



SEÑOR.

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE MONTERREY.

E.

S.

D.

PROCESO: EJECUTIVO DE MAYOR CUANTIA.
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADOS: XIMENA JIMENEZ VEGA Y CARLOS ANDRES RODRIGUEZ
RADICACIÓN: 85-162-31-89-001-2016-00169-00

Cordial saludo.

CAMILO ERNESTO NÚÑEZ HENAO, mayor de edad, domiciliado en Yopal-Casanare, identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.134.714 del Espinal, Abogado con Tarjeta Profesional No. 149.167 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso, por medio del presente escrito y dando cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha 23 de septiembre del 2021 me permito aportar al despacho en (29) folios el AVALUO COMERCIAL realizado al inmueble identificado con FMI No. 470-102709 ubicado en la calle 21 No.33-04 Barrio "Caribabare" del municipio de Yopal- Casanare solo de la Cuota parte del demandado el señor CARLOS ANDRES RODRIGUEZ FIGUEREDO, el cual arrojo el valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS PESOS (\$250.782.300)M/CTE**, el cual cumple con los requisitos del artículo 444 del Código General del Proceso.

Sírvase su señoría aceptarlo y correr traslado del avaluó aportado.

Atentamente,

CAMILO ERNESTO NUÑEZ HENAO
C.C. 93.134.714 del Espinal
T.P. 149.167 del C. S. de la J

AVALÚO COMERCIAL

CALLE 21 # 33 - 04
BARRIO EL REMANSO I
YOPAL - CASANARE



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	CARLOS ANDRES RODRIGUEZ FIGUEREDO
CEDULA DE CIUDADANÍA	74.856.492
TIPO DE INMUEBLE	CASA
VALOR TOTAL	\$250.782.300
TIPO DE PRODUCTO	REMATE
PRG	PRG_2021_2565619
FECHA DE INFORME	13 DE OCTUBRE DE 2021

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Casanare	
Municipio		Yopal	
Barrio		El Remanso I	
Dirección y/o nombre del predio		Calle 21 # 33 - 04	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	XIMENA ESPERANZA JIMENEZ VEGA. C.C. 33625200 CARLOS ANDRES RODRIGUEZ FIGUEREDO. C.C. 74856492
Tipo de inmueble	Urbano	Uso actual	Vivienda
Tipología del inmueble	Casa	Fecha de visita	06 de octubre de 2021
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	13 de octubre de 2021

TITULACIÓN

Matrícula Inmobiliaria		470-102709			
Título de adquisición		Escritura 2499			
Fecha:	3/10/2013	Notaria:	Segunda	Ciudad	Yopal
Número catastral		01010880001000			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		En el folio se evidencia una limitación al dominio por afectación a vivienda familiar y un embargo ejecutivo con acción real.			
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico.			

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Vivienda	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes	El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta usos residenciales principalmente de vivienda unifamiliar.						
Tipos de predios	Viviendas unifamiliares, con inmuebles de uno y dos pisos principalmente.						
Características especiales del sector	Se trata de un sector residencial ubicado cerca al centro comercial Unicentro y El Hobo y la carrera 29, una de las vías primarias de la ciudad, donde se desarrolla una importante actividad comercial y hacen presencia conjuntos de casas y apartamentos de uso exclusivo.						
Perspectivas de valorización	Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector residencial, ubicado cerca de vías principales y cuenta con buena dotación urbanística.						
Vías principales y estado actual	Las vías principales de acceso son la Carrera 33 y la calle 21, las cuales se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación.						
Transporte público	El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas intermunicipales.						

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno	El terreno tiene forma regular con topografía plana.		
Georreferenciación	Longitud:	72°23'02.1" W -72.3844762	Latitud: 5°20'39.8" N 5.3443838
Descripción del inmueble	Se trata de una casa usada de dos pisos ubicada en el barrio El Remanso I, del municipio Yopal, Casanare. Se practica avalúo de fachada, debido a que no se tiene acceso al inmueble.		
Características climáticas	Altura	350 m.s.n.m.	
	Temperatura	28° C	
Características especiales	Ninguna		
Edad del inmueble	9 años, según anotación de división material del folio		
Estrato	3		
Tipo de inmueble	Urbano		

	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>UNIDAD/m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Terreno</td> <td>91,76</td> </tr> </tbody> </table>		ITEM	UNIDAD/m2	Área Terreno	91,76																																																
	ITEM	UNIDAD/m2																																																				
Área Terreno	91,76																																																					
Cuadro de áreas	<p>Dado que no fue posible acceder al inmueble y de esa manera medir en sitio el área construida total del inmueble, a continuación, se calcula el área máxima permitida por la normatividad urbanística vigente:</p>																																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNIDADES</th> <th>TOTAL (M2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Area Lote</td> <td>91,76</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frente</td> <td>6,2</td> <td>ML</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indice Max. de Ocupación</td> <td>0,9</td> <td></td> <td>82,58</td> </tr> <tr> <td>Indice Max. de Construcción</td> <td>2,2</td> <td></td> <td>201,87</td> </tr> <tr> <td>Aislamiento posterior</td> <td>3</td> <td>ML</td> <td>18,60</td> </tr> <tr> <td>Numero de Pisos Permitidos</td> <td>2</td> <td>Pisos</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Voladizo</td> <td>0,6</td> <td>ML</td> <td>3,72</td> </tr> <tr> <td colspan="3">AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">PRIMER PISO</td> <td></td> <td>82,58</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SEGUNDO PISO</td> <td></td> <td>86,30</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL CONSTRUCCION</td> <td></td> <td>168,89</td> </tr> <tr> <td colspan="2">INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE</td> <td></td> <td>1,84</td> </tr> </tbody> </table>		DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)	Area Lote	91,76	M2		Frente	6,2	ML		Indice Max. de Ocupación	0,9		82,58	Indice Max. de Construcción	2,2		201,87	Aislamiento posterior	3	ML	18,60	Numero de Pisos Permitidos	2	Pisos		Voladizo	0,6	ML	3,72	AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2				PRIMER PISO			82,58	SEGUNDO PISO			86,30	TOTAL CONSTRUCCION			168,89	INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE			1,84
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)																																																		
	Area Lote	91,76	M2																																																			
	Frente	6,2	ML																																																			
	Indice Max. de Ocupación	0,9		82,58																																																		
	Indice Max. de Construcción	2,2		201,87																																																		
	Aislamiento posterior	3	ML	18,60																																																		
	Numero de Pisos Permitidos	2	Pisos																																																			
	Voladizo	0,6	ML	3,72																																																		
AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2																																																						
PRIMER PISO			82,58																																																			
SEGUNDO PISO			86,30																																																			
TOTAL CONSTRUCCION			168,89																																																			
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE			1,84																																																			
	<p>Nota: Acorde a la construcción de dos pisos evidenciada en visita y dada la imposibilidad de medir el área construida, se liquida en el presente informe, el área total construida permitida por norma, relacionada en el cuadro anterior.</p>																																																					
Fuente:	Certificado de tradición y Libertad y Escritura Pública.																																																					
Linderos:	<p>Por el Norte: En longitud de 6.20 ml con la calle 21. Por el Sur: Lina en extensión de 6.20 ml con predio de la señora Carolina Riveros. Por el Oriente: En longitud de 14.80 ml con el Lote No. 2 de la presente división. Por el Occidente: En longitud de 14.80 ml con la carrera 33 y encierra.</p>																																																					
Fuente:	Escritura Pública 2499 del 3/10/2013 notaría segunda de Yopal.																																																					
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()																																																			

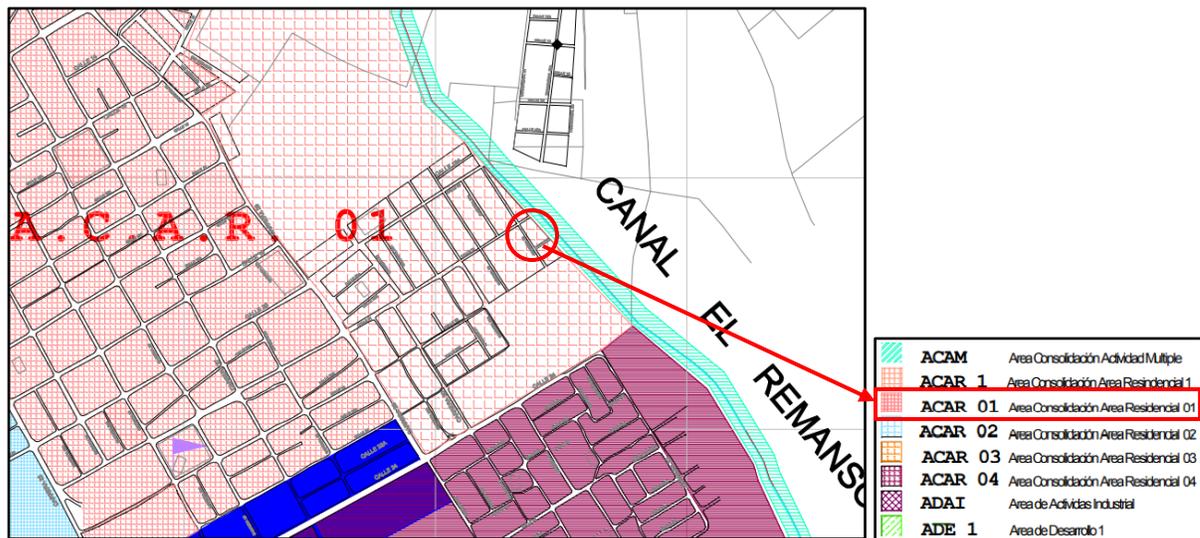
SERVICIOS PÚBLICOS			
Acueducto:	Si	Alcantarillado:	Si
Energía:	Si	Teléfono:	Si
Gas:	Si	Otros:	Ninguno.
Breve descripción:	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas del municipio.		

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
Detalle de la construcción:	Estructura: Mampostería estructural. Muros: Pañetados, estucados y pintados. Fachada: Pañete y pintura. Pisos: Cerámica. Carpintería: Marcos y puertas externas metálicas. Cielo raso: Se desconoce. Cubierta: Teja de fibrocemento. Baños: Enchapados en línea ahorradora. Cocina: Integral con mesón en concreto enchapado. NOTA: Se desconoce el estado de conservación y mantenimiento, puesto que no fue autorizado el ingreso al inmueble y se practicó avalúo de fachada.		
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada
	No Disponible	No Disponible	De 3 a 6 metros
	Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	No Disponible
	Número de Pisos	Avance	Remodelado
	2	100%	No
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
	Bueno	Bueno	0
Distribución	CASA Piso 1: Sala - comedor, garaje, cocina, baño, estar, patio de ropas y escaleras. Piso 2: Alcoba principal con baño privado, vestier y terraza, dos alcobas auxiliares, baño social y estar de TV.		
Fuente: Escritura pública e información del acta de secuestro.			

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

Conforme a los Acuerdos Municipales No. 021 del 2000 y No. 024 del 2013, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Yopal"

- ✓ Clasificación del Suelo: Urbano.
- ✓ Tratamiento: Consolidación Urbanística.
- ✓ Área de Actividad: Residencial.



“ARTÍCULO 81. (T.C.U.) Consolidación Urbanística.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística buscan mantener las normas originales del barrio y demás normas volumétricas, dando paso a transformaciones sustanciales en algunas áreas con alto potencial urbanístico por la estructura urbana en consolidación.”

Sector	Reglamentación Urbanística							
	11				12			
Rango Predial	1	2	3	4	1	2	3	4
Área Min Predio (m2)	90 - 149	150 - 249	250-499	≥500	90-149	150-249	250-499	≥500
Frente Min (m Lineales)	6	9	12	20	6	9	12	18
Índice Max de Ocupación	0,9	0,85	0,82	0,8	0,9	0,85	0,8	0,75
Índice Max de Construcción	2,2	4,25	6,7	8,8	2,2	4,25	7,5	8,2
Condicionantes (Obligatoria)		2 y 3	2 y 3	1 y 3	4	2 y 3	2 y 3	1,3
Antejardín (Medida Mínima m)	1	1	1,5	3	1	1,5	2,5	3

CONDICIONES GENERALES**Del sector:**

El sector se caracteriza por tener una sola vocación de uso residencial, rodeado de vías principales como la calle 24 y la carrera 29. Es una zona residencial donde se destaca la presencia de casas de uno y dos niveles. En el sector se observan casas de uno y dos niveles con muy buenas características constructivas.

De localización:

El predio se ubica en la parte esquinera de la carrera 33, a la altura de la calle 21 de la ciudad de Yopal, con buenas posibilidades de acceso por vías pavimentadas y principales del municipio.

De terreno:

El terreno presenta topografía plana.

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica de comercialización moderada. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 18 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera media, tanto para inmuebles en venta como en arriendo.

Actualidad Edificadora:

Baja, se trata de una zona ya consolidada, a excepción de proyectos aislados de auto construcción en suelo propio y mejoramiento integral de las viviendas ya existentes.

Especial:

Ninguna.

METODOLOGÍA UTILIZADA

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 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

Método comparación de mercado:

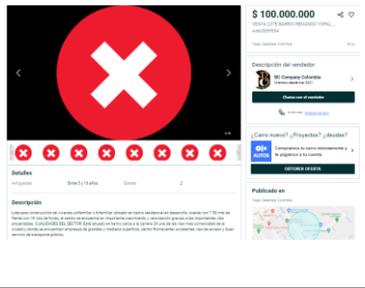
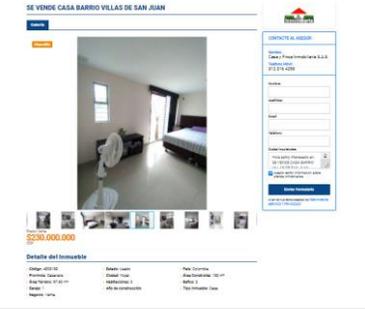
Se consultaron ofertas de predios comparables en el mismo sector con similares características de construcción y áreas similares y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m².

ESTUDIO DE MERCADO													
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	ÁREA TERRENO M2	AREA CONSTRUCCIO N M2	VALOR M2 TERRENO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓ N	VALOR M2 TERRENO HOMOGENIZAD O
1	EL REMANSO	olx.com.co ID: 1109660226 CEL: 3175331858	\$ 100.000.000	5%	\$ 95.000.000	\$ 0	\$ 95.000.000	142,5	0,0	\$ 666.667	1,04	1,00	\$ 696.666
2	VILLAS DE SAN JUAN	inmuebles.wasi.co ID: 4509189 CEL: 3123164298	\$ 230.000.000	5%	\$ 218.500.000	\$ 154.700.000	\$ 63.800.000	97,5	182,0	\$ 654.359	1,01	1,05	\$ 691.258
3	VILLA MARÍA	doomos.com.co ID: 1076317 CEL: 3182801293	\$ 240.000.000	5%	\$ 228.000.000	\$ 142.000.000	\$ 86.000.000	117,0	142,0	\$ 735.043	1,02	0,95	\$ 715.467
PROMEDIO M2												\$ 701.131	
DESVIACION												\$ 12.707	
COEF.DE VARIACION												1,81%	
NÚMERO DE DATOS												3	
RAIZ												1,732	
t(N)												1,996	
LIMITE SUPERIOR												\$ 715.773	
LIMITE INFERIOR												\$ 686.488	

Se adopta un valor por m2 de terreno de \$690.000.

Enlaces de las ofertas:

1. <https://acortar.link/Pp3bw2>
2. <https://acortar.link/ux4bgY>
3. <https://acortar.link/rdl9yg>

OBSERVACIONES OFERTAS			
DATO	OBSERVACIONES	FACTORES	FOTOGRAFIA / IMAGEN
OFERTA 1	Lote para construcción de vivienda unifamiliar o bifamiliar ubicado en barrio residencial en desarrollo, cuenta con 7.50 mts de frente con 19 mts de fondo.	Se utiliza factor de homogenización por tamaño ya que el lote de la oferta posee un área ligeramente mayor al área del inmueble avaluado.	
OFERTA 2	Casa de dos pisos ubicada en Villas de San Juan, consta de 3 alcobas, 2 baños, sala, comedor, estudio, cocina, zona de ropas, patio y garaje cubierto.	Se utiliza factor de homogenización por tamaño y ubicación, ya que el lote de la oferta posee un área ligeramente mayor al área del inmueble avaluado, pero este último se encuentra más cercano a vías principales y equipamientos urbanos.	
OFERTA 3	Casa de dos pisos ubicada en Villa María, consta de 3 alcobas, 2 baños, sala, comedor, estar, cocina, zona de ropas, balcón, patio y garaje cubierto.	Se utiliza factor de homogenización por tamaño y ubicación, ya que el lote de la oferta posee un área ligeramente mayor al área del inmueble avaluado y se encuentra más cercano a vías principales y equipamientos urbanos.	

Valor de la construcción:

Método de Reposición como nuevo

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m²) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

Calificaciones:

- 1 NUEVO SIN REPARACIONES.
- 2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA.
- 3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
- 4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
- 5 SIN VALOR

Fitto y Corvini										
DESCRIPCION	Área m ²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	168,89	9	100	9,00%	2,0	7,31%	\$ 1.200.000	\$87.750	\$1.112.250	\$ 1.110.000

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en el mismo sector y el entorno cercano.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área de terreno, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el límite inferior de la muestra.
- Se realiza avalúo de fachada dado que no fue permitido el acceso al inmueble, el presente informe se realiza teniendo en cuenta la fachada del inmueble junto con el acta de la diligencia de secuestro del bien.
- Se adopta el área de terreno obtenida de los documentos jurídicos suministrados.
- Se adopta como área construida la máxima permitida por la normatividad urbanística vigente, teniendo en cuenta la construcción de dos pisos evidenciada en visita.
- Para el método de costo reposición a nuevo se otorga una calificación por estado de 2.0, teniendo en cuenta la descripción del acta de secuestro, dado que no se pudo ingresar al inmueble.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 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 se conserven.

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El avalúo es practicado por el perito Arelys Rodríguez Barrera y revisado por el Ing. Juan Felipe Guerrero Castellanos, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemín, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

Descripción	Datos
Valor total inmueble	\$ 250.782.300
Valor proporcional terreno	\$ 63.314.400
Valor proporcional construcción	\$ 187.467.900
Porcentaje de terreno	25,25%
Porcentaje de construcción	74,75%
Edad aproximada (Años)	9
Vida remanente (Años)	91
Vida útil (Años)	100
Valor reposición a nuevo	\$ 202.668.000
Valor UVR día	286,6728
Valor avalúo UVR	874.803,26

AVALÚO COMERCIAL

CALLE 21 # 33 - 04
BARRIO EL REMANSO I
YOPAL - CASANARE

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	91,76	\$ 690.000	\$ 63.314.400
CONSTRUCCIÓN	168,89	\$ 1.110.000	\$ 187.467.900
TOTAL AVALUO			\$ 250.782.300
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION			\$ 1.484.885

Por medio del presente certificamos que:

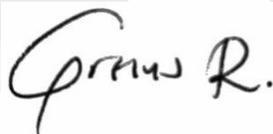
No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **octubre de 2021** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$250.782.300 M/C).**



ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Representante legal
RAA AVAL - 52148032

ARELYS RODRIGUEZ BARRERA
Perito actuante
RAA AVAL - 47435287



ING. JUAN FELIPE GUERRERO CASTELLANOS
Revisión del avalúo
RAA AVAL - 1032470901

REGISTRO FOTOGRAFICO



ENTORNO



FACHADA DE LA CASA



FACHADA DE LA CASA



NOMENCLATURA

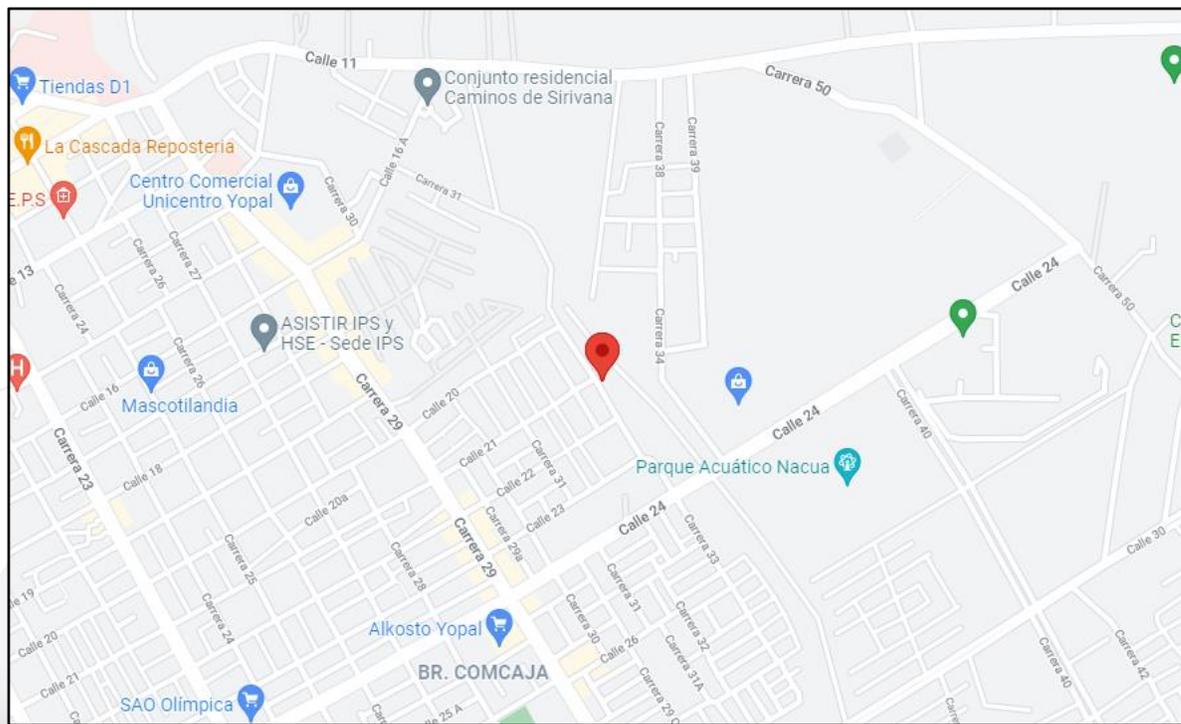
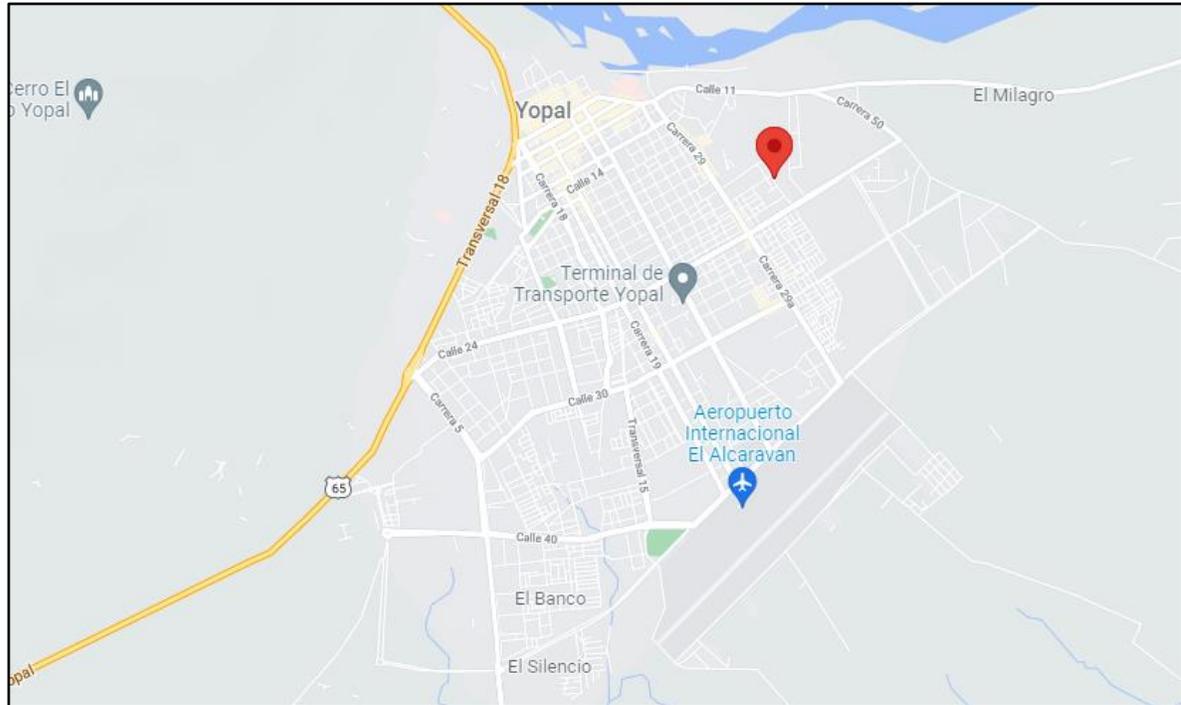


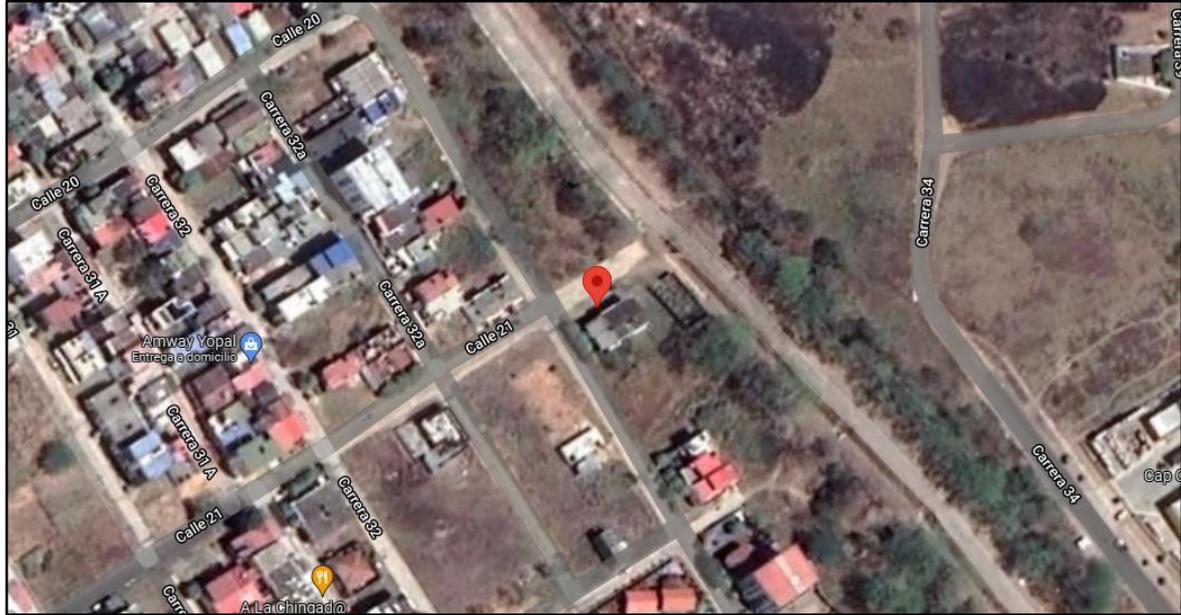
CONTADOR DE AGUA



CONTADOR DE GAS Y ENERGIA

LOCALIZACIÓN





INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble objeto de avalúo.

A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.

La dirección de notificación es en la CALLE 34 # 17 - 31, Yopal, Casanare.

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre: Arellys Rodríguez Barrera**
- **RAA-AVAL: 47435287**
- **C.C.: 47435287**
- **Dirección de Residencia: CALLE 34 # 17 - 31**
- **Ciudad de Residencia: Yopal, Casanare**
- **Celular: 3124584538**
- **Profesión: Administrador de Empresas**

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien que da el dictamen:

- **Nombre: Erika Celemín Bohórquez**
- **RAA-AVAL: 52148032**
- **C.C.: 52148032**
- **Dirección de residencia: Calle 152 58-51 Interior 2, apartamento. 804**
- **Ciudad de Residencia: Bogotá D.C.**
- **Celular: 3102055756**
- **Profesión: Ingeniera Industrial**

En referencia al numeral 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, no se tienen restricciones asociadas.

Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del Código General del Proceso, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).

Teniendo en consideración el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual indica que se mencione si "ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte", se mencionan los casos en los que se ha sido designado para la elaboración de un dictamen.

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV (BANCOLOMBIA)	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
23/03/2021	REMATE	DARIO ROJAS	AVENIDA 2 #1-58 EDIFICIO MANHATTAN II BARRIO LLERAS RESTREPO APTO 402 Y PARQ. 5	N DE SANTANDER - CUCUTA
23/03/2021	REMATE	DARIO ROJAS	AVENIDA 2 #1-40 EDIFICIO MANHATTAN BARRIO LLERAS RESTREPO APTO.401	N DE SANTANDER - CUCUTA
14/04/2021	REMATE	YOLANDA SANDOVAL	CALLE 16 # 38-73 CONJUNTO CERRADO GIRASOLES UNIDAD RESIDENCIAL N°13-G	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
19/04/2021	REMATE	JONNY GARCIA	#ANILLO VIAL #33-115 CONJUNTO CERRADO LA ESTANCIA BARRIO JUANA PAULA LOTE BIFAMILIAR B21 CASA 41	N DE SANTANDER - LOS PATIOS
19/04/2021	REMATE	BELMAN PARADA	CALLE 28 #11A-61 MONTEBELLO II	N DE SANTANDER - LOS PATIOS
23/04/2021	REMATE	HECTOR MORA	CALLE 6AN # 3E-70 CEIBA	N DE SANTANDER - CUCUTA
26/04/2021	REMATE	BEATRIZ RODRIGUEZ	CALLE 27A #7-72 URB. BUENAVISTA	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
10/05/2021	REMATE	DERLY MORENO	CALLE 7 # 12-119 URB SANTA MARIA DEL ROSARIO LOTE 1 MZ E	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
14/05/2021	REMATE	DIEGO MORALES	KR 6 #34A-14 MZ D LOTE 4 URB. SAN MIGUEL III ETAPA	N DE SANTANDER - CHINACOTA
19/05/2021	REMATE	ALUMINIOS ONAVA SAS	AV 4 No. 3-66 LOCAL 2 EDIFICIO BARCELONA	N DE SANTANDER - CUCUTA
27/07/2021	REMATE	JUAN FERNANDO VELASCO	CALLE 14 No.5-52	N DE SANTANDER - TOLEDO
30/07/2021	REMATE	GLORIA INES GARCIA FIGUEROA	CALLE 11D No. 12-70 APTO 301 ED. SENDERO A LAS PIEDRAS	N DE SANTANDER - PAMPLONA
30/07/2021	REMATE	ADRIANA MACGREY GOMEZ RODRIGUEZ	LOTE 6 MANZANA 23 URBANIZACION SAN FERNANDO DEL RODEO	N DE SANTANDER - CUCUTA
4/08/2021	REMATE	LUIS EDUARDO CASTAÑEDA CASTRILLON	MANZANA V LOTE 12 URBANIZACION LA CONCORDIA	N DE SANTANDER - CUCUTA
4/08/2021	REMATE	GLADYS MARIA AREVALO SOLANO	CALLE 12 No. 3-59 Y CARRERA 2ª No. 11-85 UNIDAD RESIDENCIAL 7-O CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL MARANTÁ	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
4/08/2021	REMATE	OMAR FERNEL HERNANDEZ SOLANO	CARRERA 15 No. 6-02 HACIENDA SAN NICOLÁS -CONJUNTO CERRADO PORTAL DE SAN NICOLÁS MANZANA 1 LOTE 18	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
9/08/2021	REMATE	CESAR AUGUSTO BUITRAGO CARDENAS	CALLE 9N #3E-130 CASA 1B CEIBA II	N DE SANTANDER - CUCUTA
10/08/2021	REMATE	HERNANDO RUBIANO PIÑEROS	CALLE 6 #8-86 CONJUNTO CERRADO VERACRUZ CASA 7A	N DE SANTANDER - CUCUTA
11/08/2021	REMATE	JAIRO RICO CARRILLO	CALLE 23 #15-19 BARRIO ALFONSO LOPEZ	N DE SANTANDER - CUCUTA
17/08/2021	REMATE	RUTH BETTY ORTIZ PADILLA	CALLE 6AN # 4-102 ZONA INDUSTRIAL	N DE SANTANDER - CUCUTA
17/08/2021	REMATE	RUTH BETTY ORTIZ PADILLA	CALLE 7N # 4-103/113 ZONA INDUSTRIAL	N DE SANTANDER - CUCUTA
24/08/2021	REMATE	YENNY CARDENAS ISAZA	CALLE 4AN #3-56 URB. PESCADERO - COLPET	N DE SANTANDER - CUCUTA
26/08/2021	REMATE	JOSE GEOVANNI SANCHEZ ORDOÑEZ	AVENIDA 1 # 16-10 CONJ CERRADO LAURELES UNIDAD RES 20C MANZANA C	N DE SANTANDER - V DEL ROSARIO
26/08/2021	REMATE	ROSSANA YARIMA CONTRERAS LEMUS	CALLE 13C #27A-49 LOTE 14 MANZANA 3 URBANIZACION ARKAMAR CAMPESTRE URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DEL RODEO LOTE 18 MANZANA 11	N DE SANTANDER - CUCUTA
1/09/2021	REMATE	FRANCISCO BELEÑO BALCUCHO	LOTE #12 UNIDAD B PORTAL DE LA FRONTERA - LA PARADA	N DE SANTANDER - V DEL ROSARIO
1/09/2021	REMATE	D UNO D TODOS S.A.S	CARRERA 1E Y 2E 12-05 LOTE 5 MZ H CONDOMINIO CERRADO TAMARINDO CLUB I ETAPA	N DE SANTANDER - V DEL ROSARIO
3/09/2021	REMATE	JACKSON FERLEY MORA WILCHES	CRA 1 ESTE CALLES 11 Y 12 11-59 MZ E LOTE 7 CONJ RES EL TAMARINDO SECTOR VILLA ANTIGUA	N DE SANTANDER - V DEL ROSARIO
8/09/2021	REMATE	NELY ESTELA MORA SANGUINO	AVENIDA 9 No.2N - 46 BARRIO SAN MARTIN	N DE SANTANDER - CUCUTA
9/09/2021	REMATE	FABIOLA DEL PILAR DAVILA RIVERA	AVENIDA 11 # 2-50 BARRIO CARORA	N DE SANTANDER - CUCUTA
9/09/2021	REMATE	VICTOR JULIO BETANCOURT PINZON	MANZANA W LOTE 19 A AVDA 4 # 23N -30 APTO 203 A URBANIZACION PRADOS DEL NORTE	N DE SANTANDER - CUCUTA
13/09/2021	REMATE	DAISY CAROLINA GOMEZ RODRIGUEZ	LOTE 6 MANZANA 24 URB SAN FERNANDO DEL RODEO	N DE SANTANDER - CUCUTA
13/09/2021	REMATE	PAULO EMILIO MANRIQUE RIVERA	CALLE 2 # 12-17 BARRIO SAN MARTIN	N DE SANTANDER - V DEL ROSARIO
14/09/2021	REMATE	JOSUE JULIAN JAIMES JAIMES	AVENIDA 0 # 4-80 APARTAMENTO 501 EDIFICIO LA ESPERANZA	N DE SANTANDER - CUCUTA
15/09/2021	REMATE	FREDDY ULISES GOMEZ URIBE	CALLE 1A # 19-41 LOTE MZ 9A 18 URB TORCOROMA - SIGLO XXI	N DE SANTANDER - CUCUTA



PIN de Validación: ad4309fb



<https://www.raa.org.co>



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) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52148032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ 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
24 Oct 2017

Régimen
Régimen de Transición

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
24 Oct 2017

Régimen
Régimen de Transición

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
24 Oct 2017

Régimen
Régimen de Transición

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 Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: ad4309fb



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre 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 de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

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) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.

El(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ 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.

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

ad4309fb

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 un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: ad4309fb



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b96d0b12



<https://www.raa.org.co>



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) ARELYS RODRIGUEZ BARRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 47435287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-47435287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ARELYS RODRIGUEZ BARRERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	07 Feb 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	07 Feb 2018	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	05 Jul 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	07 Feb 2018	Régimen Académico



PIN de Validación: b96d0b12



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 de generación, subestaciones de transmisión y distribución, 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
07 Feb 2018

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
07 Feb 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: YOPAL, CASANARE
Dirección: CALLE 34 NO. 17-31
Teléfono: 3124584538
Correo Electrónico: arodriguez78@misena.edu.co

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

Administrador de Empresas - Fundación Universitaria de San gil.
Especialista en Administración Financiera Estrategica - Fundación Universitaria de San gil.

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) ARELYS RODRIGUEZ BARRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 47435287.

El(la) señor(a) ARELYS RODRIGUEZ BARRERA 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.

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



PIN de Validación: b96d0b12



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

b96d0b12

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 un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b8e60b14



<https://www.raa.org.co>



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) **JUAN FELIPE GUERRERO CASTELLANOS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032470901, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1032470901.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN FELIPE GUERRERO CASTELLANOS** 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 05 Dic 2018	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 05 Dic 2018	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 05 Dic 2018	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 05 Dic 2018	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b8e60b14



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
05 Dic 2018

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 de generación, subestaciones de transmisión y distribución, 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
05 Dic 2018

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
05 Dic 2018

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
05 Dic 2018

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
05 Dic 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos

Fecha
05 Dic 2018

Regimen
Régimen



PIN de Validación: b8e60b14



Académico

herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SABANETA, ANTIOQUIA
Dirección: CARRERA 48 NO. 50 SUR - 128 OF 9023
Teléfono: 3208214489
Correo Electrónico: felipeguerrero68@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) JUAN FELIPE GUERRERO CASTELLANOS , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032470901.

El(la) señor(a) JUAN FELIPE GUERRERO CASTELLANOS 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.

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

b8e60b14

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 un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b8e60b14



<https://www.raa.org.co>



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

SERGIO ANTONIO VIDALES CAMACHO
Abogado Universidad Nacional. Especialista en Administración Pública (ESAP),
Derecho Público (Externado), Derecho Tributario (Rosario) y Alta Gerencia (UIS)

Monterrey, Casanare, octubre 22 de 2021.

Juzgado Promiscuo del Circuito
MONTERREY - CASANARE
22-10-2021
CC Yesid Molano
Diana del
Inc: 25-10

Doctora
JULIANA RODRIGUEZ VILLAMIL
Juez 01 Promiscuo del Circuito de Monterrey
Palacio de Justicia, Monterrey (Casanare)
Correo: j01prctomonterrey@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia:

Proceso	PROCESO DE REORGANIZACIÓN DE PASIVOS
Radicación	85-162-31-89-001-2019-0275-01
Demandante	YESID MOLANO CASTAÑEDA
Asunto	Actualización Estados Financieros Trimestre 02 de 2021.

YESID MOLANO CASTAÑEDA, identificado con la cédula de ciudadanía No 7.060.550 de Villanueva (Casanare), actuando en mi calidad de PROMOTOR, según se me ha reconocido en el proceso referido, de manera atenta y dentro del término de diez (10) días ordenado por su Despacho en el artículo tercero del Auto No. 909 del 07 de octubre de 2021, notificado el 08-10-2021 (d-m-a), me dirijo a su Despacho, en cumplimiento de la actuación mencionada, y el artículo 24 de la Ley 1116 de 2006, con el fin de hacer llegar, adjunto a la presente, el Proyecto de Calificación y Graduación de Créditos.

Atentamente,

YESID MOLANO CASTAÑEDA
C. C. No. 7.060.550 de Villanueva (Casanare)
Kilómetro 23 vía Monterrey - Yopal, Vereda El Guafal
Monterrey (Casanare), Teléfono: 3112177386
Correo: edselguafal@gmail.com

Anexos: Cinco (5) folios.

PROYECTO DE CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS

I.- GRADUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE CRÉDITOS:

1º.- CREDITOS CAUSADOS CON ANTERIORIDAD AL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN.

1.1.- Pertenecen a la PRIMERA CLASE DE CRÉDITOS, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2495 del Código Civil:

a. Los salarios y todas las prestaciones provenientes del contrato de trabajo. "Artículo 157 del Código Sustantivo del Trabajo. Prelación de créditos por salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales. <Artículo modificado por el artículo 36 de la Ley 50 de 1990:> Los créditos causados o exigibles de los trabajadores por concepto de salarios, las cesantías y demás prestaciones sociales e indemnizaciones laborales pertenecen a la primera clase que establece el artículo 2495 del Código Civil y tienen privilegio excluyente sobre todo los demás..."

b. Las costas judiciales que se causen en el interés general de los acreedores. "Artículo 2495 del Código Civil"

c. Los créditos fiscales y parafiscales (últimos conformados por los aportes de carácter obligatorio que realizan los empleadores y cuyo recaudo está a cargo de las Cajas de Compensación Familiar y que se encuentran destinados al subsidio familiar, SENA, ESAP, etc.). Artículo 2495 del Código Civil"

d. Aportes de seguridad social. Ley 100 de 1993. Artículo 270. Los créditos exigibles por concepto de las cotizaciones y los intereses a que hubiere lugar, tanto en el Sistema General de Pensiones como en el Sistema de Seguridad Social en Salud, pertenecen a la primera clase de que trata el artículo 2495 del Código Civil y tienen el mismo privilegio que los créditos por concepto de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales".

Crédito	Acreedor	NIT o C.C.	Clase	Valor Solicitado
1	DIAN Seccional de YOPAL	800.197.268-4	B	\$ 45.039.000
1	Empresa de Energía de Casanare ENERCA	844.004.576-0	B	\$ 71.117.820
TOTAL				\$ 116.156.820

1.2.- Pertenecen a la SEGUNDA CLASE DE CRÉDITOS, de conformidad con el artículo 2497 del Código Civil:

a. El acreedor prendario sobre la prenda hasta concurrencia del valor de venta del bien dado en prenda. (Art. 2497. del Código Civil) A la segunda clase de créditos pertenecen los de las personas que en seguida se enumeran:....3. El acreedor prendario sobre la prenda).

b. Las cuotas que hayan pagado los promitentes compradores de bienes inmuebles destinados a vivienda en los procesos concursales de personas que se dediquen a la construcción y enajenación de bienes con esa destinación, excepto en aquellos eventos en los que sea posible la aplicación del artículo 51 de la ley 1116 de 2006. Parágrafo 3º del artículo 125 de la ley 338 de 1997.

e. Los créditos amparados por fiducias y encargos fiduciarios que incluyan entre sus finalidades las de garantía cuando los bienes fideicomitidos sean muebles. (Numeral 7º del artículo 59 de la Ley 116 de 2006).

Crédito	Acreedor	NIT o C.C.	Clase	Valor Solicitado

1.3.- Pertencen a la **TERCERA CLASE DE CRÉDITOS**, de conformidad con el artículo 2499 del Código Civil:

a. El hipotecario, hasta concurrencia del valor de venta del bien hipotecado. (Art. 2499.- La tercera clase de créditos comprende los hipotecarios.)

b. Los créditos amparados por fiducias y encargos fiduciarios que incluyan entre sus finalidades las de garantía cuando los bienes fideicomitidos sean inmuebles. (Artículo 50. Efectos de la apertura del proceso de liquidación judicial. La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce...7. La finalización de pleno derecho de los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor, con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes. (...). Los acreedores beneficiarios del patrimonio autónomo serán tratados como acreedores con garantía prendaria o hipotecaria, de acuerdo con la naturaleza de los bienes fideicomitidos)

Crédito	Acreedor	Clase	Valor Solicitado	Valor reconocido
2	Banco Bilbao Vizcaya Argentina Colombia S.A. "B.B.V.A." - SYSTEMGROUP SAS.	C	\$ 507.896.077	
2	Banco de Bogotá - Central de Inversiones CISA	C	\$ 74.190.773	
2	BANCOLOMBIA	C	\$ 24.469.134	
TOTAL			\$ 606.555.984	

1.4.- Pertencen a la **CUARTA CLASE DE CRÉDITOS**, de conformidad con el artículo 2502 y del Código Civil y 124 de la Ley 1116 de 2006:

a. Los de los proveedores de materias primas o insumos necesarios para la producción o transformación de bienes, o para la prestación de servicios. [Artículo 2502 del Código Civil Colombiano (adicionado por el artículo 124 de la Ley 1116 de 2006): "7. Los de los proveedores de materias primas o insumos necesarios para la producción o transformación de bienes o para la prestación de servicios".]

Crédito	Acreedor	Clase	Valor solicitado	Valor reconocido
4	BIOMAX S.A. - BRIO. NIT: 830.136.799-1	E	\$ 92.000.000	
4	Yesid Molano Castañeda	D	\$ 1.847.556.740	
Total			\$ 1.939.556.740	

1.5.- Pertencen a la **QUINTA CLASE DE CRÉDITOS**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2509 del Código Civil.

a. Denominados igualmente quirografarios, comprenden los créditos que no gozan de preferencia. (2509 del Código Civil. Créditos de quinta clase, La quinta clase comprende los bienes que no gozan de preferencia).

Crédito	Acreedor	Clase	Valor solicitado	Valor reconocido
5	Luis Hernando Daza Guarín	E	\$ 100.000.000	
5	Saulo Jacinto Castañeda Peña	E	\$ 200.000.000	
5	Rene Molano Castañeda	E	\$ 156.000.000	
5	Simón Arévalo Antolínez	E	\$ 105.000.000	
5	Jaime Montañez	E	\$ 40.000.000	
Total			\$ 601.000.000	

3.- CRÉDITOS LITIGIOSOS Y CONTINGENTES:

Crédito	Acreeedor	Clase	Valor contingente
Total			

"ARTÍCULO 25. CRÉDITOS. ...Los créditos litigiosos y las acreencias condicionales, quedarán sujetos a los términos previstos en el acuerdo, en condiciones iguales a los de su misma clase y prelación legal, así como a los resultados correspondientes al cumplimiento de la condición o de la sentencia o laudo respectivo. En el entretanto, el deudor constituirá una provisión contable para atender su pago".

4.- CRÉDITOS POSTERGADOS:

Crédito	Acreeedor	Clase	Valor postergado	Causal
Total				

Artículo 69 de la Ley 1116 de 2006. Corresponden a:

- a. Obligaciones con personas especialmente relacionadas con el deudor. No se postergarán los créditos de los acreedores que suministren nuevos recursos al deudor o se obliguen a hacerlo en ejecución del acuerdo.
- b. Deudas por servicios públicos si la entidad prestadora de éste no lo restablece cuando los suspendió sin atender lo dispuesto en la ley de insolvencia.
- c. Créditos de los acreedores que intenten pagarse por su propia cuenta o incumplan las obligaciones pactadas en el proceso de insolvencia.
- d. Créditos derivados de sanciones originadas en acuerdos de voluntades.
- e. Los créditos presentados fuera de la oportunidad legal al trámite de liquidación judicial, teniendo la carga de hacerlo.
- f. El valor de intereses, en el proceso de liquidación judicial.

Nota importante: El pago de los créditos postergados respetará las reglas de prelación legal (Parágrafo 1 del artículo 69 ibídem).

5. CRÉDITOS RECHAZADOS:

Crédito	Acreeedor	Clase	Valor rechazado	Causal del rechazo
Total				

YESID MOLANO CASTAÑEDA
 C. C. No. 7.060.550 de Villanueva (Casanare)
 Kilómetro 23 vía Monterrey - Yopal, Vereda El Guafal
 Monterrey (Casanare). Teléfono: 3112177386

6.- DETERMINACIÓN DE DERECHOS DE VOTO (Art. 31 Ley 1116 de 2006):

Nombre o Razón Social	NIT o Cédula de Ciudadanía	Saldo de Capital por Pagar	Valor Indexado	Derechos de Voto	Participación Derechos de Voto (%)
Acreeedores Clase A – Titulares de acreencias laborales	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Total acreeedores clase A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Acreeedores Clase B –					
DIAN Seccional Yopal	800.197.268-4	\$ 45.039.000		\$ 45.039.000	1,38%
Empresa ENERCA	844.004.576-0	\$ 71.117.820		\$ 71.117.820	2,18%
Total Acreeedores Clase B	02	\$ 116.156.820		\$ 116.156.820	3,56%
Acreeedores Clase C –					
Banco BBVA Colombia Argentaria – SYSTEMGROUP SAS	860.003.020-1	\$ 507.896.077		\$ 507.896.077	15,56%
Banco de Bogotá – CISA Central de Inversiones	860.002.964-4	\$ 74.190.773		\$ 74.190.773	2,27%
Bancolombia	890.903.938-8	\$ 24.469.134		\$ 24.469.134	0,75%
Total Acreeedores Clase C	03	\$ 606.555.984		\$ 606.555.984	18,59%
Acreeedores Clase D – Acreeedores Internos	7.060.550	\$ 1.847.556.740		\$ 1.847.556.740	56,62%
Total acreeedores clase D	01	\$ 1.847.556.740		\$ 1.847.556.740	56,62%
Acreeedores Clase E –					
BIOMAX S.A. – BRIO	830.136.799-1	\$ 92.000.000		\$ 92.000.000	2,82%
Luis H. Daza Guarín	74.846.452	\$ 100.000.000		\$ 100.000.000	3,06%
Saulo Jacinto Castañeda Peña	19.262.664	\$ 200.000.000		\$ 200.000.000	6,13%
Rene Molano Castañeda	7.060.909	\$ 156.000.000		\$ 156.000.000	4,78%
Simón Arévalo Antolínez	7.231.612	\$ 105.000.000		\$ 105.000.000	3,22%
Me Montañez	4.148.460	\$ 40.000.000		\$ 40.000.000	1,23%
Total Acreeedores clase E	06	\$ 693.000.000		\$ 693.000.000	21,24%
Total Derechos de Voto	12	\$ 4.098.195.646		\$ 4.098.195.646	100,00%

"Artículo 38 de la Ley 1429 de 2010. El artículo 31 de la Ley 1116 de 2006, quedará así:
Artículo 31. ...Parágrafo 1o. Para los efectos previstos en esta ley se consideran acreeedores internos los socios o accionistas de las sociedades, el titular de las cuotas o acciones en la empresa unipersonal y los titulares de participaciones en cualquier otro tipo de persona jurídica. En el caso de la persona natural comerciante, el deudor tendrá dicha condición.

SERGIO ANTONIO VIDALES CAMACHO

Abogado Universidad Nacional. Especialista en Administración Pública (ESAP),
Derecho Público (Externado), Derecho Tributario (Rosario) y Alta Gerencia (UIS)

Para efectos de calcular los votos, cada acreedor interno tendrá derecho a un número de votos equivalente al valor que se obtenga al multiplicar su porcentaje de participación en el capital, por la cifra que resulte de restar del patrimonio, las partidas correspondientes a utilidades decretadas en especie y el monto de la cuenta de revalorización del patrimonio, así haya sido capitalizada, de conformidad con el balance e información con corte a la fecha de admisión al proceso de insolvencia. Cuando el patrimonio fuere negativo cada accionista tendrá derecho a un voto."



YESID MOLANO CASTAÑEDA

C. C. No. 7.060.550 de Villanueva (Casanare)
Kilómetro 23 vía Monterrey - Yepa, Vereda El Guafal
Monterrey (Casanare), Teléfono: 3112177386
Correo: edselguafal@gmail.com