

Señores

JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ

Ciudad

DEMANDANTE: INVERSIONES PINZÓN MOSQUERA S.A.S.
DEMANDADO: HUGO JAVIER REGALADO Y OTRO
RADICADO: 11001310304320120049600

GLADYS SANTANDER FLÓREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.587.656, perito que elaboró a solicitud de la parte demandante dictamen pericial determinado el AVALÚO COMERCIAL RURAL de los predios LORENA 1, LORENA 2 y PAYAGUA, ubicados en la vereda Sirigay, Municipio de San Miguel de Sema, Departamento de Boyacá, comedidamente manifiesto a su Despacho:

1. El apoderado de la demandante me informó sobre la decisión tomada por su Señoría en la audiencia del 1 de diciembre de 2022 en el sentido de requerir a los peritos para que en el término de 5 días, atendiendo las facultades que tiene el señor juez subsanen las irregularidades relacionadas con la falta de prueba sobre las encuestas y demás elementos que sirvieron para realizar o aplicar el método de comparación de mercado.
2. En consideración a lo anterior y en lo atinente a los 5 predios o inmuebles que se mencionaron en los experticios iniciales, debo precisarle que tal información se había tomado de internet y desafortunadamente a la fecha los inmuebles que se tuvieron en cuenta ya no aparecen en venta. Sobre este aspecto igualmente debo mencionar que tales predios no se encontraban ubicados en la misma vereda donde están los inmuebles de los demandados y tan sólo eran de referencia.
3. Por las anteriores razones, inicialmente haré referencia a la información que aparece hoy en día en internet y posteriormente a la presentación de encuestas, a fin de sustentar el avalúo.
4. Hecha la anterior aclaración, informo al despacho que al día de hoy en internet se encuentra lo siguiente:

ESTUDIO DE MERCADO.

Para determinar el valor comercial del predio en mención se procede aplicando el método de comparación o de mercado como lo menciona la resolución 620 del 2008 en sus artículos 1 y 10.

Se investigan 4 ofertas comparables en el mismo sector donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, el estudio parte de lo general a lo particular analizando diferentes factores como la ubicación, pendiente, vías, ubicación, unidades cartográficas, clases de suelo y el clima entre otras.

Para obtener el valor neto del terreno se le descuenta el valor de las construcciones a cada comparable, teniendo en cuenta las tipologías constructivas de cada uno, la vida útil, la vetustez, estado de conservación y la funcionalidad para la que fue construido y como resultado se obtiene un valor del metro cuadrado para el terreno de cada comparable; los cuales se analizaran en la muestra estadística como lo exige la resolución 620 en su artículo 11.

A continuación, se anexan las memorias de cálculos.

ESTUDIO DE MERCADO					
Comparable	Comparable	Área Lote (m ²)	Área Construc. (m ²)	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)
CMP-01	NESTORIA.COM.CO	758.577,0	220,0	7.000.000.000,0	5.600.000.000,0
CMP-02	NESTORIA.COM.CO-3016879868	563.200,0	250,0	4.400.000.000,0	3.960.000.000,0
CMP-03	CASAS.CARI.COM.CO	70.400,0	60,0	550.000.000,0	550.000.000,0
CMP-04	CLSF.CO	50.000,0	0,0	180.000.000,0	180.000.000,0

CLASIFICACIÓN Y CÁLCULOS PREVIOS.

Comparable	Forma	Sistema Constructivo	Vida Útil (Años)	Edad (Años)	Edad (%)	% Depreciación	Vr. Construcciones (\$/m ²)
CMP-01	Irregular	Muro Carguero	70	5	7	3,74	2.000.000
CMP-02	Irregular	Muro Carguero	70	48	69	58,20	800.000
CMP-03	Irregular	Muro Carguero	70	18	26	60,00	550.000
CMP-04	Irregular	Muro Carguero	70	40	57	54,74	0

Comparable	Vr. Gastado (\$/m ²)	Vr. Remanente (\$/m ²)	Área Construc. (m ²)	Valor Total Construcciones (\$)	Valor Total Lote (\$)	Valor Lote (\$/m ²)
CMP-01	74.800,00	1.925.200,00	220,00	423.544.000	6.576.456.000	8.669,46
CMP-02	465.600,00	334.400,00	250,00	83.600.000	4.316.400.000	7.664,06
CMP-03	330.000,00	220.000,00	60,00	13.200.000	536.800.000	7.625,00
CMP-04	0,00	0,00	0,00	0	180.000.000	3.600,00

DATOS PREVIOS PARA ORDENAR LOS DATOS

4	8.669	CMP-01
3	7.664	CMP-02
2	7.625	CMP-03
1	3.600	CMP-04

Se ordenan los valores de Lote de Terreno por m² de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.

Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m ²)
CMP-04	CLSF.CO	3.600,00
CMP-03	CASAS.CARI.COM.CO	7.625,00
CMP-02	NESTORIA.COM.CO-3016879868	7.664,06
CMP-01	NESTORIA.COM.CO	8.669,46

ANÁLISIS DE VARIANZA: Puntos Críticos.					
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Lote Homog. (\$/m ²)	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos
CMP-04	CLSF.CO	3.600,00	-3.290	10.821.676	-1,46
CMP-03	CASAS.CARI.COM.CO	7.625,00	735	540.767	0,33
CMP-02	NESTORIA.COM.CO-3016879868	7.664,06	774	599.743	0,34
CMP-01	NESTORIA.COM.CO	8.669,46	1.780	3.167.803	0,79
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados			27.558,53	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (x - \bar{x})^2$	15.129.989,37
n : Número de Datos Analizados			4	n - 1 = Por ser una muestra.	3
\bar{X} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			6.889,63	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	5.043.329,79
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$			2.245,74	Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$ Datos OK	32,60%
Me : Valor central de los datos ordenados			7.644,53		
Mo : Es el dato que más se repite					
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$			No existe % de Asimetría		
				Valor Máximo de la Muestra	9.135,37
				Valor Promedio de la Muestra	6.889,63
				Valor Mínimo de la Muestra	4.643,90
				Rango de la Muestra	4.491,47

Una vez analizados los datos, se observa que el C.V. es mayor a 7,5%, exigido en el Artículo 11 de la Resolución. IGAC 620 de 2008, por lo cual se procede a realizar la eliminación de puntos críticos.

ANÁLISIS CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m ² Lote Homogeniz.	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados			23.958,53	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (x - \bar{x})^2$		701.087,71
n : Número de Datos Analizados			3	n - 1 = Por ser una muestra.		2
\bar{X} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			7.986,18	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$		350.543,86
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$			592,07	Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$ Datos OK		7,41%
Me : Valor central de los datos ordenados			7.664,06			
Mo : Es el dato que más se repite						
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$			No existe % de Asimetría			
				Valor Máximo de la Muestra		8.578,24
				Valor Promedio de la Muestra		7.986,18
				Valor Mínimo de la Muestra		7.394,11
				Rango de la Muestra		1.184,13

CMP-04	CLSF.CO				X1(-1,46)	
CMP-03	CASAS.CARI.COM.CO	7.625,00	130.448	-0,61		
CMP-02	NESTORIA.COM.CO-3016879868	7.664,06	103.757	-0,54		
CMP-01	NESTORIA.COM.CO	8.669,46	466.883	1,15		

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de **\$ 7.986,18**, teniendo como Coeficiente de Variación un **7,41%**, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008.

Una vez realizado el procedimiento anterior se observa que se cumple con lo establecido en el decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 del 2008 se adopta un valor del metro cuadrado de **\$ 7.986,18** y se adopta valor por hectárea y fanegada.

1 hectárea es igual a 10.000 m²

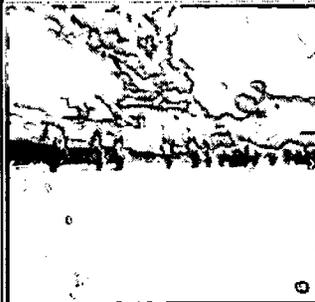
1 fanegada es igual a 6.400 m²

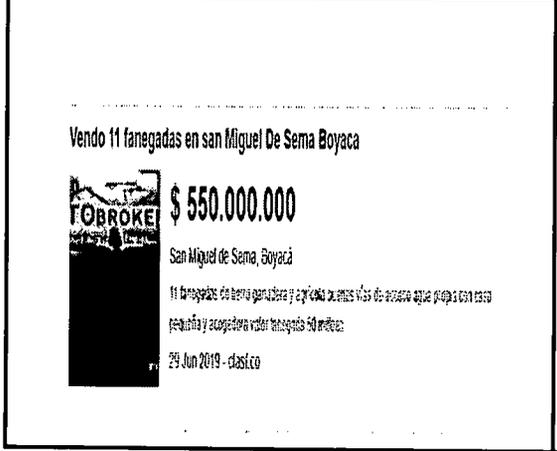
Valor de la Hectárea = 10.000*\$ 7.986,18 = **\$ 79.861.800**

Valor de la Fanegada= 6.400*\$ 7.986,18 = **\$ 51.111.552**

Nota= De los comparables solo dos de ellos reportan datos telefónicos y todo un link donde se puede consultar la información reportada en el presente avalúo.

Se anexa imagen de la página web como lo ordena la resolución 620 del 2008 en su artículo 10.

 <p>LOTE en VENTA en San Miguel De Sema \$ 7.000.000.000 San Miguel de Sema</p>	<p>NESTORIA.COM.CO</p> <p>VALOR: 7.000.000.000 TELEFONO: 315222888</p> <p>CENTRO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS SANTA ANA SAS</p> <p>https://www.nestoria.com.co/Adform/000000137012164492146833?search_term=san-miguel-de-sema&page=1&page=1&url=18url=16ren_nmi=NEVTS1RPUH1RUB7UUVSUS=RL_4pc=1&url=ovid=6d7164a-7122-4348-947a-7ec2c4e+2244</p>
<p>Vendo 88 fanegadas, en san miguel de sema, boyaca - San Miguel de Sema</p> <p>Vendo: 27 diciembre 2014</p>  <p>TOBROKER</p> <p>Detalle del anuncio</p> <p>Ciudad: San Miguel de Sema, Boyacá Operación: Venta Precio: \$4.400.000.000 Metros cuadrados (m²): 563200 Terreno</p> <p>Quiérvale al contacto</p> <p>Luís Eduardo Rodríguez 315222888</p>	<p>NESTORIA.COM.CO-3016879868</p> <p>VALOR: 4.400.000.000 TELEFONO: 3016879868</p> <p>LUIS EDUARDO RODRIGUEZ</p>

	<p>https://sanmigueldesema.avisos-colombia.com/item/23727/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer</p>
<p>BOYACA: FINCA EXCELENTE VISTA A LA LAGUNA DE FUQUENE... EN SAN MIGUEL DE SEMA</p> <p>MAQUINARIA DE SIEMBRAS, PROCEPES, BOCALAS, etc.</p> <p>MAQUINARIA DE SIEMBRAS, PROCEPES, BOCALAS, etc.</p> 	<p>CLS.F.CO</p> <p>VALOR: 180.000.000</p> <p>CLS.F.CO</p> <p>TELEFONO: CLS.F.CO</p> <p>CLS.F.CO</p> <p>https://www.clasf.co/boyaca-finca-excelente-vista-a-la-laguna-de-fuquene-en-san-miguel-de-sema-3084110/</p>
<p>Vendo 11 fanegadas en san Miguel De Sema Boyaca</p> 	<p>CASAS.CARI.COM</p> <p>VALOR: 550.000.000</p> <p>TELEFONO: N/R</p> <p>CASAS.CARI.COM</p> <p>https://casas.cari.com.co/casas/san-miguel-sema</p>

ESTUDIO DE MERCADO POR ENCUESTAS

En adición a lo anterior y para atender adecuadamente el requerimiento del Despacho se procedió a realizar encuestas con identificación de los propietarios, números celulares de los mismos, incluyendo copia de las encuestas debidamente firmadas.

CONSIDERACIONES.

Conforme a Resolución 620 de 2008 del IGAC. Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.

-Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

-La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra).

ENCUESTA VALOR FANEGADA VEREDA SÁRIGAY MUNICIPIO SAN MIGUEL DE SEMPA BOYACA

1. ¿En cuánto estima a la fecha el valor de la fanegada de su predio o de un predio vecino?

Nombre	Cédula de ciudadanía	Nombre del predio	Número de fanegadas	Valor estimado	Número de teléfonos	Firma
Mónica Ruiz Avila	1.003.554.023	Berlín	78	50.000.000	3124553084	[Firma]
Rodrigo Sanabria Gómez	80.503.780	Villa Roman	113	50.000.000	3143500492	[Firma]
Federima Ortega	7.124.627	San Isidro	9	40.000.000	3123773497	[Firma]

ENCUESTA DE VALOR FANEGADA DE PREDIOS COMPARABLES AL AVALUADO				
No.	NOMBRE	ACTIVIDAD	CONTACTO	VALOR/Fgdas
1	MONICA RUIZ AVILA	PROPIETARIO SECTOR	3124553084	\$ 50.000.000
2	LUIS EMILIO RODRÍGUEZ	INGENIERO AGRONOMO	3208038925	\$ 40.000.000
3	RODRIGO SANABRIA GÓMEZ	PROPIETARIO SECTOR	3143500492	\$ 50.000.000
4	SAUL MURCIA	INGENIERO AGRONOMO	3144832545	\$ 40.000.000
5	FREDY BALLESTEROS	INGENIERO AGRONOMO	3102353534	\$ 45.000.000
6	FEDERIMA ORTEGA	PROPIETARIO SECTOR	3123773497	\$ 40.000.000
MEDIA ARITMETICA				\$ 44.166.667
DESVIACION ESTÁNDAR				4.915.960,40
COEFICIENTE DE VARIACION				11,13%
MAXIMO				50.000.000
MINIMO				40.000.000

METODOLOGIA DE CÁLCULO POR ENCUESTA-

1.- Se suma el valor de fanegada de las encuestas y se divide por el número de encuestados para obtener la media aritmética.

2. Según el análisis de datos realizado el valor promedio de la fanegada es de \$44.166.667.

b9A

CONCLUSIÓN

Tanto de la información obtenida por internet como de las encuestas se concluye que el valor promedio de la fanegada es de \$44.166.667. Ahora bien, en el avalúo se colocó un valor menor habida consideración del deplorable estado de los predios, los cuales se han destinado a venta de pastos, sin que se observe inversión alguna en el mantenimiento de los mismos, como abonado, arreglo de cercas y de vallados.

Cordialmente,



GLADYS SANTANDER FLÓREZ

RAA AVAL 51587656

Registro Abierto de Avaluadores

Colegio Nacional de Avaluadores

santiago.lozano@lozanoatuesta.com

De: Olga Lucia Mosquera <olm_2@hotmail.com>
Enviado el: lunes, 5 de diciembre de 2022 8:35 a. m.
Para: Santiago Lozano
Asunto: Fwd: 2012- 496 PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO DE INVERSIONES PINZÓN MOSQUERA FRENTE A HUGO JAVIER REGALADO Y OTRA

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: SOPORTE TECNICO <pefabio@hotmail.com>
Fecha: 4 de diciembre de 2022 a las 6:20:15 p. m. COT
Para: Olga Lucia Mosquera <olm_2@hotmail.com>
Asunto: Re: 2012- 496 PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO DE INVERSIONES PINZÓN MOSQUERA FRENTE A HUGO JAVIER REGALADO Y OTRA

San Miguel de Sema, Biyaca.
Diciembre 4 de 2.022

Dra. Olga Lucía Mosquera
E.S.D.

Con respecto a su comunicación me permito informarle:

1. No conozco al Sr. Fernando Sanabria Vanegas. No sé Quién es el mencionado Señor.
2. En consecuencia es imposible que yo le hubiese ofrecido cualquier cosa.
3. Mis predios no están en venta. No se el valor comercial porque nunca he mandado hacer un avalúo, soy la persona menos indicada para opinar a cerca del valor comercial de los predios en la zona.

Cordialmente,

Fabio Nivardo Peña Alarcón
C.C. No. 3.172.747 de Simijaca
pefabio@hotmail.com

Enviado desde mi iPad

El 4/12/2022, a la(s) 1:46 p.m., Olga Lucia Mosquera <olm_2@hotmail.com> escribió:

don fabio buenas tardes

RE: Certificado: 2012- 496 PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO DE INVERSIONES PINZÓN MOSQUERA FRENTE A HUGO JAVIER REGALADO Y OTRA

Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 12/12/2022 15:02

Para: santiago.lozano@lozanoatuesta.com <santiago.lozano@lozanoatuesta.com>

ANOTACION

Radicado No. 8771-2022, Entidad o Señor(a): SANTIAGO LOZANO - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Memorial, Observaciones: APORTA ESCRITO ELABORADO POR LA PERITO//043-2012-496 JDO. 2 CTO EJEC//De: santiago.lozano@lozanoatuesta.com <santiago.lozano@lozanoatuesta.com> Enviado: miércoles, 7 de diciembre de 2022 4:19 p. m.// JARS//08 FLS

INFORMACIÓN

ATENCIÓN VIRTUAL ¡HAZ CLICK AQUÍ!

Horario de atención:

Lunes a viernes	8:00 a.m. a 1:00 p.m.
	2:00 p.m. a 5:00 p.m.

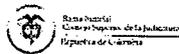


Radicación de memoriales: gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta general de expedientes: [Instructivo](#)

Solicitud cita presencial: [Ingrese aquí](#)

Cordialmente



ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá
gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5
Edificio Jaramillo Montoya
2437900

NOTA:

Se le informa que el presente correo gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co es el único habilitado para la recepción y radicación de solicitudes y memoriales dirigidos a los procesos cursantes en los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5°. Por lo anterior abstenerse de hacer solicitudes a los correos de los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ DEL 1° AL 5° y en su lugar hacer uso de este correo dispuesto. Se le sugiere NO hacer solicitudes repetidas a los Juzgados y al mismo tiempo al gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co para evitar congestionar este correo habilitado para raditaciones.

Horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1 p.m. y de 2:00 p.m. a 5 p.m.

De: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: miércoles, 7 de diciembre de 2022 17:27

Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: Ce lo: 2012- 496 PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO DE INVERSIONES PINZÓN MOSQUERA FF \ HUGO JAVIER REGALADO Y OTRA

De: santiago.lozano@lozanoatuesta.com <santiago.lozano@lozanoatuesta.com>

Enviado: miércoles, 7 de diciembre de 2022 4:19 p. m.

Para: Juzgado 02 Civil Circuito Ejecucion Sentencias - Bogotá - Bogotá D.C.

<j02ejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Certificado: 2012- 496 PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO DE INVERSIONES PINZÓN MOSQUERA FRENTE A HUGO JAVIER REGALADO Y OTRA

Este es un Email Certificado™ enviado por santiago.lozano@lozanoatuesta.com.

LozanoAtuesta
Abogados Asociados

Señores

JUZGADO 2° CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS BOGOTÁ, D.C.

E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: INVERSIONES PINZÓN MOSQUERA S.A.S.
DEMANDADO: HUGO JAVIER REGALADO Y OTRO
RADICADO: 11001310304320120049600
ASUNTO: ACLARACIÓN Y ADICIÓN AVALÚO Y DOCUMENTO ADICIONAL

SANTIAGO LOZANO ATUESTA, en mi condición de apoderado de la parte ejecutante dentro del proceso citado en referencia, remito escrito por medio del cual adjunto informe rendido por la perito GLADYS SANTANDER y correo electrónico remitido por el señor FABIO PEÑA.

Cordialmente,

SANTIAGO LOZANO ATUESTA
LOZANO ATUESTA ABOGADOS ASOCIADOS
Calle 77 No. 13-47 Oficina 209
Teléfonos: 6400866- 6400868
E-mail: Santiago.lozano@lozanoatuesta.com

IMPORTANTE:

La información de este correo electrónico (y los archivos adjuntos) es confidencial. Si usted no es el destinatario, no debe utilizar o difundir la información. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente usando "Responder" y elimine permanentemente el original y las copias o impresiones de la misma. A pesar de que este mensaje y los archivos adjuntos son considerados libres de virus o cualquier otro defecto que pueda afectar a cualquier sistema informático en que se haya recibido y abierto, es responsabilidad del receptor asegurarse de que esté libre de virus, LOZANO ATUESTA S.A.S. - ABOGADOS ASOCIADOS no acepta responsabilidad alguna por cualquier pérdida o daño que surja de su uso.



República de Colombia
 Rama Judicial Del Poder Judicial
 Oficina de Apoyo para los Juzgados
 Civiles del Circuito de Ejecución
 de Sentencias de Bogotá D.C.

ENTRADA AL DESPACHO

en la Fecha: **136 D.U. 2022** *[Handwritten mark]*

Assan las diligencias al Despacho con el anterior escrito.

(13) Secretario/a