

Señor(a)

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR – CESAR.

E.

S.

D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL Y PERSONAL DE MAYOR CUANTIA.

DEMANDANTE: BANCO DE BOGOTÁ S.A.

DEMANDADO: NELSON SANCHEZ MORENO.

Radicado: 2000131030012019-00185-00

Asunto: Memorial aportando certificado catastral y avalúo de bien inmueble.

SAUL DEUDEBED OROZCO AMAYA, mayor de edad, Abogado Titulado en Ejercicio, identificado civil y profesionalmente al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado judicial de la parte ejecutante, de manera comedida me permito aportar lo siguiente:

1. Documento contentivo de **CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL**, expedido en fecha 12 de julio de 2021 por el *Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC*, que da cuenta del **avalúo catastral** del predio trabado en la litis, cuyo valor se estima en: **Cincuenta Millones Novecientos Treinta y Ocho Mil Pesos (\$50.938.000,00) M/Cte.**

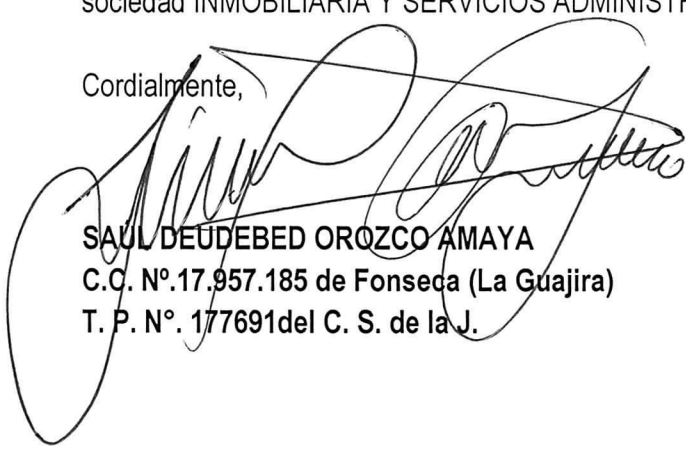
2. **Dictamen pericial** contentivo del **avalúo comercial urbano** rendido en fecha 12 de marzo de 2021 por la sociedad INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA-ISA, al inmueble trabado en la litis. Avalúo este que se aporta *como quiera que el valor fijado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC* como avalúo catastral (incrementado en un 50%), *no resulta idóneo para determinar con certeza el avalúo comercial del citado predio*, atendiendo a que dicha liquidación no da cuenta del respectivo valor real comercial del bien en comento y por ende desde ya se solicita al Despacho:

a. Que en el evento de hacerse necesario fijar fecha u orden de remate respecto del inmueble 190-135751, se apruebe y tenga como avalúo para fijar la base para licitación, el precio de que trata el avalúo comercial tasado por sociedad INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA-ISA, como quiera que dicha pericia da cuenta de las reales condiciones estructurales y demás especificaciones que se mencionan en el respectivo avalúo y que permite continuar el precio real del inmueble.

Anexos:

1. Certificado catastral nacional expedido Por el IGAC en fecha 12 de julio de 2021.
2. Dictamen pericial de avalúo comercial urbano rendido en fecha 9 de julio de 2021, por la sociedad INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA-ISA.

Cordialmente,



SAUL DEUDEBED OROZCO AMAYA
C.C. N° 17.957.185 de Fonseca (La Guajira)
T. P. N°. 177691 del C. S. de la J.



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, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:

8973-787506-85136-0

FECHA:

12/7/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: NELSON SANCHEZ MORENO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 10162773 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:20-CESAR
MUNICIPIO:1-VALLEDUPAR
NÚMERO PREDIAL:01-05-00-00-0047-0904-9-00-00-0054
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-05-0047-0054-904
DIRECCIÓN:C 20A 34 21
MATRÍCULA:190-135751
ÁREA TERRENO:0 Ha 77.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:75.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO:\$ 50,938,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	NELSON SANCHEZ MORENO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	10162773
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para INTERESADO.

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADO DE INFORMACIÓN.

NOTA:

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

De conformidad con el artículo 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 sanea 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), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versalles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), 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.

FORMATO ÚNICO DE AVALÚOS INMUEBLES URBANOS MENOR CUANTÍA FUA-IUMC										Versión: 05	
										Codigo: GCO-A-F-024	
										Fecha de Creación: 10-11-20	
										Fecha de Aprobación: 10-11-20	
1. INFORMACIÓN GENERAL											
CIUDAD/FECHA DEL INFORME:		Bogotá D. C.		DÍA	09	MES	JULIO	AÑO	2021	AVALÚO No.	158281
CLASE DE AVALÚO:		COMERCIAL									
TIPO DE INMUEBLE:		☐ Apartamento ☐ Casa ☒ Oficina ☐ Local ☐ Bodega ☐ Consultorio ☐ Lote ☐ ☐ Edificio ☐ Casa Lote ☐ Cobertizo ☐ Kiosco ☐ Depósito ☐ Parqueadero ☐									
DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE:		RESIDENCIAL									
SOLICITANTE DEL AVALÚO:		BANCO DE BOGOTÁ DIRECCIÓN NACIONAL DE COBRANZA									
DESTINATARIO DEL AVALÚO:		BANCO DE BOGOTÁ DIRECCIÓN NACIONAL DE COBRANZA									
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:		NELSON SANCHEZ MORENO, C.C. No. 10.162.773									
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE (DIRECCIÓN CATASTRAL):		CALLE 20 A # 34-21 MANZANA A CASA 12A									
CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE:		Urbano		COORDENADAS (MAGNA SIRGAS):		10.446602°N, -73.267988°O					
BARRIO O URBANIZACIÓN:		LA FONTANA		Municipio		VALLEDUPAR		Dpto.:		CESAR Estrato 2	
2. INFORMACIÓN JURÍDICA											
ESCRITURA PÚBLICA		No. 3411 del 18/11/2014, de la Notaría 2 de Valledupar									
MATRICULAS INMOBILIARIAS		Inmueble Principal		Garaje N°		Garaje N°		Garaje N°		Depósito N°	
		190-135751									
CÉDULAS CATASTRALES		Inmueble Principal		Garaje N°		Garaje N°		Garaje N°		Depósito N°	
		20001010500470054904									
CHIP (Solo Bogotá)		Inmueble Principal		Garaje N°		Garaje N°		Garaje N°		Depósito N°	
Escritura Prop / Horizontal		3665		Fecha:		7/12/2011		Notaría:		1 DE VALLEDUPAR	
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD		Inmueble Principal		Garaje N°		Garaje N°		Garaje N°		Depósito N°	
		50,0000%									
3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA											
Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar, Acuerdo Municipal # 011 del 05/06/2015. Sector 7; Tratamiento: Consolidación con recuperación del espacio público; Actividad: Residencial 2; Índice de Ocupación: 0,70; Índice de construcción: 2,00; Altura: hasta 3 pisos; Tipología edificatoria: Continúa.											
El uso actual del inmueble cumple con la normatividad vigente? ☐ SI ☒ NO ☐											
4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO											
Topografía:		Plana		Forma Geométrica:		Rectangular		Frente:		N/A Fondo: N/A Relación Frente / Fo # VALORI	
LINDEROS Y DIMENSIONES:		Los linderos del inmueble están descritos en la escritura pública No. 3665 del 07/12/2011, de la Notaría 1 de Valledupar.									
5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN											
Vida Útil del Inmueble		70 años		Edad Aproximada		9		Vida Remanente:		61	
Estado de conservación		Bueno.									
Estado del inmueble		Usado		Categoría:		NO VIS					
Tipo de Construcción:		Tradicional:		Muros de carga:		Industrializada:		Mampostería Estructural:		X Prefabricada / Mixta:	
Uso Específico:		Vivienda Unifamiliar:		Bifamiliar:		X Multifamiliar:		Comercial:		Industrial:	
Estilo Arquitectónico		Contemporáneo		Moderno		X Republicano		Bien de Interés Cultural:		Dotacional:	
SERVICIOS PÚBLICOS		Acueducto:		X Alcantarillado		X Energía eléctrica		X Teléfono		Gas domiciliario X	

6. EQUIPAMIENTO COMUNAL									
Lobby / Recepción		Escalera de Emergencia		Tanque de Agua		Bicicletero		Equipo Presión Constante	
Oficina Administración		Gimnasio		Auditorio		Terraza Comunal		Parqueadero Visitantes	
Salón Comunal		Cancha Múltiple		Sala de Juntas		Lavandería Comunal		Shut Basuras	
Ascensor		Sala de Juegos		Piscina		C. C de Televisión		Planta Eléctrica de Emergencia	
Zonas Verdes		Sala de Internet		Club House		Cableado Estructurado		Subestación Eléctrica	
Citofono		Parque Infantil		BBQ		Cancha de Squash		Cuarto de Bombas	

7. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	
Cimentación	Se supone en concreto reforzado y ciclópeo
Estructura	Mampostería estructural
Fachada	Puliplast
Muros	Ladrillo cerámico mas pañete de cemento, estuco y pintura
Pisos	Porcelanato
Escaleras	Construidas en concreto reforzado y acabadas con porcelanato
Cieloraso	Drywall
Closets	En madera
Puertas	Puertas internas en madera. Puertas principales en lámina metálica.
Ventanería	En aluminio y vidrio plano.
Cocina	Mueble integral; cubierta en lámina de acero inoxidable; mueble superior en madera; muros enchapados con cerámica.
Baños	Aparatos sanitarios de línea sencilla; lavamanos de pedesatal; tienen división de ducha en lámina acrílica y perfilería de aluminio.
Cubierta	Teja de fibrocemento
Equipos Especiales	No se observan.

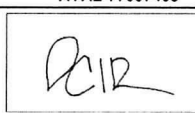
8. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN		
Primer Piso:	Segundo Piso:	Tercer Piso:
Terraza, parqueo, acceso, sala, comedor, cocina, patio y zona de labores.	Hall, 3 alcobas, 2 baños y balcón mirador.	
Otros Pisos		

9. CUADRO GENERAL DE ÁREAS													
DESCRIPCIÓN		ÁREA M²		OBSERVACIONES:									
ÁREA DEL TERRENO		-		FUENTE DE AREAS: Área privada: dato tomado de la la documentación suministrada.									
CONSTRUCCIÓN													
Construcción Primer Piso		25,43											
Construcción Segundo Piso		40,68											
Construcción Otros Pisos		-											
CONSTRUCCIÓN TOTAL		66,11											
Garaje N°		M²	Garaje N°		M²	Garaje N°		M²	Depósito N°		Depósito N°		M²

NOTA: DE ACUERDO CON EL DECRETO 1420 CAPÍTULO IV, ARTÍCULO 21, PARÁGRAFO 3; Y LA RESOLUCIÓN 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008 DEL IGAC, CAPÍTULO III, ARTÍCULO 18; PARA

LOS INMUEBLES SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL; SOLO SE AVALUARÁN LAS ÁREAS PRIVADAS QUE LEGALMENTE EXISTAN, TENIENDO EN CUENTA LOS DERECHOS

PROVENIENTES DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

10. ASPECTO ECONÓMICO																															
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA:	Registramos un mediano nivel de demanda de todo tipo de inmuebles tanto en las franjas de uso múltiple como en las zonas de los barrios residenciales del sector, mientras que la oferta es media - alta.																														
ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:	En el sector existe un mediano índice de actividad edificadora formal que esté relacionada con proyectos de construcción residenciales o comerciales. La zona presenta un mediano nivel de consolidación.																														
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:	El aceptable nivel de desarrollo del sector, completa infraestructura de servicios públicos y las aceptables condiciones del mercado, son factores que le generan medianas perspectivas de valorización al inmueble.																														
INFRAESTRUCTURA VIAL / ESTADO:	La zona cuenta con vías troncales como la carrera 31, avenida de Los Militares, que conecta con otros sectores de la ciudad; es vía construida en concreto rígido, con sardineles y andenes.																														
VECINDARIO INMEDIATO:	Franja de uso múltiple de la carrera 31, avenida de Los Militares, colegio José Eugenio Martínez, parque La Vallenata, glorieta del Obelisco, además de barrios residenciales de estratos 2 y 3, predominantemente.																														
TRANSPORTE PÚBLICO:	En la zona hay servicio de transporte público municipal por la carrera 31 y pos la diagonal 18F; como en toda la región también existe y hay presencia de transporte informal prestado por vehículos moto taxis.																														
11. METODOLOGÍAS APLICADAS PARA EL AVALÚO																															
De acuerdo con las normas valuatorias vigentes, para determinar el valor comercial del inmueble, empleamos el método de Comparación de Mercado.																															
12. VALOR COMERCIAL																															
<table border="1"><thead><tr><th>IDENTIFICACIÓN</th><th>ÁREA M2</th><th>VALOR M2</th><th>VALOR PARCIAL</th></tr></thead><tbody><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>66,110</td><td>\$ 2.310.000</td><td>\$ 152.714.100</td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td colspan="3">VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</td><td>\$ 152.714.100</td></tr></tbody></table> SON: CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL CIEEN PESOS CON 00 CENTAVOS MONEDA CORRIENTE				IDENTIFICACIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR PARCIAL	AREA PRIVADA	66,110	\$ 2.310.000	\$ 152.714.100																	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 152.714.100
IDENTIFICACIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR PARCIAL																												
AREA PRIVADA	66,110	\$ 2.310.000	\$ 152.714.100																												
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 152.714.100																												
INMUEBLE: FAVORABLE ☒ DESFAVORABLE ☐ OBSERVACIONES FAVORABILIDAD/DESFAVORABILIDAD: El inmueble se califica FAVORABLEMENTE, por su buena ubicación y estado de la construcción.																															
<table border="1"><tr><td>UVR DEL DIA:</td><td>\$ 283,8572</td><td>VALOR EN UVR:</td><td>\$ 537.996,22</td></tr></table>				UVR DEL DIA:	\$ 283,8572	VALOR EN UVR:	\$ 537.996,22																								
UVR DEL DIA:	\$ 283,8572	VALOR EN UVR:	\$ 537.996,22																												
Atentamente: INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA.  NOMBRE Y FIRMA DEL AVALUADOR REGISTRO NÚMERO RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA AVAL-77007465  REVISIÓN TÉCNICA NOMBRE Y FIRMA REVISOR TÉCNICO REGISTRO NÚMERO DIANA CAROLINA IBAGÓN ROJAS R.A.A AVAL - 53044352																															

13. VALOR ASEGURABLE			
IDENTIFICACIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR PARCIAL
AREA PRIVADA	66,11	\$ 1.740.583,88	\$ 115.070.000,00
TOTAL COSTO DE REPOSICIÓN			\$ 115.070.000,00

NOTA:

14. OBSERVACIONES FINALES PARA EL AVALÚO			
El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.			
En ningún caso podrá entenderse que el Avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de aprobación de crédito hipotecario, dación en pago, aportes, liquidaciones, sucesiones o cualquier tipo de negociación.			
Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del Avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfiere múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.			
El Avaluador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad del las áreas y a la tradición del bien, a no ser que se hagan arreglos previos.			

NOTA: LA GESTIÓN DE REVISIÓN TÉCNICA PARTE DE LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE DEL PERITO ACTUANTE, BAJO EL ENTENDIDO QUE SUS CONCLUSIONES FINALES SON DE SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD Y NO COMPROMETE A LOS DEMÁS SUSCRIPTORES DEL AVALÚO

15. ANEXOS				
Nota 1: Se anexan las correspondientes memorias de cálculo.	SI	☒	No	☐
Nota 2: Se anexa registro fotográfico.	SI	☒	No	☐
Nota 3: Se anexa plano de localización.	SI	☒	No	☐

FECHA DEL INFORME:		Día	09	Mes	JULIO	Año	2021
--------------------	--	-----	----	-----	-------	-----	------

16. OTRAS CONSIDERACIONES INHERENTES AL AVALÚO	
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Copia simple de: 1) Certificado de tradición No.190-135751 impreso el 29/06/2021, de la Oficina de Registro de Valledupar.	
NOTA LINDEROS: Los datos de los linderos son los que estén registrados en la documentación de la propiedad; no debe entenderse que hayan sido medidos o verificados en el sitio..	
OTRAS OBSERVACIONES: 1) El inmueble cuenta con las conexiones y medidores de los servicios públicos básicos. 2) No se incluye en el avalúo el valor de una cubierta metálica existente sobre el área de antejardín y estacionamiento; es un elemento desmontable.	

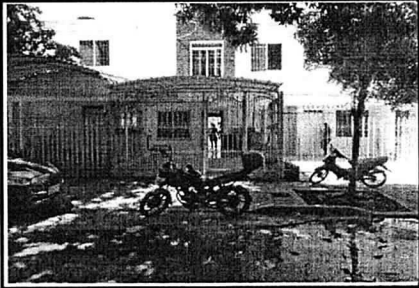
GESTION COMERCIAL OPERATIVA DE AVALUOS										Código: GCO-A-F-037	
FORMATO DE ANEXOS										Fecha Creación: 03-02-17	
INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA										Fecha Aprobación: 03-02-17	
MEMORIA DE CALCULO											
INVESTIGACION DE MERCADO											
Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor MP	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados		
1	Casa en el conjunto La Fontana	\$ 140.000.000	\$ 2.117.682,65	https://www.lincaraiz.com.co/c	66,11 M²	1,00	1,00	1,00	\$ 2.117.682,65		
2	Casa en el conjunto La Fontana	\$ 172.000.000	\$ 2.601.724,40	https://www.lincaraiz.com.co/c	66,11 M²	0,90	1,00	1,00	\$ 2.341.551,96		
3	Casa en el conjunto La Fontana	\$ 175.000.000	\$ 2.647.103,31	https://www.lincaraiz.com.co/c	66,11 M²	0,90	1,00	1,00	\$ 2.382.392,98		
4	Casa en el conjunto La Fontana	\$ 176.000.000	\$ 2.662.229,62	https://www.metrocuadrado.co	66,11 M²	0,90	1,00	1,00	\$ 2.396.006,66		
		\$ -							\$ -		
									\$ -		
									Promedio	\$ 2.309.408,56	
									Desv. Standar	\$ 129.894,80	
									Coef. De Variación	5,62%	
VALOR ADOPTADO POR MP			\$ 2.310.000			AREA DEL PREDIO			66,11 M2		

NOTAS			
FACTOR OFERTA			
Se realiza un análisis a criterio del avaluador y se determina la condición de la Oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.			
FACTOR TAMAÑO			
"No existen formulas matematicas para aplicar el factor Tamaño. Unicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño." (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS Oscar A. Borrero)			
Se determinan los siguientes rangos de acuerdo a tu mañano.			
RANGO TAMAÑO			
TAMAÑO	RANGO TAMAÑO		FACTOR
1 - 2 VECES	1,00	1,00	%
2 - 4 VECES	0,95	1,05	%
4 - 6 VECES	0,90	1,10	%
6 - 8 VECES	0,85	1,15	%
8 - 10 VECES	0,80	1,20	%
10 - 12 VECES	0,75	1,25	%
15 VECES O MAS	0,70	1,30	%
FACTOR UBICACIÓN			
Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato			

 GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS FORMATO DE ANEXOS INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA Versión: 1 Código: GCO-A-F-037 Fecha Creación: 03-02-17 Fecha Aprobación: 03-02-17																																																	
MEMORIA DE CALCULO																																																	
INVESTIGACIÓN DE MERCADO																																																	
Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor MP	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados																																								
1	Casa en el conjunto La Fontana	\$ 140.000.000	\$ 2.117.682,65	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/valledupar/fontana-det-5411697.aspx	66,11	MP	1,00	1,00	\$ 2.117.682,65																																								
2	Casa en el conjunto La Fontana	\$ 172.000.000	\$ 2.601.724,40	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/valledupar/conjunto-cc-rrado-fontana-det-5305548.aspx	66,11	MP	0,90	1,00	\$ 2.341.551,96																																								
3	Casa en el conjunto La Fontana	\$ 175.000.000	\$ 2.647.103,31	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/valledupar/fontana-det-4529113.aspx	66,11	MP	0,90	1,00	\$ 2.382.392,98																																								
4	Casa en el conjunto La Fontana	\$ 176.000.000	\$ 2.662.229,62	https://www.metrocuadrado.com/casas/valledupar/la-fontana-/	66,11	MP	0,90	1,00	\$ 2.396.006,66																																								
		\$ -							\$ -																																								
									\$ -																																								
Promedio\$ 2.309.408,56 Desv.Standard\$ 129.894,80 Coef. De Variación5,62%																																																	
VALOR ADOPTADO POR MP			\$ 2.310.000		ÁREA DEL PREDIO		66,11 M2																																										
NOTAS																																																	
FACTOR OFERTA																																																	
Se realiza un análisis a criterio del avaluador y se determina la condición de la Oferta y la condición de la demanda, se combinan los factores obtenidos para de esta manera, obtener el coeficiente más idóneo a aplicar al inmueble en relación con el mercado existente para el predio objeto de este avalúo.																																																	
FACTOR TAMAÑO																																																	
No existen formulas matematicas para aplicar el factor tamaño. Unicamente la experiencia de cada lugar y del mejor uso que podría tener el lote o el inmueble de gran tamaño. (tomado del libro AVALUOS DE INMUEBLES URBANOS Y GARANTIAS Oscar A. Borrero)																																																	
Se determinan los siguientes rangos de acuerdo a tu mañana.																																																	
<table><tr><th>TAMAÑO</th><th colspan="2">RANGO TAMAÑO</th><th colspan="2">FACTOR</th></tr><tr><td>1 - 2 VECES</td><td></td><td>1,00</td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>2 - 4 VECES</td><td></td><td>0,95</td><td></td><td>1,05</td></tr><tr><td>4 - 6 VECES</td><td></td><td>0,90</td><td></td><td>1,10</td></tr><tr><td>6 - 8 VECES</td><td></td><td>0,85</td><td></td><td>1,15</td></tr><tr><td>8 - 10 VECES</td><td></td><td>0,80</td><td></td><td>1,20</td></tr><tr><td>10 - 15 VECES</td><td></td><td>0,75</td><td></td><td>1,25</td></tr><tr><td>15 VECES O MAS</td><td></td><td>0,70</td><td></td><td>1,30</td></tr></table>										TAMAÑO	RANGO TAMAÑO		FACTOR		1 - 2 VECES		1,00		1,00	2 - 4 VECES		0,95		1,05	4 - 6 VECES		0,90		1,10	6 - 8 VECES		0,85		1,15	8 - 10 VECES		0,80		1,20	10 - 15 VECES		0,75		1,25	15 VECES O MAS		0,70		1,30
TAMAÑO	RANGO TAMAÑO		FACTOR																																														
1 - 2 VECES		1,00		1,00																																													
2 - 4 VECES		0,95		1,05																																													
4 - 6 VECES		0,90		1,10																																													
6 - 8 VECES		0,85		1,15																																													
8 - 10 VECES		0,80		1,20																																													
10 - 15 VECES		0,75		1,25																																													
15 VECES O MAS		0,70		1,30																																													
FACTOR UBICACIÓN																																																	
Se realiza un análisis a criterio del Avaluador según la ubicación de las muestras contra las del bien avaluado, teniendo en cuenta las vías, la facilidad de acceso, la topografía y su vecindario inmediato																																																	

	GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS FORMATO DE ANEXOS INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA	Versión: 1
		Código: GCO-A-F-037
		Fecha Creación: 03-02-17
		Fecha Aprobación: 03-02-17

REGISTRO FOTOGRAFICO



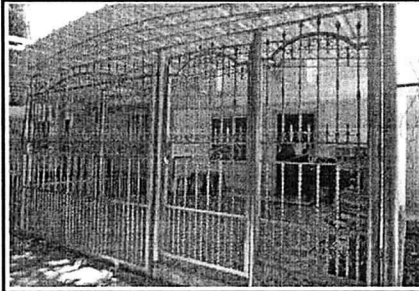
FACHADA DEL INMUEBLE



SECTOR



VECINDARIO



CERRAMIENTO Y CUBIERTA ANTEJARDÍN



ZONA SOCIAL



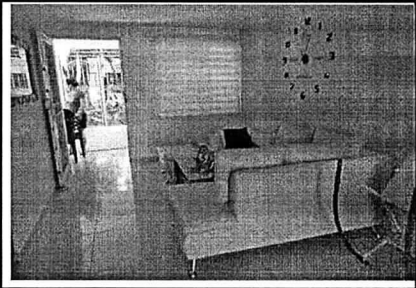
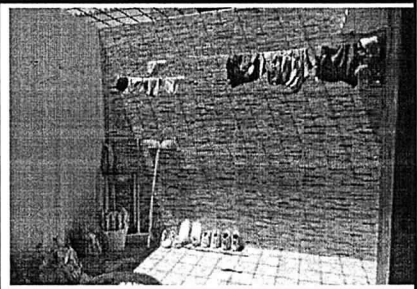
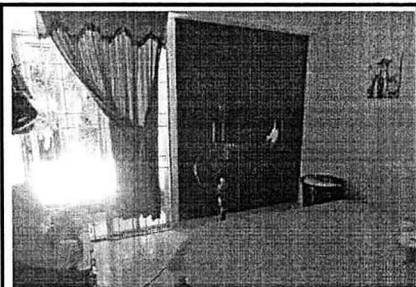
ZONA SOCIAL

INMOBILIARIA
Y SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS LTDA.

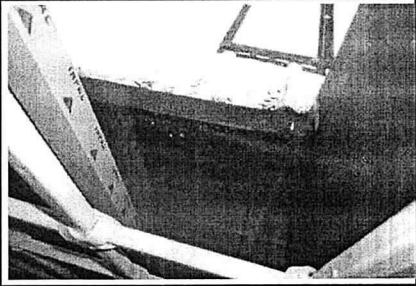
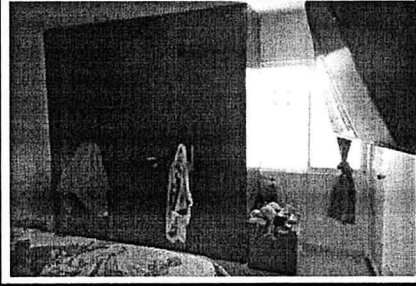
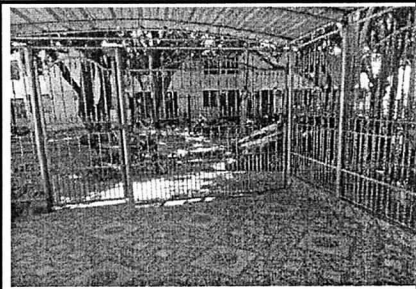
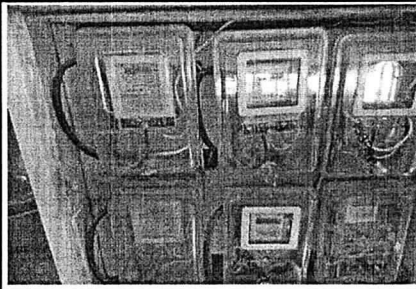
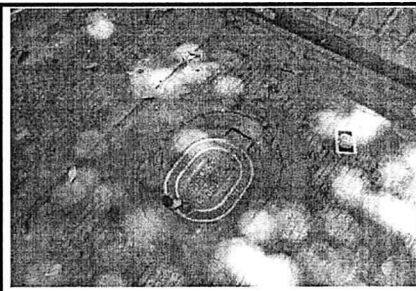
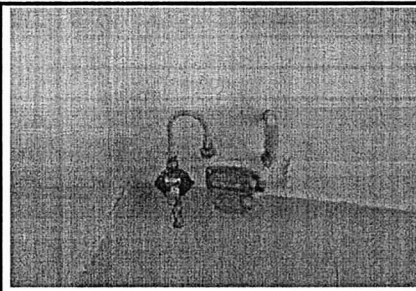
Calle 38 N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D.C.
E-mail: avaluos@isainmobiliaria.com.co • isa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co

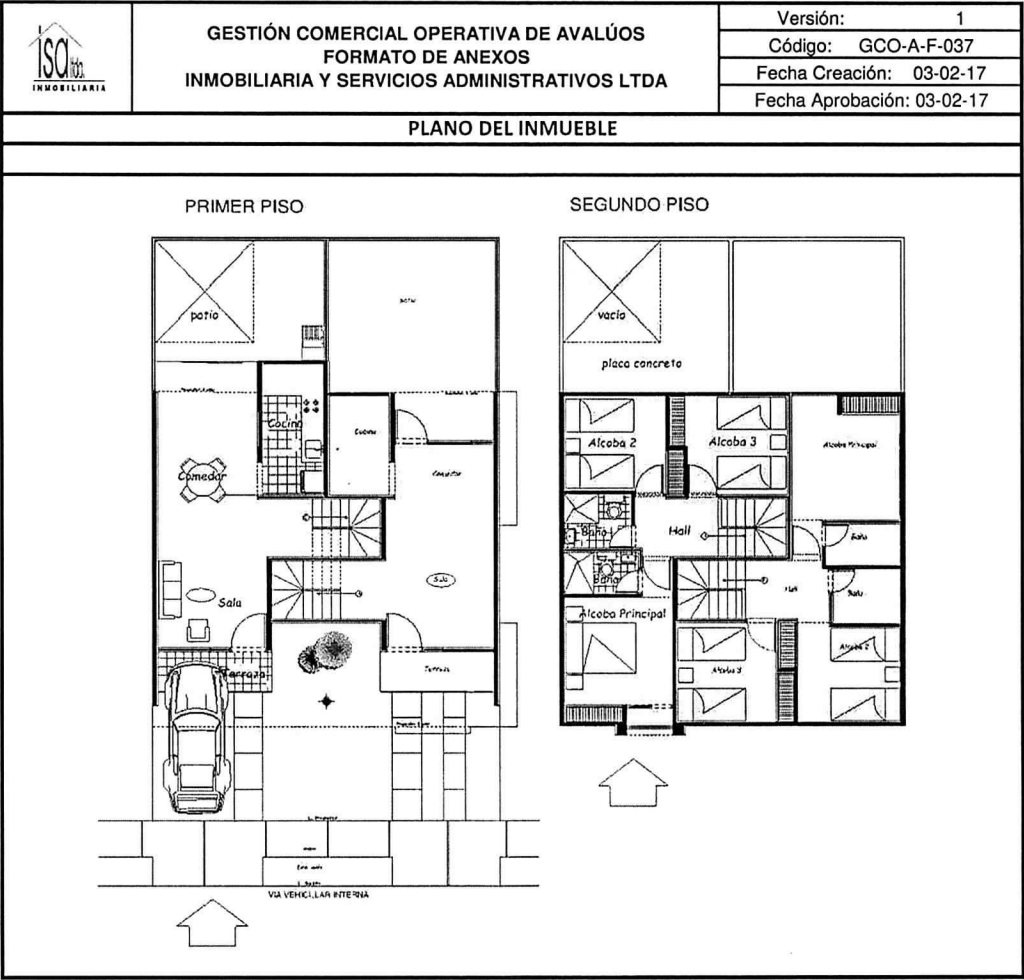
 **LONJA
DE BOGOTÁ**
FUNDADA EN 1945
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

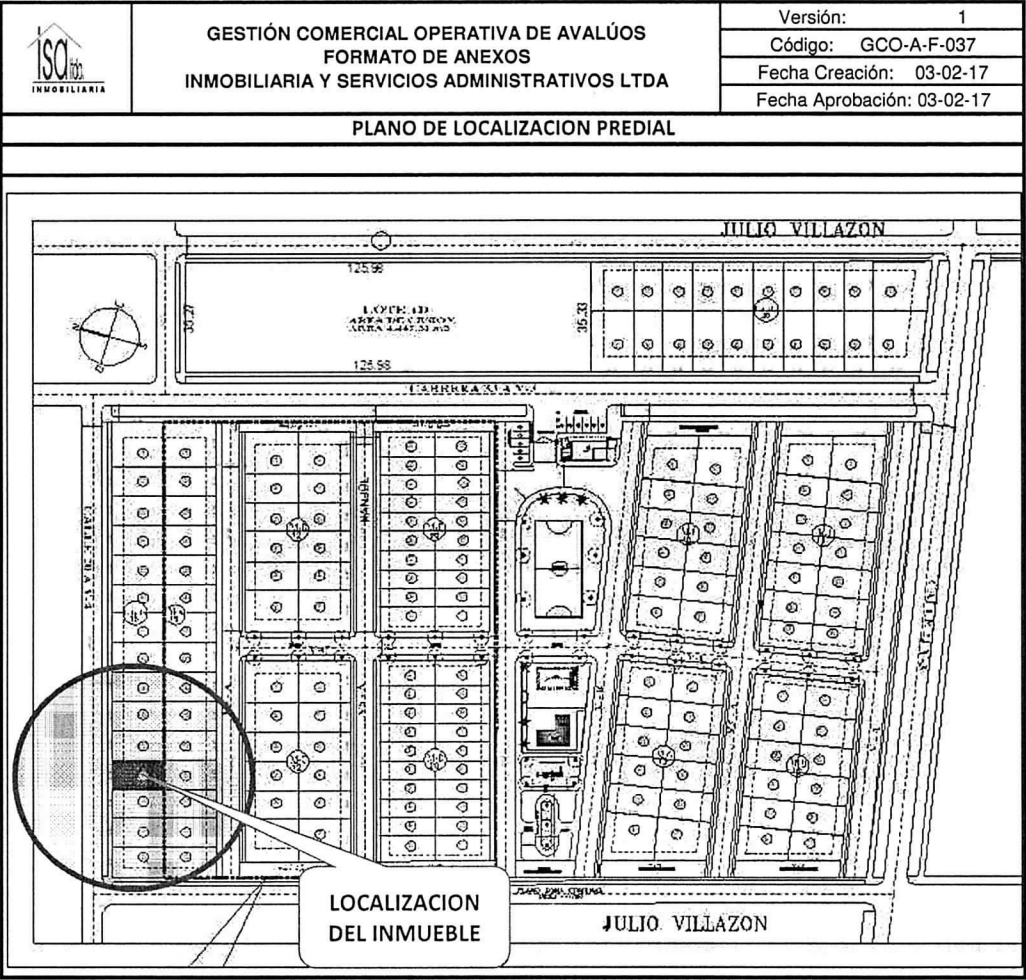
	GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS FORMATO DE ANEXOS INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA	Versión: 1
		Código: GCO-A-F-037
		Fecha Creación: 03-02-17
		Fecha Aprobación: 03-02-17

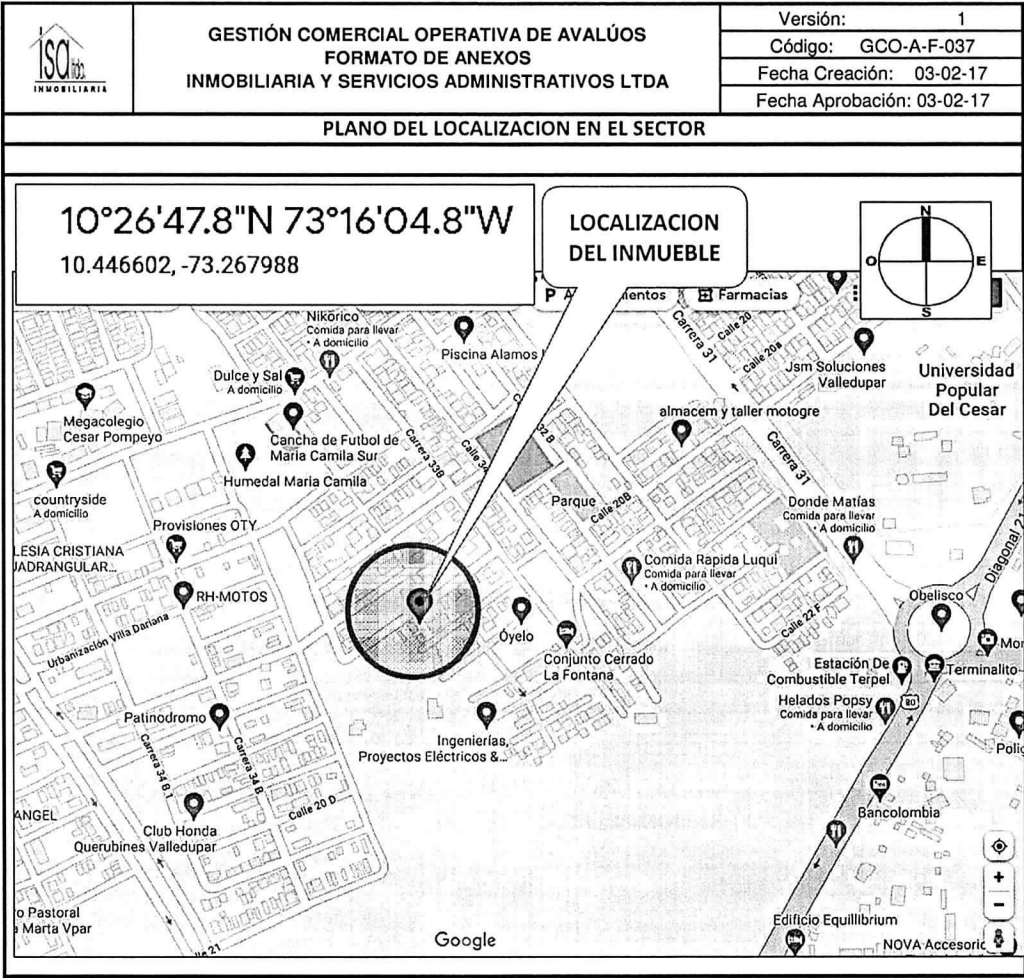
REGISTRO FOTOGRAFICO	
	
ZONA SOCIAL	COCINA
	
LABORES	PATIO
	
ALCOBA	BAÑO

	GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS FORMATO DE ANEXOS INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA	Versión: 1
		Código: GCO-A-F-037
		Fecha Creación: 03-02-17
		Fecha Aprobación: 03-02-17

REGISTRO FOTOGRAFICO	
	
BALCÓN	ALCOBA
	
PARQUEO CUBIERTO	MEDIDOR DE ENERGIA
	
MEDIDOR DE AGUA	MEDIDOR DE GAS









Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la
Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77007465, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-77007465.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA 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 15 Nov 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 30 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance - Estructuras especiales para procesos de almacenamiento y conducciones, Puentes, Aeródromos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar - Puentes, Túneles	Fecha 10 Jul 2019 30 Nov 2020	Regimen Régimen Académico Régimen

Académico		
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 10 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 30 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		



Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 30 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 30 Nov 2020	Regimen Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR
Dirección: CRA 14 NO.13C-60 OFIC. 214. ED. AGORA
Teléfono: 3157415341
Correo Electrónico: rubendariocarrillo@gmail.com

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

Arquitecto - Universidad Autónoma del Caribe.
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales -Tecni-Incas
Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77007465. ELLA señor(a) RUBEN DARIO CARRILLO GARCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

9fde09de

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 ocho (08) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

INMOBILIARIA
Y SERVICIOS
ADMINISTRATIVOS LTDA.

Calle 38 N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D.C.
E-mail: avaluos@isainmobiliaria.com.co • isa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co

