m2. 4. Este es un informe técnico que se obtiene como resultado del estudio realizado al inmueble, la decisión de aceptar la garantía es potestad exclusiva de la entidad financiera.

NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR	
C.C. / NIT	RAÚL F. MUÑEVAR VILLATE
REGISTRO S.I.C.	RNA S.I.C. N° 10-089332
REGISTRO PRIVADO	R.A.A. AVAL-1049603378
CC	GLADYS AGUDELO C. 35518866
RAA	AVAL-35518855
RNA	2081
V/B DIRECTORA DE AVALUOS	



ASPECTOS JURÍDICOS	
NOTA: EL PRESENTE RESUMEN NO CONSTITUYE UN ESTUDIO JURÍDICO DE TÍTULOS	
PROPIETARIO	Martha Consuelo Pardo Salcedo
TITULO DE PROPIEDAD	Escritura Pública No 851 del 24 de abril del 2018 de la notaria 27 de Bogotá
MATRICULA INMOBILIARIA PRINCIPAL	070-204189
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Escritura No 436 del 19 de Marzo de 2014 Notaria 27 de Bogotá.
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	11,46%
OBSERVACIONES JURÍDICAS	HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA POR MEDIO DE LA ESCRITURA PUBLICA 2312 DEL 09-12-14 NOTARIA 27 DE BOGOTA; EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO 2019-106, OFICIO 868 DEL 13-03-2019 JUZADO 37 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.
CONSIDERACIONES GENERALES	
<p>Así como lo establece el Decreto 1420 de 1998, el cual tiene por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determina el valor comercial de los bienes inmuebles, para los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. En ese orden de ideas, el valor presentado corresponde al Área privada total correspondiente al lote de 470 m2, Área privada construida de 146,80 m2 correspondiente a la casa y un área privada libre de 323,20 m2 correspondiente al remanente entre lote y área construida. Normativa: Según el PBOT del municipio de Villa de Leyva la Vereda el Roble tiene un uso principal agrícola, forestal, pecuario, institucional I y II, residencial I, II, III con establos, caballerizas y construcciones complementarias, recreación I y II.</p>	

COMPARACIÓN DE MERCADO														
DIRECCIÓN Y TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	%	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELÉFONO	VR. M2 CONST.	VR M2 TERRENO	VR TOTAL TERRENO	VR TOTAL CONST	HOMOGENIZACIÓN POR AREA (LOTE)	HOMOGENIZACIÓN POR UBICACIÓN Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS (URBANOS)	VR FINAL M2 TERRENO	
Zona Rural (suburbana) en el municipio de villa de leyva. Casa tipo campestre.	CASA	2.000,00	200,00	\$ 830.000.000	0%	\$ 830.000.000	3167842749	\$ 700.000	\$345.000	\$690.000.000	\$140.000.000	1,10	1,20	\$455.400
Zona Rural (suburbana) en el municipio de villa de leyva. Casa tipo campestre.	CASA	1.450,00	120,00	\$ 650.000.000	0%	\$ 650.000.000	3153540237	\$ 700.000	\$390.345	\$566.000.000	\$84.000.000	1,10	1,20	\$515.255
Zona Rural (suburbana) en el municipio de villa de leyva. Casa tipo campestre.	CASA	2.000,00	180,00	\$ 1.100.000.000	3%	\$ 1.067.000.000	3228969303	\$ 1.200.000	\$425.500	\$851.000.000	\$216.000.000	1,10	1,20	\$561.660
Zona Rural (suburbana) en el municipio de villa de leyva. Casa tipo campestre.	CASA	1.600,00	260,00	\$ 1.190.000.000	5%	\$ 1.130.500.000	3192611901	\$ 1.700.000	\$430.313	\$688.500.000	\$442.000.000	1,10	1,20	\$568.013
Zona Rural (suburbana) en el municipio de villa de leyva. Casa tipo campestre.	CASA	1.000,00	240,00	\$ 880.000.000	5%	\$ 836.000.000	3153540237	\$ 1.700.000	\$428.000	\$428.000.000	\$408.000.000	1,10	1,20	\$564.900
Zona Rural (suburbana) en el municipio de villa de leyva. Casa tipo campestre.	CASA	1.650,00	200,00	\$ 848.000.000	1%	\$ 839.520.000	3213202050	\$ 800.000	\$411.830	\$679.520.000	\$160.000.000	1,10	1,20	\$543.616
PROMEDIO												\$ 534.817		
DESHIACIÓN												\$ 42.585		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN												8,15%		
NÚMERO DE DATOS												6		
RAÍZ N												2,449		
T-STUDENT												3,692		
LÍMITE SUPERIOR												\$ 564.915		
LÍMITE INFERIOR												\$ 504.720		
VR M2 ADOPTADO												\$ 500.000		

OBSERVACIONES: VALOR ASEGURABLE	
VALOR DESTRUCTIBLE ASEGURABLE	NR # - 35 SUR
\$ 274.516.000,00	

FITTO Y CORVINI			EDAD	3	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X ²	VIDA ÚTIL	100	AÑOS
			COSTO	\$	1.900.000
1	3,00	9,00	1,54%	\$	1.870.774
1,5	3,00	9,00	1,57%	\$	1.870.159
2	3,00	9,00	4,04%	\$	1.823.181
2,5	3,00	9,00	9,52%	\$	1.719.073
3	3,00	9,00	19,37%	\$	1.531.997
3,5	3,00	9,00	34,23%	\$	1.249.611
4	3,00	9,00	53,27%	\$	887.906
4,5	3,00	9,00	75,55%	\$	464.620

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA PRINCIPAL	3	100	3,00%	1	1,54%	\$ 1.900.000	\$29.226	\$1.870.774	\$ 1.870.000

AP2201001

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ACCESO AL CONUNTO



NOMENCLATURA CONJUNTO



ACCESO AL CONJUNTO



VIA DE ACCESO AL CONJUNTO



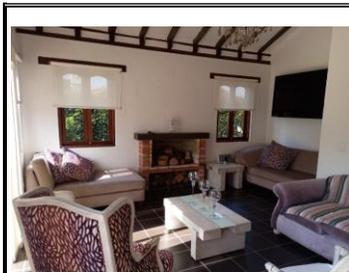
FACHADA



FACHADA



FACHADA



SALA



COMEDOR

AP2201001

REGISTRO FOTOGRÁFICO



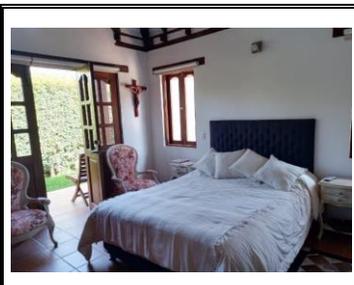
COCINA



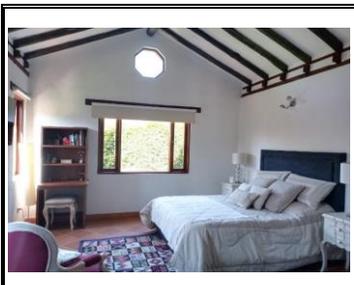
BAÑO AUXILIAR



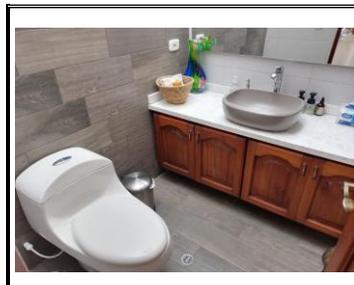
HABITACION



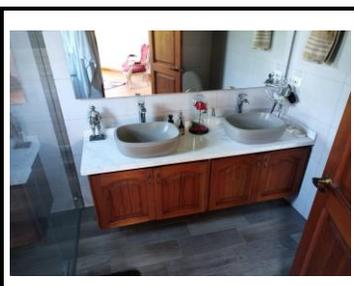
HABITACION



HABITACION PRINCIPAL



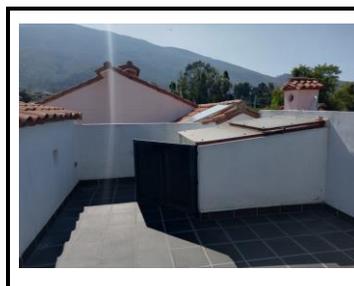
BAÑO GENERAL



BAÑO PRIVADO



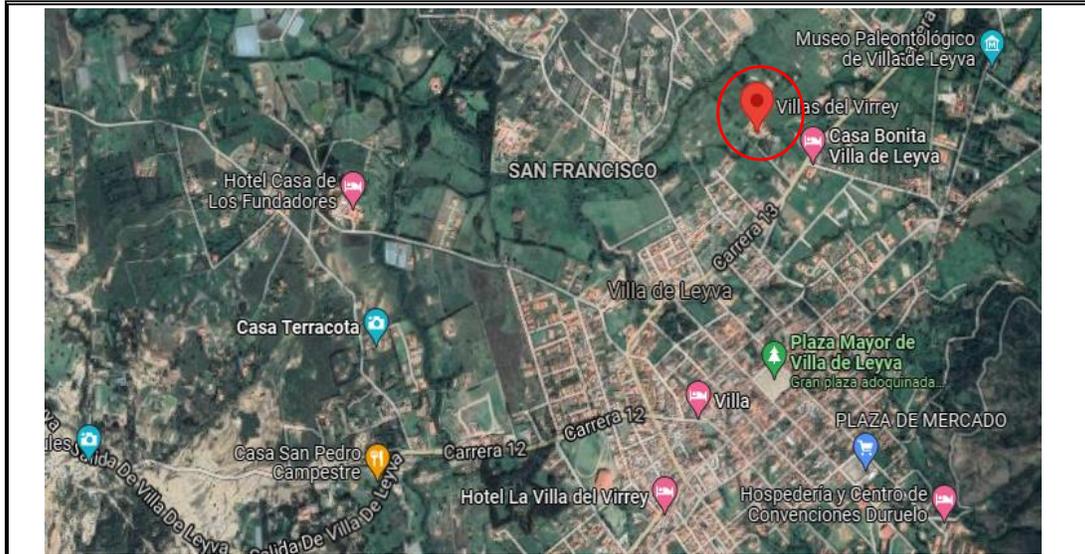
ZONA DE ROPAS



TERRAZA

AP2201001

PLANOS



PLANO DE LOCALIZACIÓN KR 8C # 167D - 05



CONFORMACIÓN PREDIAL



PIN de Validación: adf10a49



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) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1049603378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE 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
08 Jun 2018

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: TUNJA, BOYACÁ

Dirección: CARRERA 1 ESTE NO 33 - 34 BQ 2 APTO 202 MZ A

Teléfono: 3108161315

Correo Electrónico: ra.fernando@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Santo Tomas.

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) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1049603378.

El(la) señor(a) RAÚL FERNANDO MUNEVAR VILLATE 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.



PIN de Validación: adf10a49



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

adf10a49

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 doce (12) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORMACIÓN Y REQUISITOS DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

Raúl Fernando Munévar Villate C.C 1.049.603.378 de Tunja

2. La dirección, el número de teléfono y los demás datos que faciliten la localización del perito.

Dirección : Carrera 1 Este No 33 - 34 ciudad de Tunja.

Móvil : 3108161315

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

Raúl Fernando Munévar Villate

Profesión: Arquitecto

R.A.A. No. AVAL-1049603378 – A.N.A.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

A la fecha no se han realizado publicaciones por parte del autor de este documento.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años.

No he sido designada para ningún proceso en los últimos 4 años.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

No he sido designada para ningún proceso por parte del solicitante del presente estudio.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

No estoy incurso en ninguna de las causales que menciona el artículo 50 del Código General del Proceso.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos

en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Los métodos empleados en el informe no son diferentes a los que normalmente se aplican para este tipo de dictamen o peritajes.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

En el desarrollo del ejercicio normal de nuestra profesión, los métodos utilizados son los que corresponden con el tipo de dictamen o peritaje solicitado.