



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE ALBÁN
CUNDINAMARCA**

Carrera 1 No. 3 – 08 Edificio Alcaldía Municipal Primer Piso

Celular: 316 448 76 04

Correo Electrónico: jrpmalalban@cendoj.ramajudicial.gov.co

AVISO TRASLADO CIVIL NRO. 006/2023

PARA LOS FINES DEL ARTÍCULO 110 DEL C.G.P SE FIJA ESTE AVISO EN TRASLADO

PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	PIEZ. TRASLADO	TÉRMINO
DIVISORIO 2019-038	GABRIEL HERNAN ROBAYO MALDONADO Y OTROS	EDGAR FERNANDO ROBAYO MALDONADO Y OTROS	corre traslado de avalúo para que la parte demandada	DIEZ (10) DÍAS

Se fija este aviso por un día, luego del cual correrán los del traslado respectivo, hoy dieciséis (16) de marzo del dos mil veintitrés (2023) a las ocho de la mañana (8:00 a.m.)

Decy Liliana Rico P.
DECY LILIANA RICO PARRA
SECRETARIA



Proceso Divisorio
Radicado: 2019-038



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ALBÁN
CUNDINAMARCA**

Carrera 1 No. 3 – 08 Edificio Alcaldía Municipal Primer Piso
Celular: 316 448 76 04
Correo Electrónico: jprmpalban@cendoj.ramajudicial.gov.co

Albán, Cundinamarca. catorce (14) de marzo del 2023

En atención al memorial allegado por los demandantes donde manifiestan que el AVALÚO del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 156-52993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, Avalúo que data del 27 de febrero del 2023; este Despacho previo a fijar nueva fecha de remate, corre traslado de dicho avalúo por el término de diez (10) días para que la parte demandada presente las observaciones, así mismo se les indica que quienes no hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, previo traslado de éste por tres (3) días, de acuerdo a las reglas previstas en el numeral segundo (2°) del Artículo 444 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

OSCAR ARMANDO TAUTIVA PABILLA
JUEZ.



JUZGADO PROMISCOU DE ALBAN CUNDINAMARCA
NOTIFICACION POR ESTADO

Albán Cundinamarca, 15 de marzo del 2023
Notificado por anotación en ESTADO N.º 20 de esta misma fecha.

Deccy Liliana Rico Parra
DECCY LILIANA RICO PARRA
Secretaria

RAD. 2019-0038 - DTE: GABRIEL HERNAN ROBAYO MALDONADO, GRACIELA BOLIVAR PEREZ, OMAR RICARDO ROBAYO MALDONADO Y OTROS - DDO: EDGAR FERNANDO ROBAYO MALDONADO Y OTROS

olga bohorquez <olgalucia.bohorquez@hotmail.com>

Jue 2/03/2023 8:40 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Alban
<jprmpalalban@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

GABRIEL ROBAYO.pdf;

Respetados Señores. Reciban un cordial saludo.

Doctor

OSCAR ARMANDO TAUTIVA PADILLA

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ALBAN (CUNDINAMARCA)

E. S. D.

RADICACION: No. 2019-00038.

Proceso: DIVISORIO

Demandante: GABRIEL HERNAN ROBAYO MALDONADO Y OTROS.

Demandado: EDGAR FERNANDO ROBAYO Y OTROS.

De la manera más atenta, actuando como apoderada de la parte demandante, en el proceso de la referencia, allego memorial en pdf, para trámite correspondiente.

Ruego acusar recibo del presente documento.

Cordialmente,

OLGA LUCIA BOHORQUEZ OTALORA

Abogada

Calle 5 No. 6-17 Centro Comercial Imperio

Oficina 210

Villeta-Cundinamarca

Celular 3107965702

Teléfono Fijo 8444786

olgalucia.bohorquez@hotmail.com

OLGA LUCIA BOHORQUEZ OTALORA
ABOGADA

Doctor
JUEZ PROMISCUO MPAL DE ALBAN (CUNDINAMARCA)
E. JS. D.

Respetado Señor Juez.

REF: PROCESO DIVISORIO No. 2019-00038

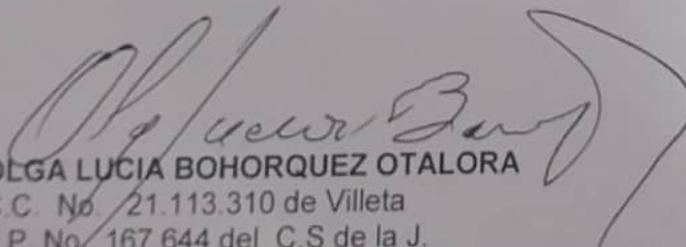
DEMANDANTES: GABRIEL HERNAN ROBAYO MALDONADO Y OTROS.

ASUNTO: APORTO AVALUO COMERCIAL.

OLGA LUCIA BOHÓRQUEZ OTÁLORA, mayor de edad, con domicilio profesional en Villeta, abogada titulada y en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 21.113.310 de Villeta (Cundinamarca), portadora de la Tarjeta Profesional No. 167.644 Honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada especial de los señores demandantes **GABRIEL HERNAN ROBAYO MALDONADO y otros**, de la manera más atenta y respetuosa y atendiendo lo solicitado por mis poderdantes, me permito aportar avalúo comercial con vigencia 2023, del inmueble con la matrícula inmobiliaria No. 156-52993 y con la cédula catastral No. 25-019-00-00-00-0004-0181-0-00-00-0000, el que se realizó por el Perito **DIEGO IVAN SAAVEDRA SANCHEZ**, profesional acreditado con el RAA.

El avalúo comercial efectuado para inmueble objeto del proceso divisorio, se realizó por petición de la parte demandante, quien mediante oficio, solicita que se remita al Juzgado para su correspondiente incorporación al expediente y para los fines que Señor Juez estime conveniente.

Del Señor Juez,



OLGA LUCIA BOHORQUEZ OTALORA
C.C. No. 21.113.310 de Villeta
T.P. No. 167.644 del C.S de la J.
Correo. olgalucia.bohorquez@hotmail.com
Celular. 310 7965702.

Villeta, Febrero 27 de 2023

Doctora
OLGA LUCIA BOHÓRQUEZ OTÁLORA
VILLETÁ (CUNDINAMARCA)
olgalucia.bohorquez@hotmail.com

REF: PROCESO: DIVISORIO No. 2019-00038

DEMANDANTES: GABRIEL HERNAN ROBAYO MALDONADO Y OTROS.

Respetada Dra Olga:

Teniendo en cuenta el deterioro que se ha presentado en el predio en los últimos meses y En cumplimiento de lo Dispuesto por el señor juez en el proceso divisorio 25019-40-89-001-2019—00038-00, De manera atenta y respetuosa me permito adjuntar a la presente EL AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO AL AÑO 2023 del inmueble Lote "Villa Ensueño", Finca El Tucán del Municipio de Albán (Cundinamarca), inscrito con matrícula inmobiliaria número 156 – 52993 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, A fin de que sea tenido en cuenta para la próxima audiencia de remate del proceso de la referencia.

Solicito a usted se sirva realizar los tramites necesarios para que el NUEVO AVALUO sea allegado al respectivo proceso.

Cordialmente,



GABRIEL HERNAN ROBAYO MALDONADO
C.C. No. 19.495.732 de Bogotá
Celular 314 418 85 55

AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO RURAL UBICADO EN LA VEREDA MARIA BAJA DENOMINADO EL ENSUEÑO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE ALBAN CUUNDINAMARCA.

DIEGO IVAN SAAVEDRA SANCHEZ, en mi calidad de Perito, inscrito en la lista oficial de auxiliar de Justicia activo, certificado por el RRA Registro Abierto de Avaluadores asignado con el número de avaluador AVAL-79003395, e identificado con la cédula de ciudadanía 79.003.395 Expedida en Guaduas (Cundinamarca), pongo a consideración del solicitante el siguiente avalúo comercial.

IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALORACIÓN.

OBJETO DE LA VALUACIÓN : Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, 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, determinar el valor comercial del predio ubicado en la vereda María Baja denominado el Ensueño, jurisdicción del Municipio de Alban, con base a una inspección técnica como prueba pericial anticipada.

DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

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 tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble a la propiedad valuada o al título legal de la misma.

El Valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA E INFORME

FECHA DE VISITA : 20 de febrero de 2023

FECHA DEL INFORME : 25 de febrero de 2023

DERECHOS DE PROPIEDAD E INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

SOLICITANTE (S): GABRIEL HERNAN ROBAYO MALDONADO

PROPIETARIA (S): GABRIELA BOLIVAR PEREZ
CATRHERINE ROBAYO BOLIVAR

SHIRDLEY GABRIELLA ROBAYO BOLIVAR
GABRIEL HERNAN ROBAYO MALDONADO
OMAR RICARDO ROBAYO MALDONADO
EDGAR FERNANDO ROBAYO MALDONADO
JUAN CARLOS ROBAYO MALDONADO
RAUL ANTONIO ROBAYO MALDONADO
WILLIAM ENRIQUE ROBAYO MALDONADO

TITUADQUISICION DE LAPROPIEDAD Escritura Publica número 2.301 de fecha 06 de octubre de 2.012 de la Notaria primera del Circulo de Facatativá.

MATRICULA INMOBILIARIS: 156-52993 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá.

CEDULA CATASTRAL : 2501900000000040181000000000

LINDEROS LOTE 1.

“POR EL OCCIDENTE: con zona de la carretera Nacional que de Bogotá conduce a Villeta, de un mojón, en extensión de treinta y tres metros con ochenta y cinco centímetros (33.85mts), hasta el mojón cincuenta y siete (57).

POR EL NORTE: Del mojón cincuenta y siete (57), clavado a la orilla del camino de herradura y la carretera mencionada anteriormente, hasta encontrar otro mojón lindando con tierras de propiedad de CARLOS SEPULVEDA.

POR EL ORIENTE: Bajando en línea recta hasta encontrar el mojón punto de partida sobre la carretera, y encierra”.

IDENTIFICACION Y CARACTERISTICAS FISICAS DEL PREDIO.

NOMBRE O DIRECCION DE PREDIO : “Vereda María Baja denominado el Ensueño.

MUNICIPIO : Alban, Cundinamarca.

FORMA DE LLEGAR AL INMUEBLE: Por la carretera Nacional que de Villeta conduce al Municipio de Facatativá Cundinamarca, un kilómetro arriba del sitio conocido como Santa Inés, a mano derecha de la carreta se encuentra el predio denominado el Ensueño,

objeto del presente informe, vía en bien estado de conservación.

CARACTERIZACION DEL SECTOR

VIAS DE ACCESO : Sobre la carretera Nacional que de Villeta conduce al Municipio de Facatativá, un kilómetro arriba del sitio conocido como Santa Inés a mano derecha del margen de la carretera antes mencionada se encuentra el predio denominado el Ensueño, vía de acceso en buen estado de conservación.

PRECIPITACION ANUAL : 4.562 mm.

TEMPERATURA °C : 24 Grados Centígrados

CABIDA SUPERFICIARIA : Según Escritura Pública N° 2.301 de fecha 06 de octubre de 2012, tiene una cabida superficiaria de mil novecientos doce metros cuadrados (1.912 mts²).

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: La estratificación se encuentra determinada en el plano censal como estrato Socio- Económico dos (2).

SERVICIOS PUBLICOS: Luz eléctrica, agua veredal, poso séptico.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Adecuadas según el comportamiento económico actual. Las condiciones de accesibilidad, la tranquilidad del sector, la zona es de fincas de descanso, cerca al Municipio de Sasaima, la vía de acceso se encuentra en buen de conservación.

ZONA DE EDUCACION: En cercanías al sector inspeccionado se encuentran centros educativos de nivel preescolar, primario.

ESPECIFICACIONES DEL TERRENO: Topografía plana, ondula y pendiente

CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL INMUEBLE

Se trata de dos construcciones de un piso, los inmuebles la casa pequeña se encuentra en regular estado de conservación, y la casa grande se encuentra en mal estado de conservación.

NOMBRE	Casa
DESTINO	Familiar
NUMERO DE CONSTRUCCIONES	Dos

EDAD DE LA EDIFICACIÓN	Treinta y cinco (30 y 25), años.
CIMENTACIÓN	Pilotes de concreto
ESTRUCTURA	Convencional.
MAMPOSTERÍA	Concreto reforzado
FACHADA	Pañetada y pintada
CUBIERTA	Teja de Eternit
CATEGORÍA DE LOS ACABADOS	Regular estado, falta de mantenimiento se encuentran abandonadas.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Los inmuebles uno se encuentra en regular estado de conservación y el otro en mal estado de conservación.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL PREDIO

Se trata de un lote de terreno rural ubicado en la vereda María Baja, jurisdicción del Municipio de Alban, con una topografía plana y ondulada y pendiente, terreno de forma irregular un triángulo, para llegar al predio se toma la vía Nacional que conduce Villeta conduce al Municipio de Facatativá, aproximadamente a un kilómetros, del sitio conocido como Santa Inés, a mano derecha del margen de la carretera Nacional, vía en buen estado de conservación, se encuentra el predio objeto del avalúo denominado el Ensueño, el ingreso al predio se hace por medio de un portón en tubo de hierro y malla eslabonada, el predio cuenta con agua traída por gravedad del acueducto vereda sin conexión ya que se encuentra abandonado, cuenta con luz eléctrica pero sin conexión por que se robaron todo el cableado de la casa, también posee poso péptico, cuenta con dos construcciones tipo casa familiar, de un piso, levantadas con bigas y columnas en concreto, sus paredes en ladrillo pañetadas y pintadas, la casa grande consta de tres habitaciones con cielo raso en machimbre en mal estado, sala y comedor, un mezanine con escalera metálica y madera, una chimenea, un baño enchapado, cocina con su planchón enchapado, una estufa de leña, zona de garaje y zona de lavandería, puertas y ventanas externas metálicas con vidrio y rejas en hierro, puerta internas en madera, piso en cemento liso, cubierta en cerchas metálicas y teja de Eternit, esta construcción se encuentra en mal estado de conservación y tiene una antigüedad de treinta años aproximadamente, la casa pequeña consta de una habitación, un comedor y cocina con su planchón enchapado tiene una estufa de leña, y un baño enchapado, puertas y ventanas externas metálicas con vidrio y reja de hierro, paredes pañetadas y pintadas, posee un holl en el frente de la casa, piso en tableta fina, cubierta en cerchas metálicas y teja de eternit, esta construcción se encuentra en regular estado de conservación y tiene una antigüedad de 25 años aproximadamente, el predio se encuentra abandonado y enmontado lleno de maleza.

CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Predio ubicado en la vereda María Baja denominado el Ensueño, terreno irregular triangulo posee dos construcciones tipo casa familiar.

Construcción casa grande con un área construida de 108 metros cuadrados, levantada con bigas y columnas en concreto, paredes en ladrillo pañetadas y pintadas, consta de tres habitaciones con cielo raso en machimbre en mal estado, sala y comedor, un mezanine con escalera metálica y madera, una chimenea, un baño enchapado, cocina con su planchón enchapado, una estufa de leña, zona de garaje y zona de lavandería, puertas y ventanas externas metálicas con vidrio y rejas en hierro, puerta internas en madera, piso en cemento liso, cubierta en cerchas metálicas y teja de Eternit, esta construcción se encuentra en mal estado de conservación y tiene una antigüedad de treinta años aproximadamente.

Construcción casa pequeña con un área construida de 45 metros cuadrados, levantada con bigas y columnas en concreto, paredes en ladrillo pañetadas y pintadas, consta de una habitación, un comedor y cocina con su planchón enchapado tiene una estufa de leña, y un baño enchapado, puertas y ventanas externas metálicas con vidrio y reja de hierro, posee un holl en el frente de la casa, piso en tableta fina, cubierta en cerchas metálicas y teja de eternit, esta construcción se encuentra en regular estado de conservación y tiene una antigüedad de 25 años aproximadamente.

VETUSTEZ: Define la edad de construcción del inmueble. Generalmente se considera como vida útil de un inmueble un lapso de tiempo comprendido entre 1 y 100 años, dependiendo de los materiales de construcción, su adecuado mantenimiento y la destinación del mismo.

La vetustez de la construcción casa grande levantada en material tiene una antigüedad aproximada de 30 años, y la casa pequeña tiene una antigüedad de 25 años.

CONSIDERACIONES DEL PROFESIONAL AVALUADOR

- En la elaboración de este informe se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:
- No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- Se acepta que el título de propiedad consignado en la escritura y en el certificado de tradición es correcto, como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado; por lo tanto, no se responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ellos.
- Se hace constar que se ha visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que me fueron entregados por el interesado o solicitante, y no me hago responsable por la veracidad de los mismos.
- Este avalúo está sujeto a condiciones actuales del país y de la localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterara la exactitud de este avalúo.

METODOLOGIA VALUATORIA

Es necesario dar a conocer a los interesados en el presente informe de peritación que pese a la existencia de diversos mecanismos y formas de realizar este informe, se hace necesario de acuerdo a la calidad de las partes, al terreno y/o daños a evaluar, a las condiciones judiciales y obligaciones legales que impone la presente designación a este auxiliar de la justicia, se sustenta este mismo informe en el método de mercadeo el cual consta de evaluaciones de rango objetivo y medibles sin desprestigiar las razones subjetivas de este auxiliar de acuerdo a la experiencia en el desarrollo de la labor y profesión desarrollada.

Lo anterior sustentado de acuerdo a lo normado por la resolución reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008.

Seguidamente hago referencia a las normas jurídicas más importantes que rigen y direccionan los avalúos en nuestro país.

En Colombia tanto para los catastros jurisdicción del IGAC, como para los descentralizados, los sistemas o métodos valuatorio de los predios están definidos desde la ley 14 de 1983 que establece que para fines de la formación y conservación del catastro, el avalúo de cada predio se determinará por la adicción de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en el comprendidas, las labores catastrales están sujetas en todo el país a las normas técnicas establecidas por el Instituto Agustín Codazzi.

Otra de las normas a tener en cuenta es el decreto 3496 de 1983, donde precisa como determinar el valor de los predios según sus usos, obteniendo mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.

La resolución 070 del 2011, por la cual se reglamenta y se unifican disposiciones para la formación, actualización de la formación y conservación del Catastro Nacional, describe en forma general los parámetros que se deben tener en cuenta para la valoración catastral.

En la Resolución 255/88 se define el avalúo catastral como la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adicción de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Otras disposiciones legales: La resolución 620 del 2008 del IGAC, establece los valores comerciales de bienes a partir de las investigaciones de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo; tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación comercial.

Artículo 9º Res 620 del 2008 del IGAC, consulta a expertos valuadores o encuestas, cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo; en este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que evalúa.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método:

Método de Comparación o de Mercado. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta oferta de inmuebles al interior de la misma agrupación y así como también de algunas propiedades que se localizan en el sector inmediato de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: características del

conjunto, distancia a ejes viales, características y construcción, equipamiento localización específica, habitabilidad y funcionalidad, y estado de conservación actual.

DETERMINACION Y DESARROLLO DEL AVALUO

- 1 Se determinará sobre el predio ubicado en el sector rural vereda María Baja jurisdicción del Municipio de Alban, con una cabida superficial mil novecientos doce metros cuadrados (1.912mts/2), con Matricula Inmobiliaria N° 156-52993 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá.
- 2 Determinar el valor del terreno, las mejoras existentes serán objeto de avalúo según su estado de conservación, mantenimiento y antigüedad.

VALUACION

La realización del trabajo pericial se da con el estudio y análisis de cada una de las probanzas que corresponden y conducen a establecer la fundamentación de lo solicitado, con lo cual se procedió a establecer la relación de concordancia del aspecto técnico que fundamenta el peritaje por documentales como pruebas conducentes y que están directamente relacionadas con el objeto mismo del experticio, se consideró los análisis de las fuentes documentales de información básica aportados por el interesado y correspondencia en sitio de los referentes físicos probatorios.

FUENTES DOCUMENTALES:

- Fotocopia del certificado de tradición y libertad N° 156-52993
- Fotocopia de la Escritura Pública número 2.301 de fecha 6 de octubre de 2.012.

DEPRECIACION DE LA CONSTRUCCION CASA GRANDE.

Clasificación por el estado de conservación.

Clase N° 4 El inmueble se encuentra en mal estado requiere reparaciones importantes.

Construcción:

Área: 108 mts² -- valor M²: 800.000

Vida recorrida: 30 años

Clasificación de la depreciación: clase # 4 (61.84%)

Depreciación: \$800.000 x61.84 % = \$494.720

Valor costo: \$800.000 - \$494.720= \$305.280

Valor M² de construcción: \$305.280

DEPRECIACION DE LA CONSTRUCCION CASA PEQUEÑA.

Clasificación por el estado de conservación.

Clase N° 4 El inmueble se encuentra en regular estado requiere reparaciones importantes.

Construcción:

Área: 45 mts² -- valor M²: 900.000

Vida recorrida: 25 años

Clasificación de la depreciación: clase # 4 (60.00%)

Depreciación: \$900.000 x (60.00 %) = \$540.000

Valor costo: \$900.000 - \$540.000= \$360.000

Valor M² de construcción: \$360.000

VALOR TERRENO

Media aritmética: \$72.000

Desviación estándar: \$17.336

Coefficiente de variación: 4.1532

- **VALOR DEL TERRENO**

AREA DE TERRENO	VALOR METRO/2	VALOR TOTAL
1.912 METROS/2	\$72.000	\$137.664.000

- **VALOR DE LA CONSTRUCCION CASA GRANDE**

AREA CONSTRUIDA	VALOR METRO/2	VALOR TOTAL
108 METROS/2	\$305.280	\$32.970.240

- **VALOR DE LA CONSTRUCCION CASA PEQUEÑA**

AREA CONSTRUIDA	VALOR METRO/2	VALOR TOTAL
45 METROS/2	\$360.000	\$16.200.000

VALOR TOTAL DEL PREDIO

\$186.834.240

SON: CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MDA/CTE. (\$186.834.240).

Atentamente,



DIEGO IVAN SAAVEDRA SANCHEZ
C.C. 79.003.395 de Guaduas.
RAA AVAL-790033

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentados en el informe, son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto del estudio.
- Los honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de los bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado la visita al bien inmueble objeto de valuación, y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, han proporcionado asistencia en la preparación del informe.

DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

Se declara que el valuador no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación que pueda dar lugar a un conflicto de intereses.

El informe de valuación es confidencial para las partes, a quien está dirigido o sus sucesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.



DIEGO IVAN SAAVEDRA SANCHEZ
C.C. 79.003.395 de Guaduas.
RRA AVAL-79003395

VIGENCIA DE AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 del 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor.

ANEXOS

- Registro fotográfico
- Fotocopia certificación del RAA
- Fotocopia cedula de Ciudadanía

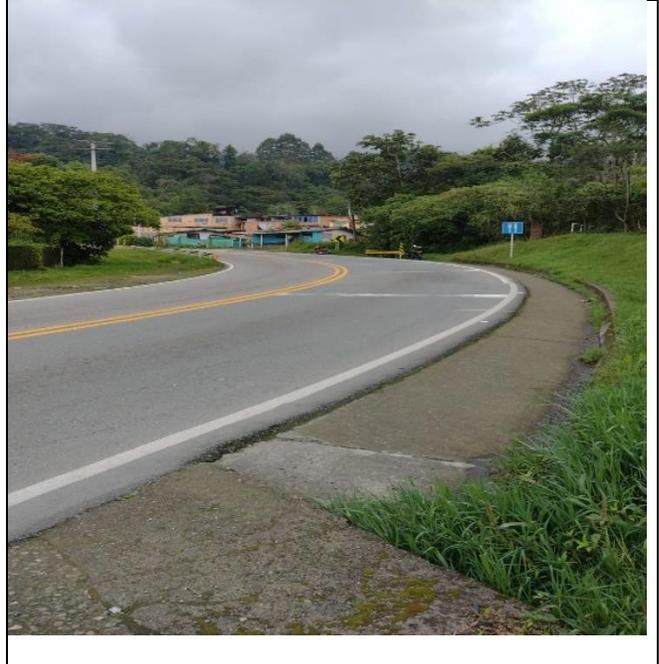
REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO RURAL UBICADO EN LA VEREDA MARIA BAJA DENOMINADO
VILLA ENSUEÑO DEL MUNICIPIO DE ALBAN CUNDINAMARCA.

Registro N° 1



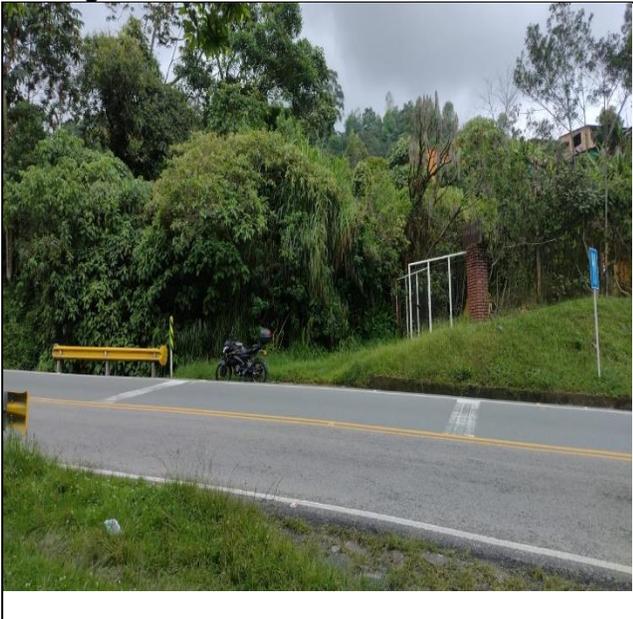
Descripción: VIA DE ACCESO CARRETERA NACIONAL

Registro N° 2



Descripción: VIA DE ACCESO CARRETERA NACIONAL

Registro N° 3



Descripción: FRENTE DEL PREDIO

Registro N° 4



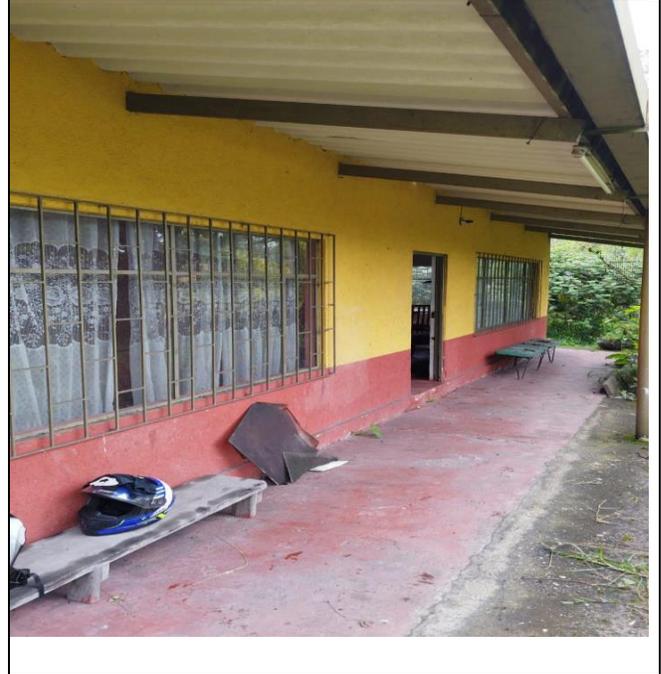
Descripción: FRENTE DEL PREDIO

Registro N° 5



Descripción: CASA GRANDE

Registro N° 6



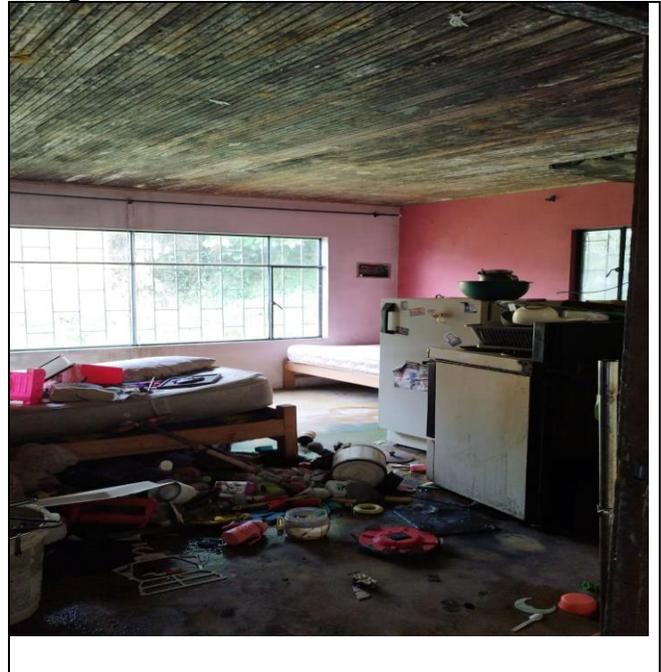
Descripción: INGRESO AL INMUEBLE

Registro N° 7



Descripción: SALA Y COMEDOR

Registro N° 8



Descripción: HABITACIÓN

Registro N° 9



Descripción: HABITACIÓN

Registro N° 10



Descripción: HABITACIÓN

Registro N° 11



Descripción: MEZANINE

Registro N° 12



Descripción: BODEGA

Registro N° 13



Descripción: BAÑO

Registro N° 14



Descripción: BAÑO

Registro N° 15



Descripción: COCINA

Registro N° 16



Descripción: ZONA DE GARAJE

Registro N° 17



Descripción: PARTE DE ATRÁS DEL INMUEBLE

Registro N° 18



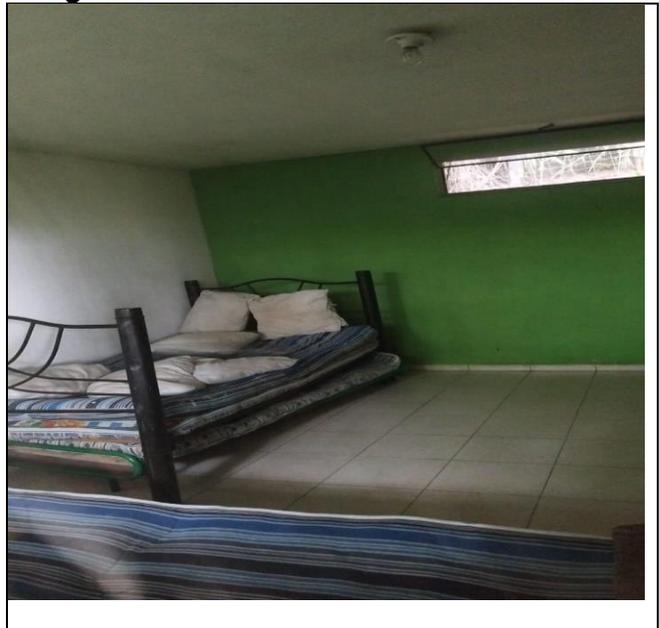
Descripción: CASA PEQUEÑA

Registro N° 19



Descripción: INGRESO AL INMUEBLE

Registro N° 20



Descripción: HABITACIÓN

Registro N° 21



Descripción: COCINA

Registro N° 22



Descripción: COMEDOR

Registro N° 23



Descripción: PREDIO

Registro N° 24



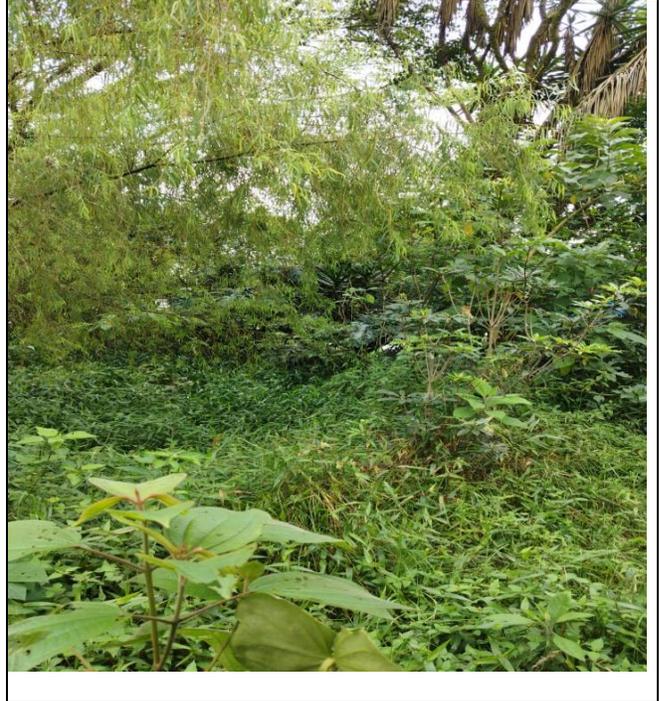
Descripción: PREDIO

Registro N° 25



Descripción: PREDIO

Registro N° 26



Descripción: PREDIO

Registro N° 27



Descripción: PREDIO

Registro N° 28



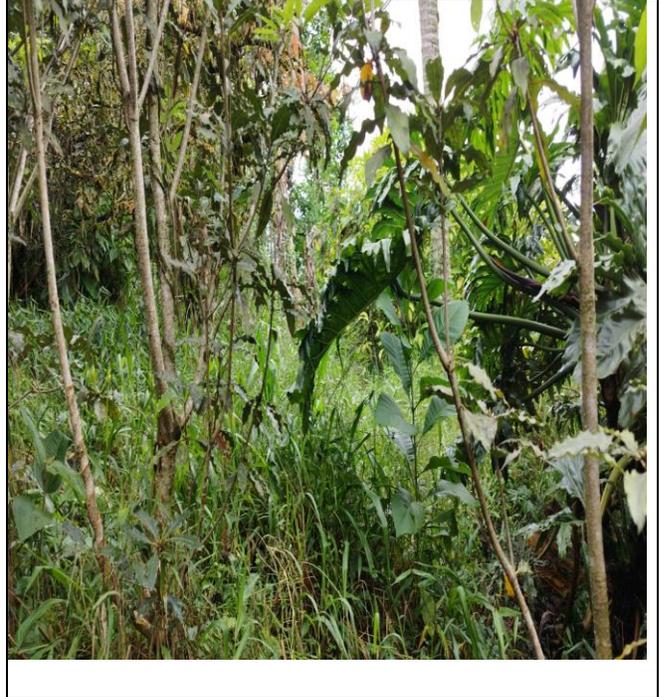
Descripción: PREDIO

Registro N° 29



Descripción: PREDIO

Registro N° 30



Descripción: PREDIO



PIN de Validación: a16e09ad



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) DIEGO IVAN SAAVEDRA SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79003395, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79003395.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIEGO IVAN SAAVEDRA SANCHEZ 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
27 Feb 2019

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 de inscripción
27 Feb 2019

Regimen
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 de inscripción
27 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a16e09ad



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 de inscripción
27 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GUADUAS, CUNDINAMARCA
Dirección: CRA 6 NO. 1- 15 BARRIO CENTRO
Teléfono: 3134312653
Correo Electrónico: yeyosaavedra@hotmail.com

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) DIEGO IVAN SAAVEDRA SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79003395.

El(la) señor(a) DIEGO IVAN SAAVEDRA SANCHEZ 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

a16e09ad

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el
Página 2 de 3



PIN de Validación: a16e08ad



Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los veintinueve (29) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

