Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

TRASLADO N°. 51
4 de abril de 2022

JUZGADO 004 DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO

Cons.	EXPEDIENTE	CLASE	DEMANDANTE	DEMANDADO	TIPO DE TRASLADO	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
1	008 - 2018 - 00223 - 00	Ejecutivo Singular	OSCAR ALBEIRO ARIZA REYES	LAS COLINERAS INVERSIONES S.A.	Traslado Liquidación Credito Art. 446 C.G.P.	05/04/2022	07/04/2022
2	014 - 1999 - 08436 - 01	Ejecutivo Mixto	FLAMINIO VILLAMIL	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ	Traslado Art. 110 C.G.P.	05/04/2022	07/04/2022
3	034 - 2001 - 00554 - 01	Ejecutivo Singular	COMCEL S.A	SOFTWARE EXPRESS LTDA	Traslado Liquidación Credito Art. 446 C.G.P.	05/04/2022	07/04/2022
4	035 - 2018 - 00413 - 00	Ejecutivo Singular	BANCO DAVIVIENDA S.A	ANDREA PEÑA RODRIGUEZ	Traslado Liquidación Credito Art. 446 C.G.P.	05/04/2022	07/04/2022
5	037 - 2017 - 00373 - 00	Ejecutivo con Título Hipotecario	MANUEL ALBERTO GARCES MAZABUEL	LUZ JANETH DURANGO	Traslado Recurso Reposición Art. 319 C.G.P.	05/04/2022	07/04/2022

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PÚBLICO DE LA SECREATARÍA, HOY 2022-04-04 A LA HORA DE LAS 08:00 A.M.

JENNIFER ALEJANDRA ZULUAGA ROMERO
SECRETARIO(A)

SEÑOR
JUEZ 08 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

Ref: Proceso Ejecutivo 2010-00157 De JOSELIN BOLAÑOS PEÑA contra SIERVO VALLEJO

RAMIRO CUBILLOS VELANDIA*, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía número 79.785.219, portador de la T.P. No 106.175. Del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en representación del demandante* ***JOSELIN BOLAÑOS PEÑA*** *a su despacho muy respetuosamente me permito allegar la liquidación del crédito.*

Del señor juez.

RAMIRO CUBILLOS VELANDIA
C.C. N° 79.785.219 Bogotá DC
T.P. 106.175 del C.S.J

LIQUIDACION

JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGORA D.C.
REF NO. 2010-00157
DE:JOSELIN BOLAÑOS
CONTRA: HEREDEROS INDETERMINADOS Y DETERMINADOS DE SIERVO VALLEJO

Tasa de interés moratoria equivalente al interés judicial (6%efectivo anual covertido a 0,50% Nominal mensual Art. 2232 del Código Civil):

Intereses de Mora sobre el Capital Inicial

CAPITAL $ 1.500.000,00

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)	
5/08/2015	31/08/2015	27	0,50	$ 6.750,00
1/09/2015	30/09/2015	30	0,50	$ 7.500,00
1/10/2015	31/10/2015	31	0,50	$ 7.500,00
1/11/2015	30/11/2015	30	0,50	$ 7.500,00
1/12/2015	31/12/2015	31	0,50	$ 7.500,00
1/01/2016	31/01/2016	31	0,50	$ 7.500,00
1/02/2016	29/02/2016	29	0,50	$ 7.500,00
1/03/2016	31/03/2016	31	0,50	$ 7.500,00
1/04/2016	30/04/2016	30	0,50	$ 7.500,00
1/05/2016	31/05/2016	31	0,50	$ 7.500,00
1/06/2016	30/06/2016	30	0,50	$ 7.500,00
1/07/2016	31/07/2016	31	0,50	$ 7.500,00
1/08/2016	31/08/2016	31	0,50	$ 7.500,00
1/09/2016	30/09/2016	30	0,50	$ 7.500,00
1/10/2016	31/10/2016	31	0,50	$ 7.500,00
1/11/2016	30/11/2016	30	0,50	$ 7.500,00
1/12/2016	31/12/2016	31	0,50	$ 7.500,00
1/01/2017	31/01/2017	31	0,50	$ 7.500,00
1/02/2017	28/02/2017	28	0,50	$ 7.500,00
1/03/2017	31/03/2017	31	0,50	$ 7.500,00
1/04/2017	30/04/2017	30	0,50	$ 7.500,00
1/05/2017	31/05/2017	31	0,50	$ 7.500,00
1/06/2017	30/06/2017	30	0,50	$ 7.500,00
1/07/2017	31/07/2017	31	0,50	$ 7.500,00
1/08/2017	31/08/2017	31	0,50	$ 7.500,00
1/09/2017	30/09/2017	30	0,50	$ 7.500,00
1/10/2017	31/10/2017	31	0,50	$ 7.500,00
1/11/2017	30/11/2017	30	0,50	$ 7.500,00
1/12/2017	31/12/2017	31	0,50	$ 7.500,00
1/01/2018	31/01/2018	31	0,50	$ 7.500,00
1/02/2018	28/02/2018	28	0,50	$ 7.500,00
1/03/2018	31/03/2018	31	0,50	$ 7.500,00
1/04/2018	30/04/2018	30	0,50	$ 7.500,00
1/05/2018	31/05/2018	31	0,50	$ 7.500,00
1/06/2018	30/06/2018	30	0,50	$ 7.500,00
1/07/2018	31/07/2018	31	0,50	$ 7.500,00
1/08/2018	31/08/2018	31	0,50	$ 7.500,00
1/09/2018	30/09/2018	30	0,50	$ 7.500,00

1/01/2019	31/01/2019	31	0,50	$ 7.500,00
1/02/2019	28/02/2019	28	0,50	$ 7.500,00
1/03/2019	31/03/2019	31	0,50	$ 7.500,00
1/04/2019	30/04/2019	30	0,50	$ 7.500,00
1/05/2019	31/05/2019	31	0,50	$ 7.500,00
1/06/2019	30/06/2019	30	0,50	$ 7.500,00
1/07/2019	31/07/2019	31	0,50	$ 7.500,00
1/08/2019	31/08/2019	31	0,50	$ 7.500,00
1/09/2019	30/09/2019	30	0,50	$ 7.500,00
1/10/2019	31/10/2019	31	0,50	$ 7.500,00
1/11/2019	30/11/2019	30	0,50	$ 7.500,00
1/12/2019	31/12/2019	31	0,50	$ 7.500,00
1/01/2020	31/01/2020	31	0,50	$ 7.500,00
1/02/2020	29/02/2020	29	0,50	$ 7.500,00
1/03/2020	31/03/2020	31	0,50	$ 7.500,00
1/04/2020	30/04/2020	30	0,50	$ 7.500,00
1/05/2020	31/05/2020	31	0,50	$ 7.500,00
1/06/2020	30/06/2020	30	0,50	$ 7.500,00
1/07/2020	31/07/2020	31	0,50	$ 7.500,00
1/08/2020	31/08/2020	31	0,50	$ 7.500,00
1/09/2020	30/09/2020	30	0,50	$ 7.500,00
1/10/2020	31/10/2020	31	0,50	$ 7.500,00
1/11/2020	30/11/2020	30	0,50	$ 7.500,00
1/12/2020	31/12/2020	31	0,50	$ 7.500,00
1/01/2021	31/01/2021	31	0,50	$ 7.500,00
1/02/2021	28/02/2021	28	0,50	$ 7.500,00
			Total Intereses de Mora	$ 501.750,00
			Subtotal	$ 2.001.750,00

Capital	$ 1.500.000,00
Total Intereses Mora (+) 6% E.A. corresponde al 0,50% E.M.	$ 501.750,00
SUB TOTAL OBLIGACIÓN	$ 2.001.750,00

Intereses de Mora sobre el Capital Inicial

CAPITAL $ 7.500.000,00

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)	
17/05/2016	31/05/2016	15	0,50	$ 18.750,00
1/06/2016	30/06/2016	30	0,50	$ 37.500,00
1/07/2016	31/07/2016	31	0,50	$ 37.500,00
1/08/2016	31/08/2016	31	0,50	$ 37.500,00
1/09/2016	30/09/2016	30	0,50	$ 37.500,00
1/10/2016	31/10/2016	31	0,50	$ 37.500,00
1/11/2016	30/11/2016	30	0,50	$ 37.500,00
1/12/2016	31/12/2016	31	0,50	$ 37.500,00
1/01/2017	31/01/2017	31	0,50	$ 37.500,00
1/02/2017	28/02/2017	28	0,50	$ 37.500,00
1/03/2017	31/03/2017	31	0,50	$ 37.500,00
1/04/2017	30/04/2017	30	0,50	$ 37.500,00
1/05/2017	31/05/2017	31	0,50	$ 37.500,00
1/06/2017	30/06/2017	30	0,50	$ 37.500,00
1/07/2017	31/07/2017	31	0,50	$ 37.500,00
1/08/2017	31/08/2017	31	0,50	$ 37.500,00

1/11/2017	30/11/2017	30	0,50	$ 37.500,00
1/12/2017	31/12/2017	31	0,50	$ 37.500,00
1/01/2018	31/01/2018	31	0,50	$ 37.500,00
1/02/2018	28/02/2018	28	0,50	$ 37.500,00
1/03/2018	31/03/2018	31	0,50	$ 37.500,00
1/04/2018	30/04/2018	30	0,50	$ 37.500,00
1/05/2018	31/05/2018	31	0,50	$ 37.500,00
1/06/2018	30/06/2018	30	0,50	$ 37.500,00
1/07/2018	31/07/2018	31	0,50	$ 37.500,00
1/08/2018	31/08/2018	31	0,50	$ 37.500,00
1/09/2018	30/09/2018	30	0,50	$ 37.500,00
1/10/2018	31/10/2018	31	0,50	$ 37.500,00
1/11/2018	30/11/2018	30	0,50	$ 37.500,00
1/12/2018	31/12/2018	31	0,50	$ 37.500,00
1/01/2019	31/01/2019	31	0,50	$ 37.500,00
1/02/2019	28/02/2019	28	0,50	$ 37.500,00
1/03/2019	31/03/2019	31	0,50	$ 37.500,00
1/04/2019	30/04/2019	30	0,50	$ 37.500,00
1/05/2019	31/05/2019	31	0,50	$ 37.500,00
1/06/2019	30/06/2019	30	0,50	$ 37.500,00
1/07/2019	31/07/2019	31	0,50	$ 37.500,00
1/08/2019	31/08/2019	31	0,50	$ 37.500,00
1/09/2019	30/09/2019	30	0,50	$ 37.500,00
1/10/2019	31/10/2019	31	0,50	$ 37.500,00
1/11/2019	30/11/2019	30	0,50	$ 37.500,00
1/12/2019	31/12/2019	31	0,50	$ 37.500,00
1/01/2020	31/01/2020	31	0,50	$ 37.500,00
1/02/2020	29/02/2020	29	0,50	$ 37.500,00
1/03/2020	31/03/2020	31	0,50	$ 37.500,00
1/04/2020	30/04/2020	30	0,50	$ 37.500,00
1/05/2020	31/05/2020	31	0,50	$ 37.500,00
1/06/2020	30/06/2020	30	0,50	$ 37.500,00
1/07/2020	31/07/2020	31	0,50	$ 37.500,00
1/08/2020	31/08/2020	31	0,50	$ 37.500,00
1/09/2020	30/09/2020	30	0,50	$ 37.500,00
1/10/2020	31/10/2020	31	0,50	$ 37.500,00
1/11/2020	30/11/2020	30	0,50	$ 37.500,00
1/12/2020	31/12/2020	31	0,50	$ 37.500,00
1/01/2021	31/01/2021	31	0,50	$ 37.500,00
1/02/2021	28/02/2021	28	0,50	$ 37.500,00
			Total Intereses de Mora	$ 2.156.250,00
			Subtotal	$ 9.656.250,00

Capital	$ 7.500.000,00
Total Intereses Mora (+) 6% E.A. corresponde al 0,50% E.M.	$ 2.156.250,00
SUB TOTAL OBLIGACIÓN	$ 9.656.250,00

RESUMEN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÈDITO

Capital	$ 1.500.000,00
Total Intereses Mora (+) 6% E.A. corresponde al 0,50% E.M.	$ 501.750,00
SUB TOTAL OBLIGACIÓN	$ 2.001.750,00
Capital	$ 7.500.000,00
Total Intereses Mora (+) 6% E.A. corresponde al 0,50% E.M.	$ 2.156.250,00

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Oficina de Ejecución Civil
Circuito de Bogotá D. C.
TRASLADO ART. 110 C. G. P.

En la fecha 9-9-22 se fija el presente traslado

conforme lo dispuesto en el Art. 446 del

C. G. P. el cual corre a partir del 5-9-22

al Vence en: 7-9-22

Secretario

167

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 06 MANZANA G PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 06 MANZANA G PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).**
Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1672

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

EDILSON JHOANY PEÑA

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JHOANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 06 MANZANA GPROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1693

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27929
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 2355 DEL 2010-07-22 JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos

Norte:	con zona común de la manzana G (12 m)
Oriente;	Con el lote No. 5 de la manzana C (20 m)
Sur:	con vía publica (12 m)
Occidente	Con lote No. 7

5.1. AREA LOTE **240 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve redes de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:

- Por la localización del predio en la ciudad.

- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.

- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.lixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8das-meta/7771205?utm_source=ilfull-connect&utm_medium=referer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.lixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/9198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.properati.com.co/detalle/l8m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sa	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M². $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	240	M²	$ 233.102,00	$ 55.944.480,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 55.944.480,00

SON: CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

1626

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y

definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

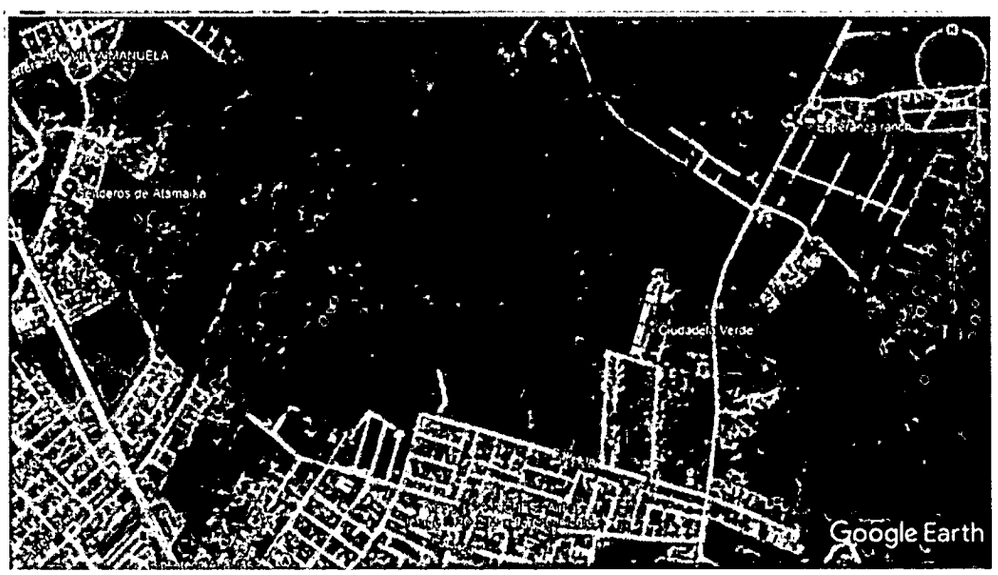
El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

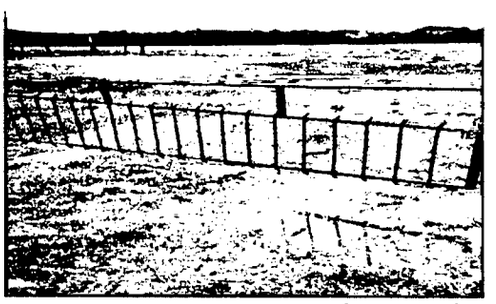
El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico



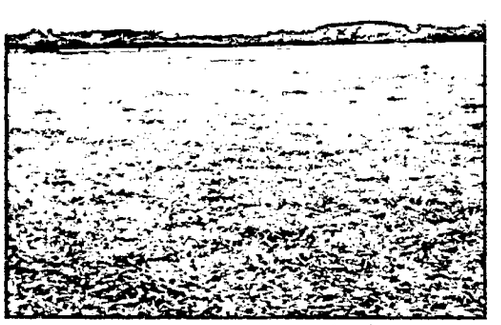
INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

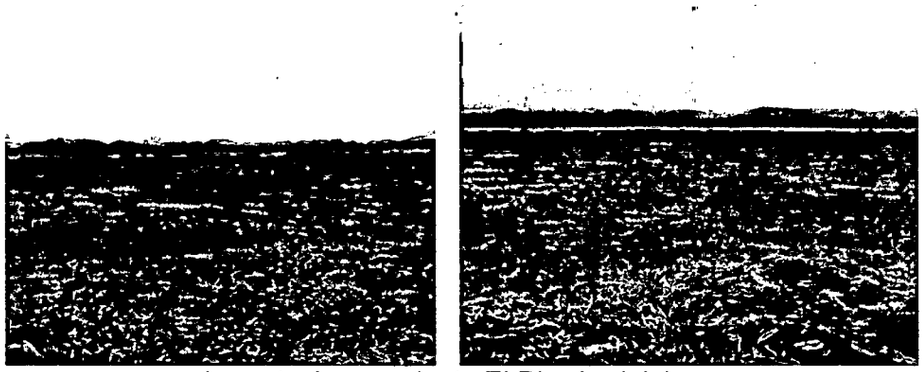



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

1628



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: a8130b07

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900799614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164616, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164616.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance:

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, garrones y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bien no clasificados en la estructura ecológica principal, bien en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance:

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, bien en suelo de expansión con plan parcial adoptado, bien para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance:

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineralas. Bien incluidos en la estructura ecológica principal, bien definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ene 2020	Régimen Académico

Página 1 de 6



FIN de Validación: 68130507



https://www.raa.org.co



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	16 Ene 2020	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, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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.



PIN de Validación: b8130b07



https://www.raa.org.co



Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b8130b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6° parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164616.

El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidós (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Pin de Validación: b8f30b07



https://www.raa.org.co





Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

1682

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 9 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JHOANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 9 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un lote urbano no urbanizado.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JHOANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 9 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas en parte.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:
El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27792
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 2355 DEL 2010-07-22 JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:
Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. LOTE

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos
Norte: con la zona verde interior de la mansa B,
Oriente; con el lote No. 8 de la misma manzana
Sur: con la vía peatonal,
Occidente con el lote No, 10 de la misma manzana,

5.1. AREA LOTE	**120 M²** tomato del Certificado De Tradicion Y Libertad.
5.2. TIPO DE SUELO	Suelo urbano.
5.3. TOPOGRAFÍA	Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve redes de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizarte que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8das-meta/7771205?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/9198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.properati.com.co/detalle/18m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sp	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M². $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	120	M²	$ 233.102,00	$ 27.972.240,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 27.972.240,00

SON: VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

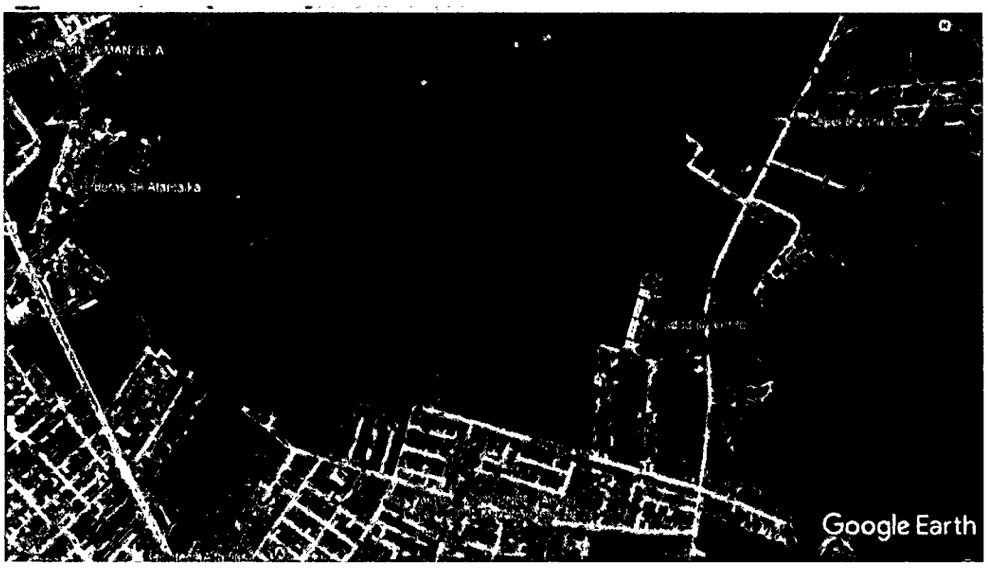
El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

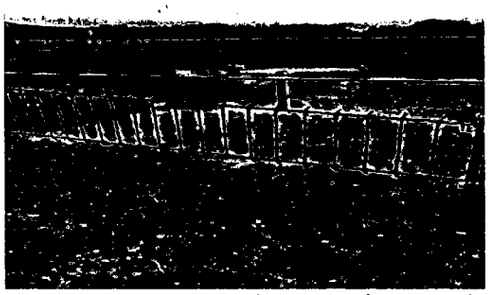
El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico



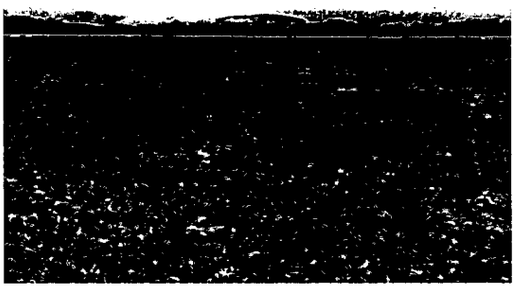
Aspecto lotes





Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

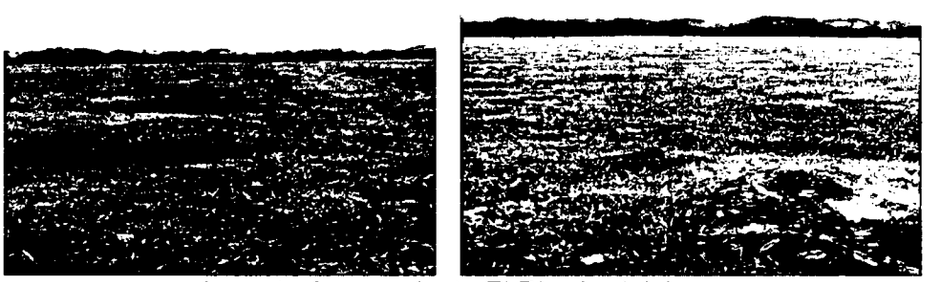




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



PIN de Validación: c8130b07





Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900786614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164916, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador ANAL-25164916.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
20 Ene 2020	Régimen Académico

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	16 Ene 2020	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, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: b81302b07

https://www.raa.org.co

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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**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.

PIN de Validación: b8130b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

Pin de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6° parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META.
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164616.

El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidos (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

INFORME DE AVALUO COMERCIAL LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 10 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 10 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).**
Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

91.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 10 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son: La calle 26 pavimentada en buenas condiciones, pero en la urbanización, no son claras.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal .

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia delo Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27793
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 2355 DEL 2010-07-22 JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos
Norte: Con la zona verde interior de la mansa B,
Oriente; Con el lote No. 9 de la misma manzana
Sur: Con la vía CARRETEABLE,
Occidente Con el lote No, 11 de la misma manzana ,

5.1. AREA LOTE **120 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve redes de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

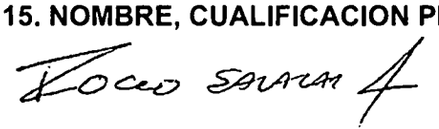
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8das-meta/7771205?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/9198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.properati.com.co/detalle/18m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sp	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M² . $233102											

14. VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO				
ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
TERRENO PROPORCIONAL	120	M²	$ 233.102,00	$ 27.972.240,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 27.972.240,00

SON: VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

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.

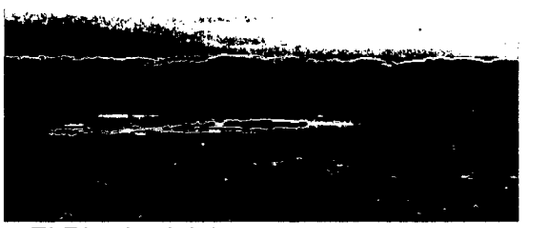
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

PIN de Validación: 5613b0d7

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
www.raa.org.co

ANA

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900736614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance:

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance:

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de Inscripción	Régimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Página 1 de 6

PIN de Validación: bB130b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	16 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**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.

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

Cód. de validación: b8130b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816.

El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidós (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA



Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

1701

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 12 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSOM JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 12 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSOM JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

91.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 12 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas en parte.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27793
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 2355 DEL 2010-07-22 JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos

Norte:	con la zona verde interior de la mansa B,
Oriente;	con el lote No. 11 de la misma manzana
Sur:	con la vía publica,
Occidente	con el lote No, 13 de la misma manzana ,

5.1. AREA LOTE **120 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

1704

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve redes de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

1906

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	Factor Ubicación	Resultados
https://co.tiuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-bje-acac%c3%8das-meta/7771205?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	1,00	0,70	0,7	1,30	$ 438.822
https://co.tiuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/9198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	1,00	0,70	0,7	0,70	$ 424.768
https://www.properati.com.co/detalle/i8m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-so	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	1,00	0,90	0,7	0,90	$ 396.173
		Promedio	875.332						Promedio	419.921
		Desv.Standar	314.456						Desv.Standar	21.734
		Coef. De Variación	35,92%						Coef. De Variación	5,18%
VALOR ADOPTADO POR M² . $233102										

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	120	M²	$ 233.102,00	$ 27.972.240,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 27.972.240,00

SON: VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

Rocio Salazar

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

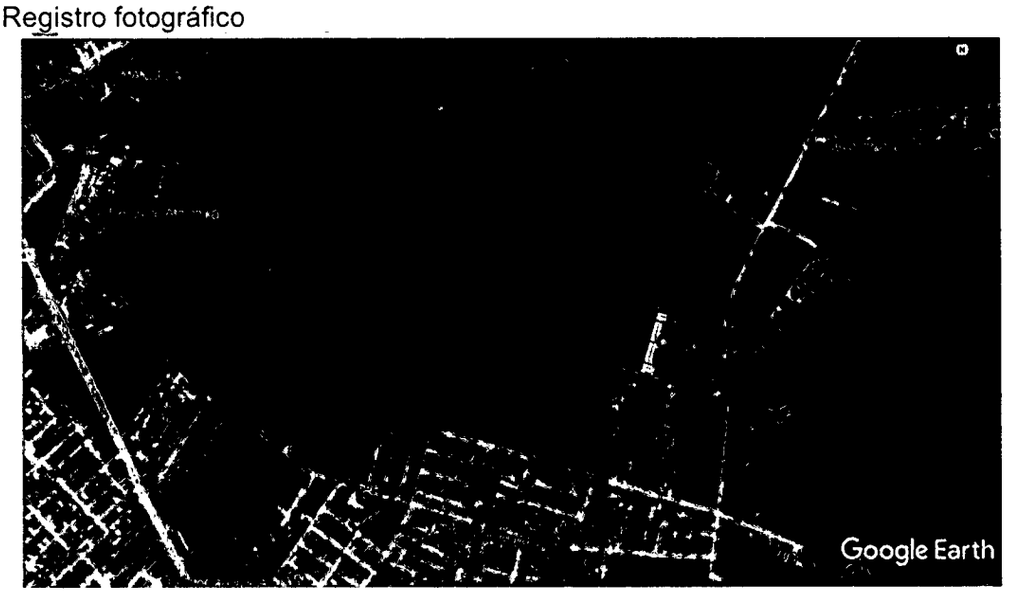
El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

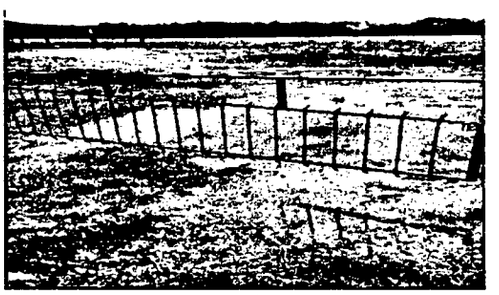
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico

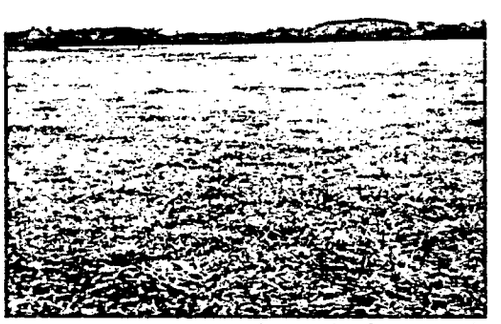




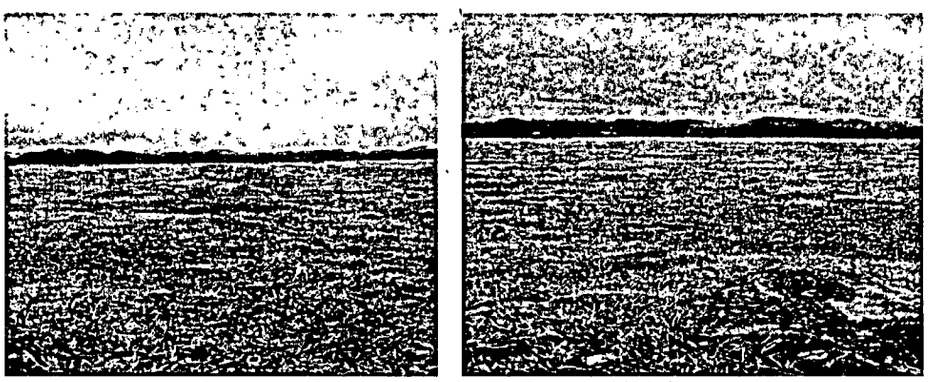

Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

PIN de Validación: a8123b07

RAA

Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900795614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance:

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, galpones 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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 total o parcialmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance:

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Página 1 de 6



PIN de Validación: b8130b07



https://www.raa.org.co



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Régimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
28 Ene 2020	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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	16 Ene 2020	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 de inscripción	Régimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Pin de Validación b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleonteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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.



PIN de Validación: b8130b07



https://www.ras.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6° parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25184616.
El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidós (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

P'N de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

1712

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 11 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 11 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

91.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 11 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal .

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27794
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 2355 DEL 2010-07-22 JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos
Norte: con la zona verde interior de la mansa B,
Oriente; con el lote No. 10 de la misma manzana
Sur: con la vía publica
Occidente con el lote No, 12 de la misma manzana ,

5.1. AREA LOTE **120 M²** tomado del certificado de tradicion y libetad

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve redes de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8das-meta/7771205?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/9198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.properati.com.co/detalle/18m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sp	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M². $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	120	M²	$ 222.102,00	$ 26.652.240,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 26.652.240,00

SON: VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

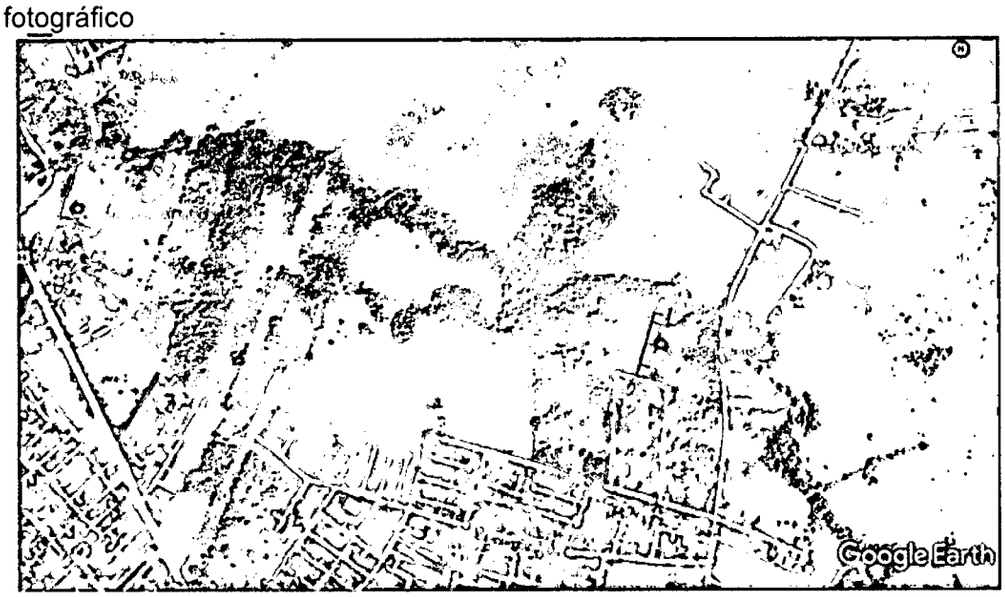
El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

18. ANEXOS

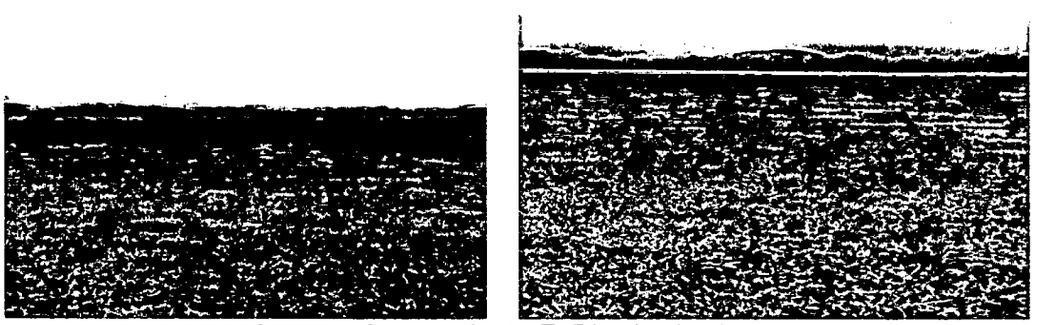
- Plano de localización.
- Registro fotográfico



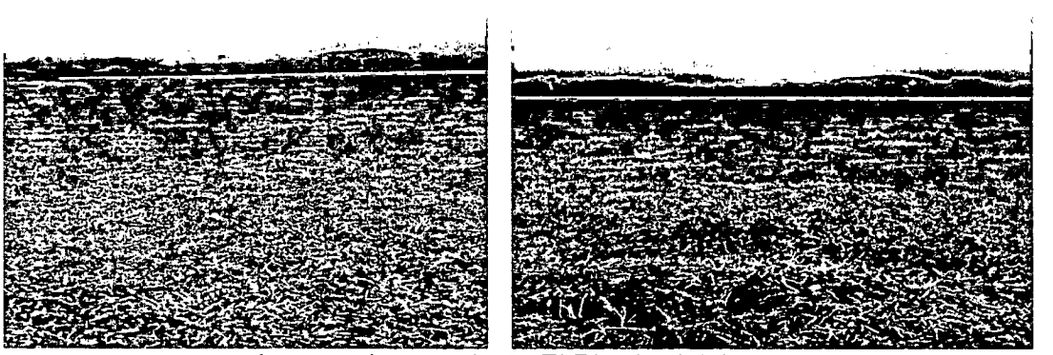
1718



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

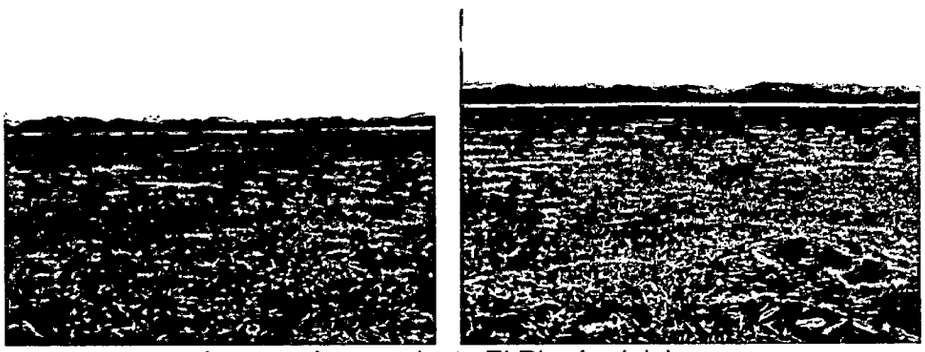


Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



PIN de Validación: b8138b07



https://www.raa.org.co



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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte. Orfebrería. Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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.

PIN de Validación: b8130b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b813d8d7

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	05 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	05 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance:

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de Inscripción	Regimen
20 Ene 2020	Régimen Académico

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	16 Ene 2020	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, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816.

El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidós (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

1922

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 13 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 13 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

91.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 13 MANZANA B PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1924

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27796
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 2355 DEL 2010-07-22 JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:
Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos
Norte: con la zona verde interior de la mansa B,
Oriente; con el lote No. 12 de la misma manzana
Sur: con la vía pública,
Occidente con el lote No, 14 de la misma manzana,

5.1. AREA LOTE **120 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve abras de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

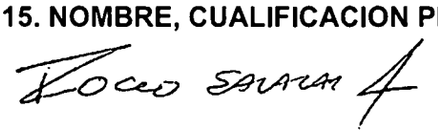
HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8das-meta/77712052?utm_source=Liful+connect&utm_medium=referrer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/9198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.omperati.com.co/detalle/98m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sp	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M² . $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	120	M²	$ 233.102,00	$ 27.972.240,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 27.972.240,00

SON: VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio; Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

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.

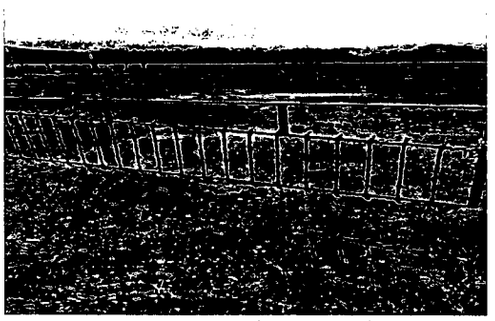
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico
- 

1728




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



PIN de Validación: c8130b07





Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900736614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance:

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de Inscripción	Regimen
20 Ene 2020	Régimen Académico

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	18 Ene 2020	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, motociclatas, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

1930







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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte. Orlebrería. Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orlebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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.

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

Pin de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25184616.

El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidos (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

1937

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 11 MANZANA C PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 11 MANZANA C PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1933

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

9. 1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 11 MANZANA C PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas en parte.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27822
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 2355 DEL 2010-07-22 JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos
Norte: con el lote 12 de la manzana C
Oriente; con la zona común interior
Sur: con el lote 10 de la misma manzana C
Occidente con vía publica

5.1. AREA LOTE **120 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve redes de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.

- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de

capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8das-meta/7771205?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/9198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.properati.com.co/detalle/8m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-so	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M² . $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	120	M²	$ 233.102,00	$ 27.972.240,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 27.972.240,00

SON: VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

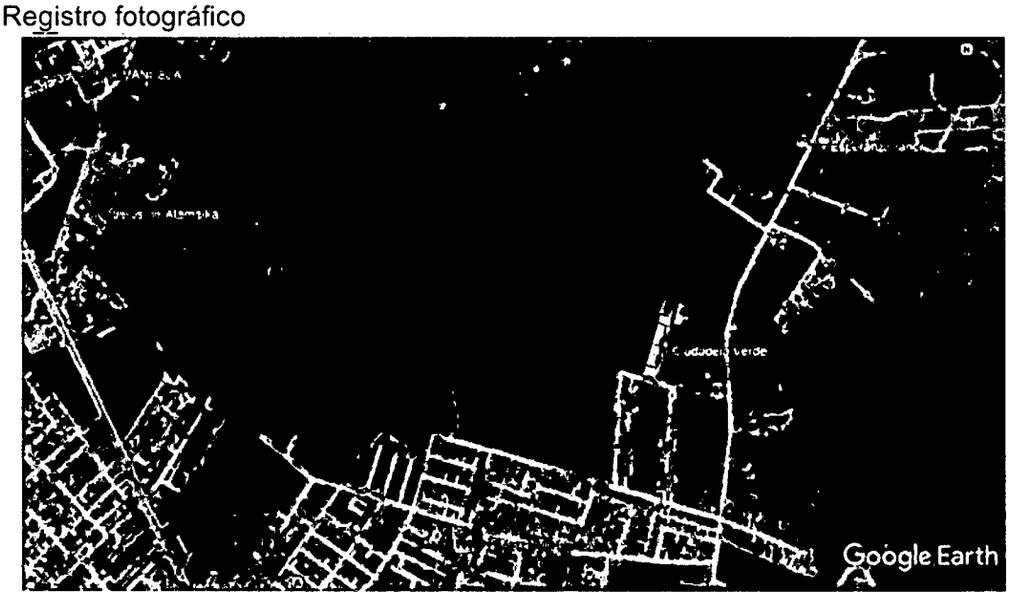
El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

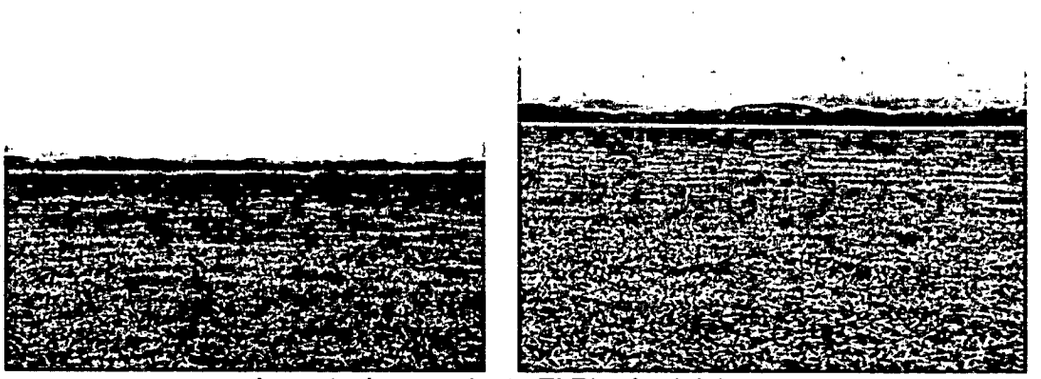
18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico

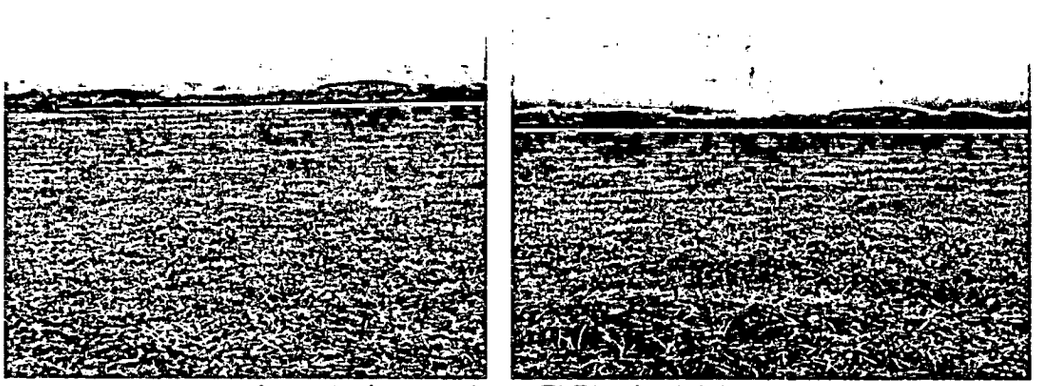




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

1739

PIN de Validación: c6130b07

Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900786142

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	05 Ene 2020	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 total o parcialmente en áreas rurales.

Fecha de Inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	05 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de Inscripción	Regimen
20 Ene 2020	Régimen Académico

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b8130b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	18 Ene 2020	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: Microcompuladores, 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, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: b813e807

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**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.



PIN de Validación b8130b07



https://www.rae.org.co



Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164616.

El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidos (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

1782

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 08 MANZANA C PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 08 MANZANA C PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

91.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 08 MANZANA C PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27719
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 2355 DEL 2010-07-22 JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:
Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos
Norte: con el lote 8 de la manzana C
Oriente; con la zona verde de la manzana C
Sur: con el lote 7 de la misma manzana C
Occidente con vía publica

5.1. AREA LOTE **120 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve abras de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

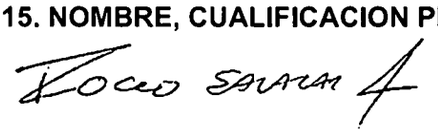
HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.lixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8das-meta/7771205?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.lixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/9198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.properati.com.co/detalle/l8m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sp	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M². $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	120	M²	$ 233.102,00	$ 27.972.240,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 27.972.240,00

SON: VEINTE SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($27.972.240.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

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.

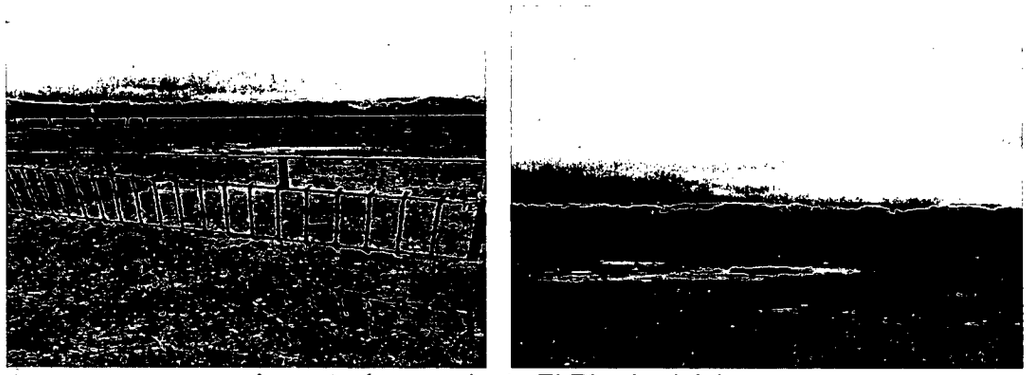
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

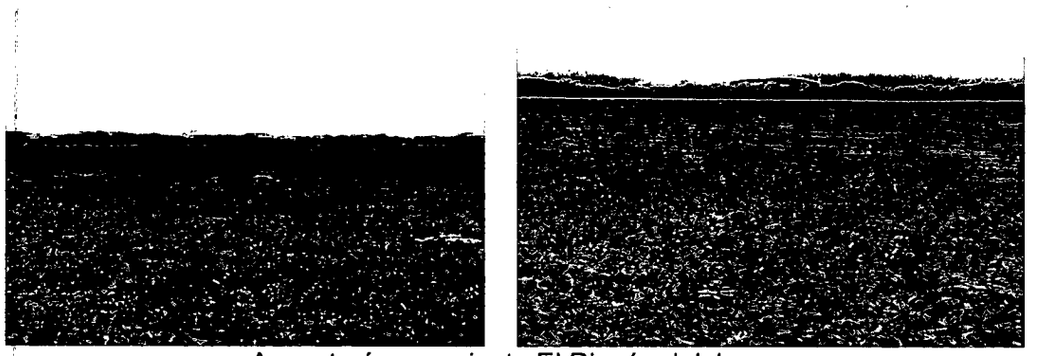
18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico

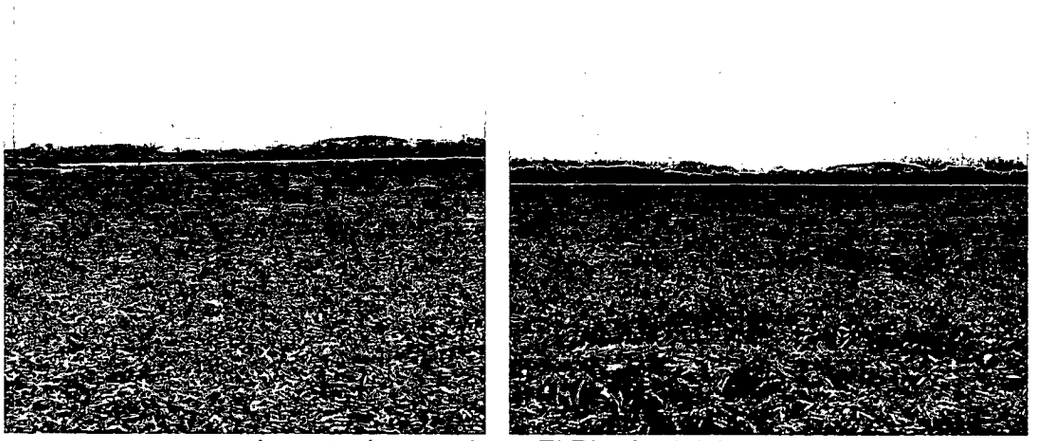




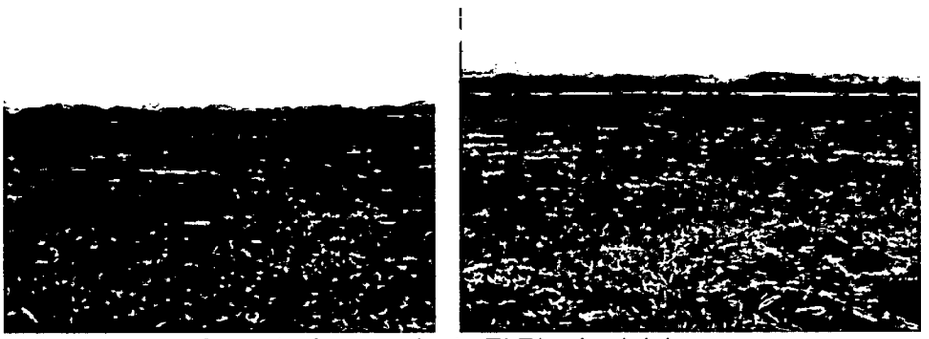
Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

1249

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900795814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, solidos, oficinas, locales comerciales, famenes 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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 de Inscripción	Regimen
22 Ene 2020	Régimen Académico

Página 1 de 6

PIN de Validación: bb130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	16 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b8130a07



https://www.raa.org.co



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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orlebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orlebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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.

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6° parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25184616.
El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidós (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

1202

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 04 MANZANA E PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 04 MANZANA E PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.OO).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

91.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 04 MANZANA E PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27893
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 14039 DEL 2016-10-11 00:00:00 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIA DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $0 ESPECIFICACION: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA NO. 1999-08436 (JUZGADO DE ORIGEN 14 CIVIL DEL CIRCUITO), ESTE Y OTROS. (MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

LOS LINDEROS DEL PREDIO SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA # 2271 DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 1.998 DE LA NOTARIA DE ACACIAS (SEGUN ARTICULO 11 DECRETO 1711 DEL 06 DE JULIO DE 1984)

5.1. AREA LOTE **240 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve redes de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.

- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de

Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.lixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8das-meta/7777205?utm_source=lifull-connect&utm_medium=referral	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.lixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/9198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.properati.com.co/detalle/18m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sp	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M² . $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
TERRENO PROPORCIONAL	240	M²	$ 233.102,00	$ 55.944.480,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				**$ 55.944.480,00**

SON: CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1769

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

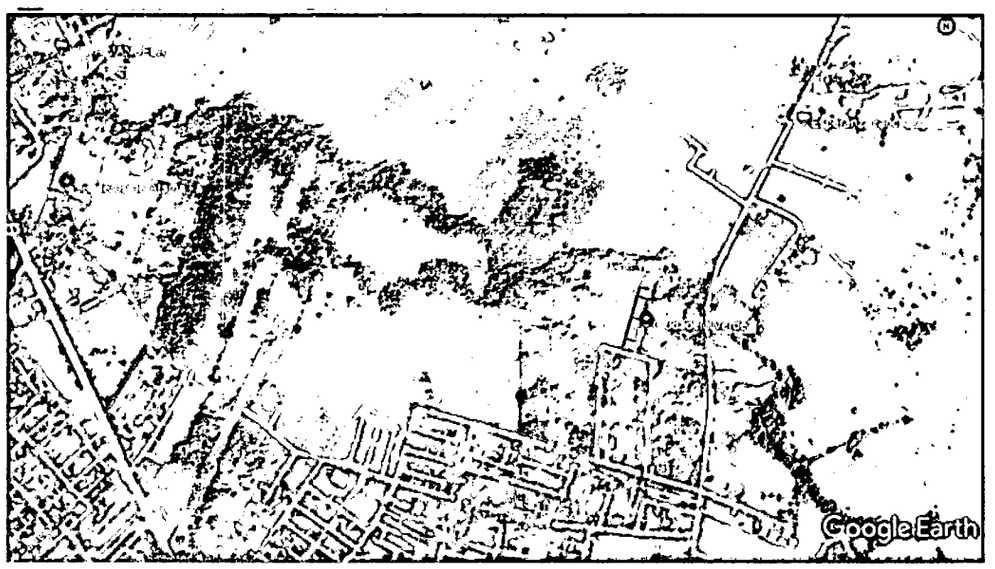
El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

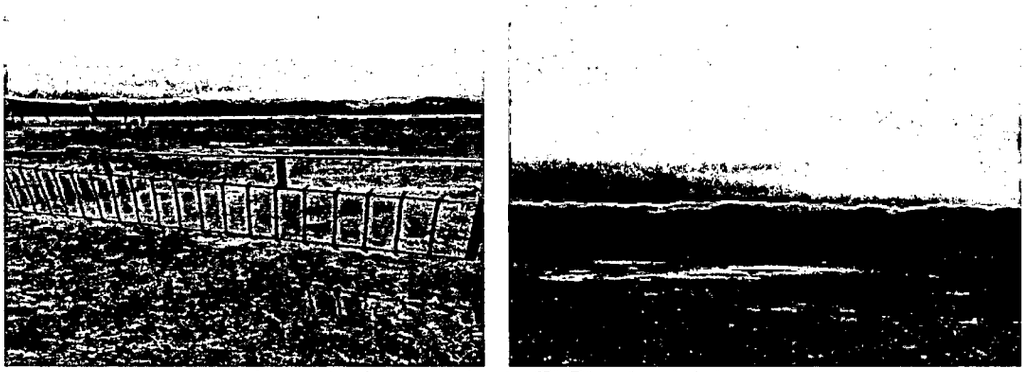
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

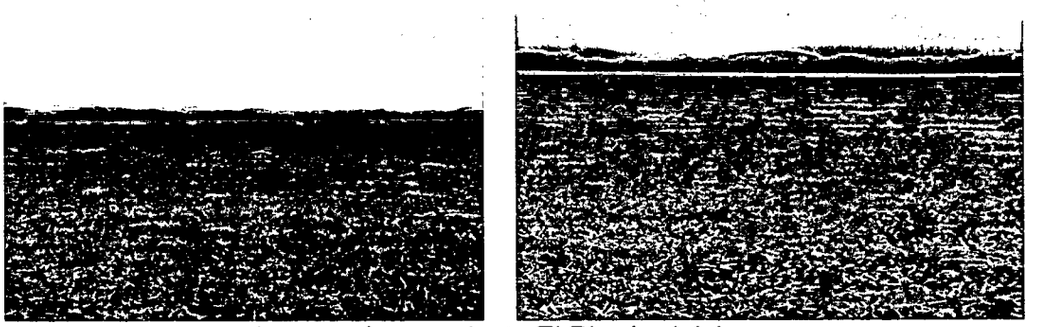
18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico

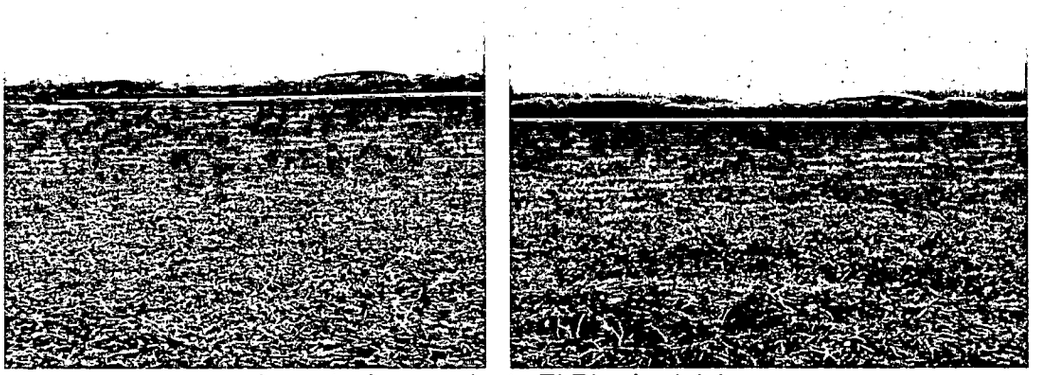




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

PIN de validación: 25130807

Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900766141-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, garajes 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	05 Ene 2020	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 total o parcialmente en áreas rurales.

Fecha de Inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	05 Ene 2020	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 de Inscripción	Régimen
20 Ene 2020	Régimen Académico

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b8130b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	16 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: b813b807

https://www.raa.org.co

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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orlebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orlebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y símilares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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.

PIN de Validacion: b8130b07

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación b8130b07

https://www.raa.org.co

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164616.

El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidós (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: b8130b0T

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 14 MANZANA E PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 14 MANZANA E PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

91.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 14 MANZANA E PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas en parte.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:
El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27903
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) - OFICIO 14039 DEL 2016-10-11 00:00:00 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIA DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $0 ESPECIFICACION: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA NO. 1999-08436 (JUZGADO DE ORIGEN 14 CIVIL DEL CIRCUITO), ESTE Y OTROS. (MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos
LINDEROS DEL PREDIO SE ENCUETRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA # 2271 DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 1.998 DE LA NOTARIA DE ACACIAS (SEGUN EL ARTICULO 11 DEL DECRETO 1711 DEL 06 DE JULIO DE 1.984).

5.1. AREA LOTE **240 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve redes de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

1966

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8das-meta/777205?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/918770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.properati.com.co/detalle/f8m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sa	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M². $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	240	M²	$ 233.102,00	$ 55.944.480,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 55.944.480,00

SON: CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

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.

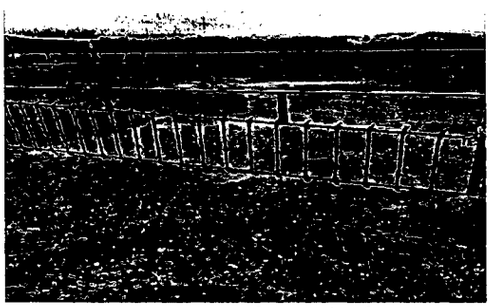
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico





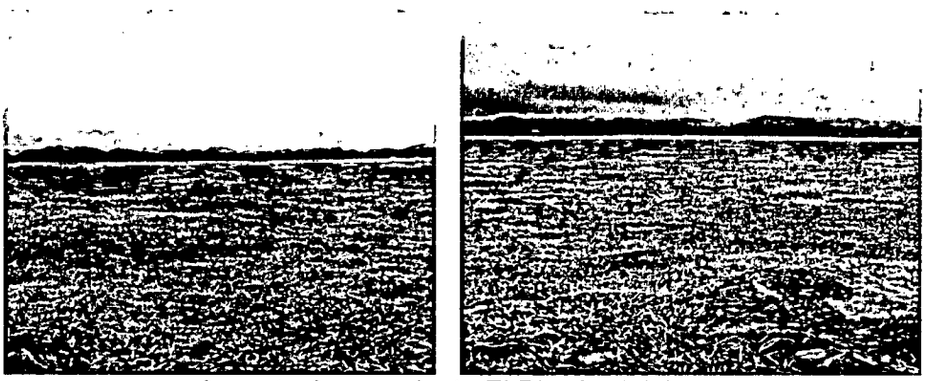

Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

1769



PIN de Validación: b6130b07





Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900795814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance:

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineralos. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de Inscripción	Regimen
20 Dic 2019	Régimen Académico

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b8130b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	16 Ene 2020	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, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: b8130b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**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.

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

PIN de Validación b8130b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164616.

El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidós (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

1772

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 14 MANZANA E PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 14 MANZANA E PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

91.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 14 MANZANA E PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas en parte.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:
El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27903
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) - OFICIO 14039 DEL 2016-10-11 00:00:00 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIA DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $0 ESPECIFICACION: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA NO. 1999-08436 (JUZGADO DE ORIGEN 14 CIVIL DEL CIRCUITO), ESTE Y OTROS. (MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos
LINDEROS DEL PREDIO SE ENCUETRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA # 2271 DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 1.998 DE LA NOTARIA DE ACACIAS (SEGUN EL ARTICULO 11 DEL DECRETO 1711 DEL 06 DE JULIO DE 1.984).

5.1. AREA LOTE **240 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve redes de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

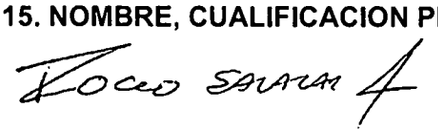
HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.tiuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%a1das-meta/7771205?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.tiuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/9198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.properati.com.co/detail%6f18m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sp	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M² . $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	240	M²	$ 233.102,00	$ 55.944.480,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 55.944.480,00

SON: CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

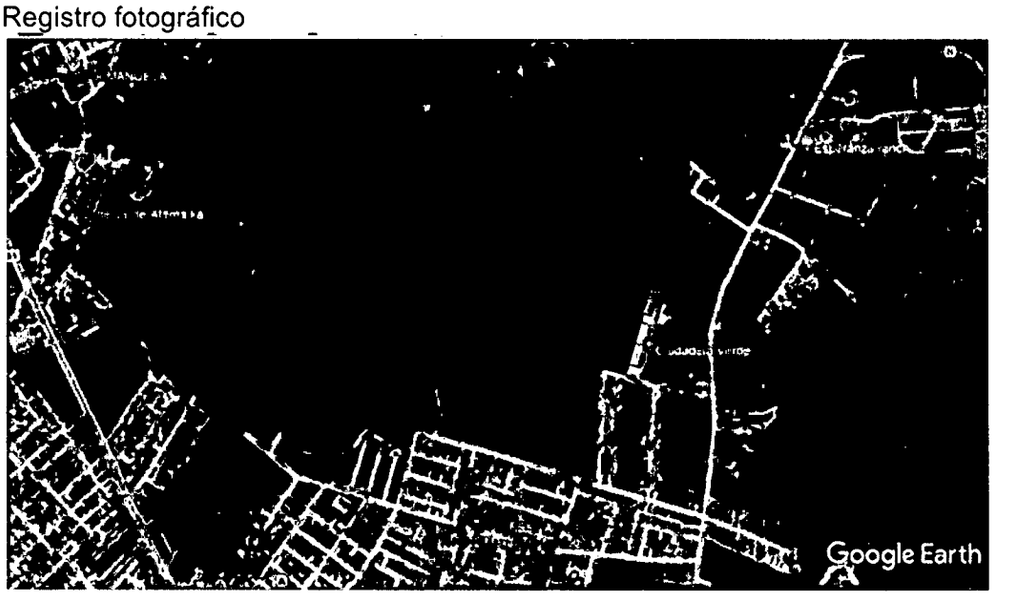
El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

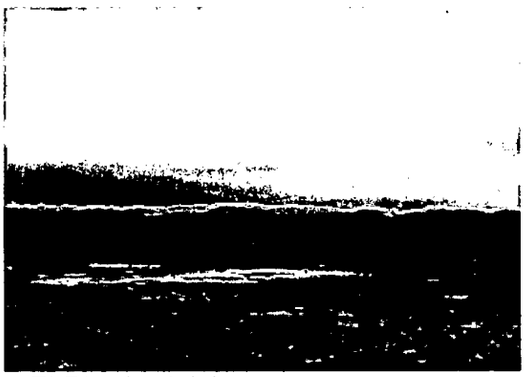
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

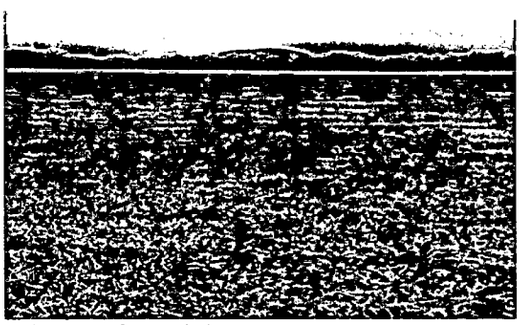
18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico

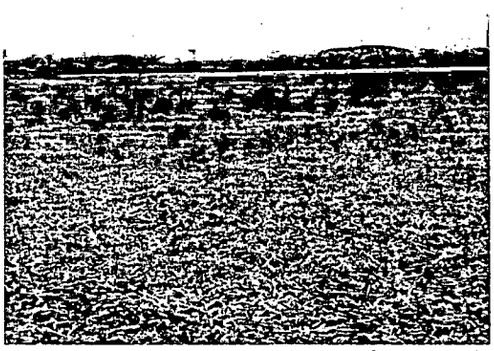
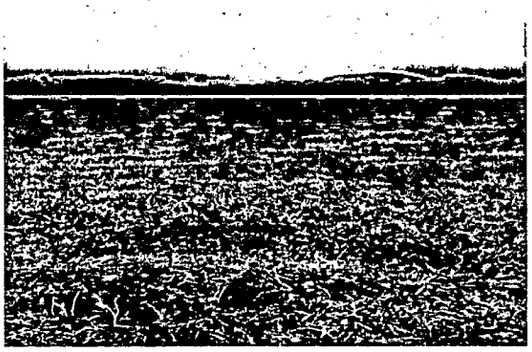


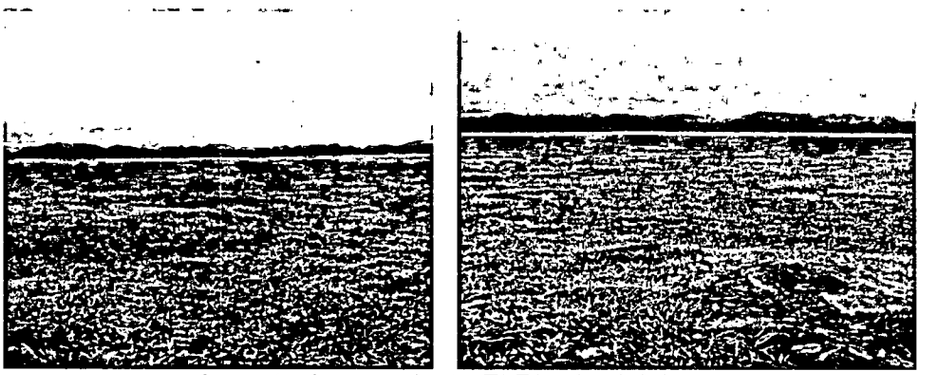
Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

PIN de Validación: a813d0d7

Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900786142

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador ANAL-25164816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineralos. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ene 2020	Régimen Académico

Página 1 de 6

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	16 Ene 2020	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, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b8130b07



https://www.raa.org.co



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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	**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.

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

PIN de Validación b8130b07

https://www.raa.org.co

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6° parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164616.
El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidos (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 03 MANZANA G PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6° parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25184616.

El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidos (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 03 MANZANA G PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

91.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 03 MANZANA G PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas en parte.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:
El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal.

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27926
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 2355 DEL 2010-07-22 JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos
Norte: con zona común (12 m)
Oriente; Con el lote No. 3 de la manzana C (12 m)
Sur: con vía publica
Occidente Con lote No. 5

5.1. AREA LOTE **240 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve redes de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

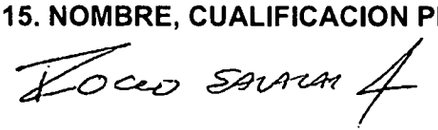
HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.liouz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8das-meta/7771205?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.liouz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/9198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.properati.com.co/detalle/8m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sa	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M² . $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	240	M²	$ 233.102,00	$ 55.944.480,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 55.944.480,00

SON:CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

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 bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

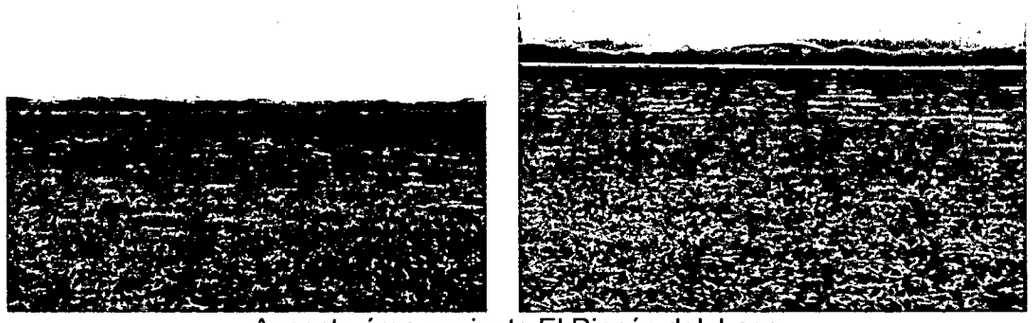
18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico

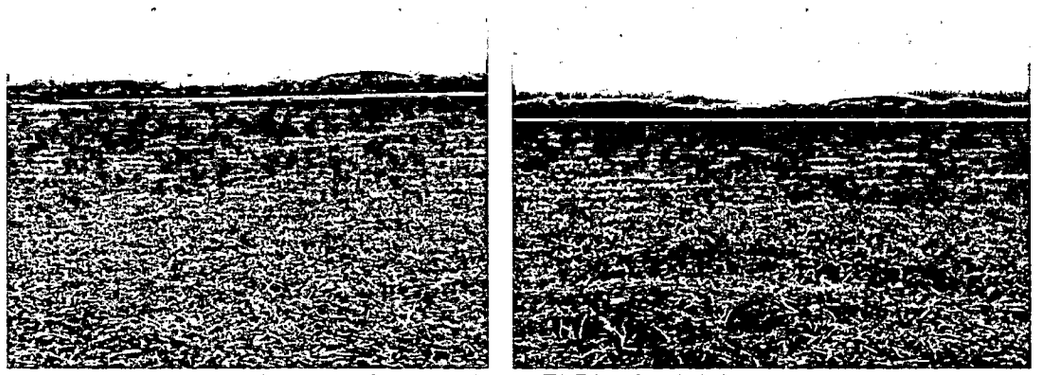




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

1289







Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900795614-2

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, famenos 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
20 Ene 2020	Régimen Académico

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: bB130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	18 Ene 2020	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, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b81305d7



https://www.raa.org.co



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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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.



PIN de Validación: b8130b07



https://www.raa.org.co



Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

Pin de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164616.

El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidós (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

1992

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 04 MANZANA G PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 04 MANZANA G PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

91.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 04 MANZANA GPROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas en parte.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:
El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27927
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 2355 DEL 2010-07-22 JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos
Norte: con zona común (12 m)
Oriente; Con el lote No. 3 de lal manzana C (12 m)
Sur: con via publica
Occidente Con lote No. 5

5.1. AREA LOTE **240 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve redes de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

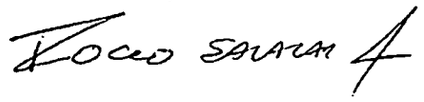
HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.lixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8das-meta/7771205?utm_source=LifullConnect&utm_medium=referer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.lixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/9198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.properati.com.co/detalle/18m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sp	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M² . $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	240	M²	$ 233.102,00	$ 55.944.480,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 55.944.480,00

SON: CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

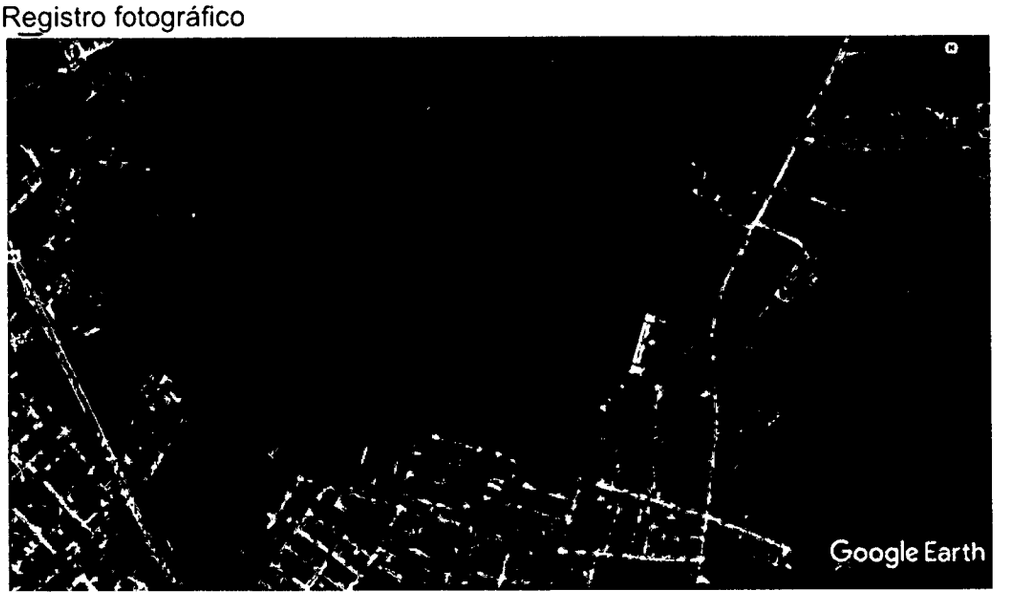
El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

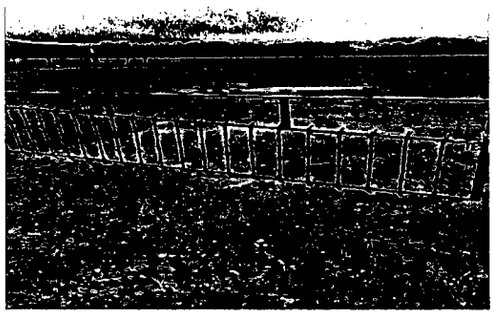
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico






Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

1799

PIN de Validación: b6130b07

Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900786614-2

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 20910 de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164516, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164516.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	05 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	05 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance:

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de Inscripción	Regimen
20 Ene 2020	Régimen Académico

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b6130b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	16 Ene 2020	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, motocarros, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico







P.N de Valuación: bS130207

https://www.raa.org.co

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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte. Orlebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orlebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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.

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

Pin de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164616.

El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidos (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: b81306b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

1802

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 06 MANZANA G PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 06 MANZANA G PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).**
Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1803

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

EDILSON JHOANY PEÑA

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JHOANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 06 MANZANA GPROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

El lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27929
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 2355 DEL 2010-07-22 JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos

Norte:	con zona común de la manzana G (12 m)
Oriente;	Con el lote No. 5 de la manzana C (20 m)
Sur:	con vía publica (12 m)
Occidente	Con lote No. 7

5.1. AREA LOTE **240 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve redes de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:

- Por la localización del predio en la ciudad.

- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.

- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.lixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8adas-meta/7771205?utm_source=lifull-connect&utm_medium=referer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.lixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/9198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.properati.com.co/jpia/ie/18m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sp	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M² . $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	240	M²	$ 233.102,00	$ 55.944.480,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 55.944.480,00

SON: CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y

definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

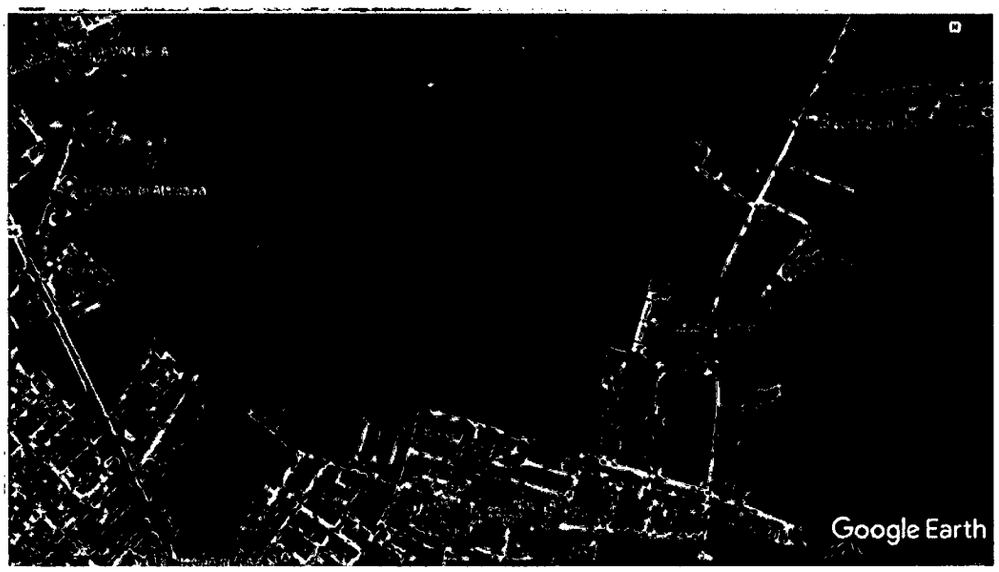
El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

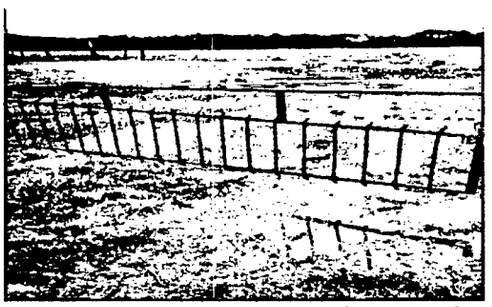
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico

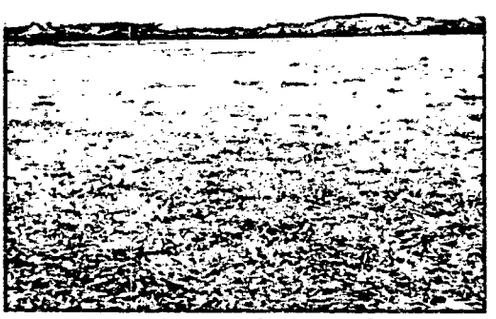

Google Earth



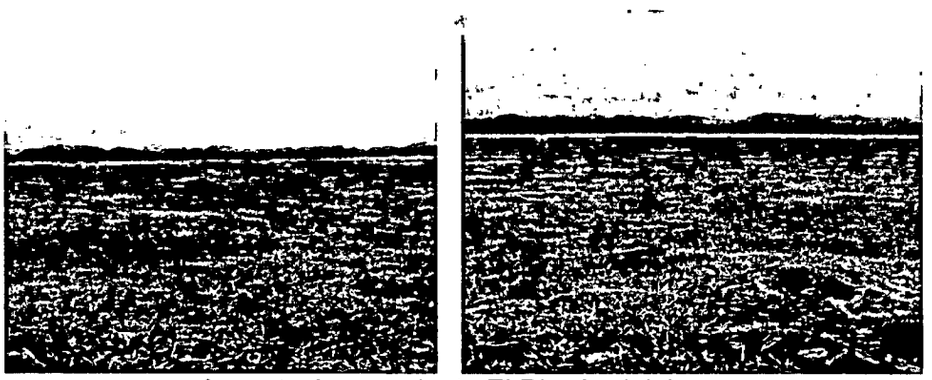

Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

PIN de validación: a7139b07

Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900795614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance:

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, garajes 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Página 1 de 6

1810

PIN de Validación: b8130b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Régimen
31 Mar 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
28 Ene 2020	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
15 Jun 2018	**Régimen de Transición**	16 Ene 2020	**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, motocarros, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
28 Ene 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b81306b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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.

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b8130b07

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6° parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25184616.
El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidos (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE LOTE URBANO, NO URBANIZADO

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE 05 MANZANA G PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DEL INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 05 MANZANA GPROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Ejecución De Sentencias De Bogotá

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Avalúo Judicial Articulo 4 4 Del Código General Del Proceso.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote urbano no urbanizado, ubicado en el condominio Rincón del Lago, del municipio de Acacias

91.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

El lote hace parte del Condominio el Rincón del Lago, Propiedad horizontal en el municipio de Acacias

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 05 MANZANA GPROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

lote, se encuentra en una zona en construcción, la zona aledaña, se ha desarrollado de manera gradual, con diferente arquitectura y volumetría

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son:
El lote se encuentra cerca de la vía intermunicipal, que comunica a EL Guaviare con Bogota, al igual que las ciudades como Guamal, San Martin, Granada.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas en parte.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:
El sector cuenta con sardineles, zonas verdes y vías pavimentada en parte, frente a la entrada del condominio no se encuentra pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, tanto municipal como Intermunicipal

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27928
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 2355 DEL 2010-07-22 JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos
Norte: con zona común (12 m)
Oriente; Con el lote No. 4 de lal manzana C (12 m)
Sur: con via publica
Occidente Con lote No. 6

5.1. AREA LOTE **240 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve redes de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

No se ve uso especifico, pero se prevé un uso residencial,

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.lixuz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8das-meta/7771205?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.lixuz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/5198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.omperati.com.co/detalle/18m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sp	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M² . $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	240	M²	$ 233.102,00	$ 55.944.480,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 55.944.480,00

SON: CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

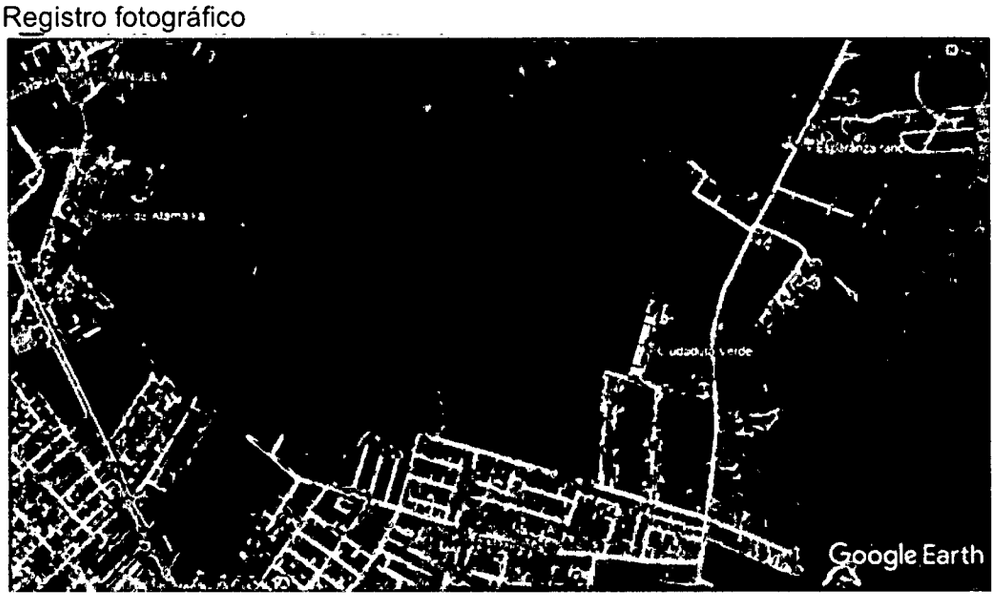
El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

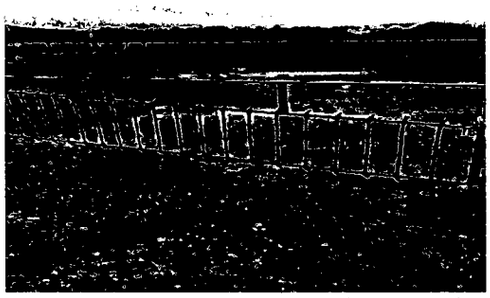
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico





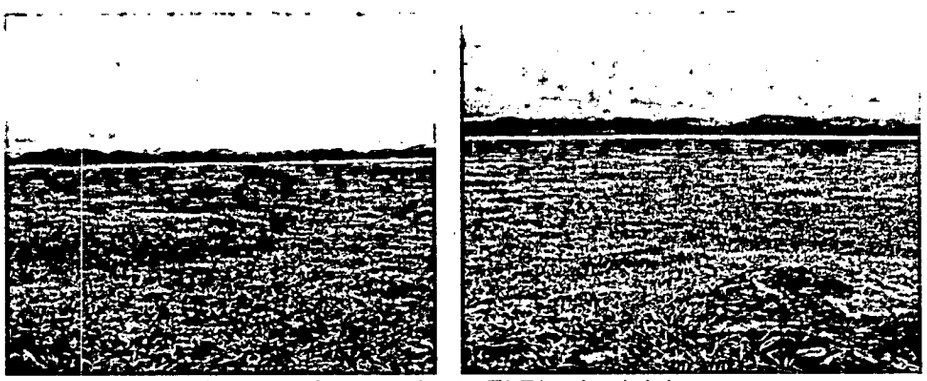

Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

PIN de Validación: 5b130b07

Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900795614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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 de Inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Página 1 de 6

PIN de Validación: b8130b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	16 Ene 2020	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, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico



P.N de Validación: b8130b07





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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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.



PIN de Validación: b8130b07



https://www.raa.org.co



Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

1822

Pin de validación: b8130b07

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816.
El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidós (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.rac.org.co

A.N.A.

Firma: _____
Alexandra Suarez .
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO RESIDENCIAL

DIRECCION DEL INMUEBLE
C 26 25-02 LOTE G PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO ACACIAS-META

PROPIETARIO DELO INMUEBLE
ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO

FECHA DE LA VALUACION
28 FEBRERO 2022

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

ACACIAS, 28 FEBRERO 2022

Señor
EDILSON JOHANY PEÑA
Ciudad.

Estimado señor:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble, C 26 25-02 LOTE 07 MANZANA G PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO de la ciudad de Acacias departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).**

Atentamente,

ROCIO SALAZAR CUERVO
Registro AVAL-25164616

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de 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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, 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.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

EDILSON JOHANY PEÑA

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Para conocer el valor de mercado del activo avaluado, con el fin de efectuar cualquier tipo de transacción comercial.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

LOTE, en la urbanización CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO en la cual no se ve obras de urbanismo, por lo cual no se pudo determinar la ubicación de este, pero si se identificó la urbanización y el sector en el cual se encuentra la manzana.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

En el lote se prevé la construcción de vivienda, Lote Urbanizable No Urbanizado

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

- C 26 25-02 LOTE 07 MANZANA G GPROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO EL RINCON DEL LAGO

1.10.1. URBANIZACION: Rincón Del Lago

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Acacias.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Meta.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

EL inmueble del presente estudio se localiza en un barrio constituido, este se ha desarrollado de manera gradual, no conserva uniformidad en las fachadas, la casa da con vía interna del barrio. El sector de influencia es una zona donde encontramos barrios construidos y constituidos la volumetría arquitectónica se ha conformado por edificaciones de uno a tres pisos, al igual que un sector de expansión rural.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad residencial con la existencia de comercio esporádico. El sector se encuentra en construcción.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja y mediana altura. Predomina el uso de residencial.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son: La calle 26 pavimentada en buenas condiciones, pero en la urbanización, no son claras.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son pavimentadas

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con vías pavimentada

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público, continuo, por el eje vial de la, calle 15.

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se en marca dentro del Medio (E-3).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 FEBRERO 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

- Copia del Certificado de Tradición y libertad

3. ASPECTO JURIDICO

Propietario:	ANDREA PAOLA GARZON GUTIERREZ
Matricula inmobiliaria	232-27930
Numero predial	50-006-00-11-00-00-0219-0801-8-00-00-0073
Escritura pública:	- ESCRITURA 2271 DEL 1998-12-14 00:00:00 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL) -ESCRITURA 2302 DEL 1998-12-15 NOTARIA UNICA DE ACACIAS (HIPOTECA) -OFICIO 2355 DEL 2010-07-22 JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, MEDIDA CAUTELAR)

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:
Tomando del PBOT de acacias se establece como zona AAR2 y es decir, área de actividad residencial con comercio esporádico.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. CASA DE HABITACON

Suelo urbano de topografía plana y de forma geométrica regular, Se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Linderos
Norte: con zona común de la manzana G (12 m)
Oriente; Con el lote No. 6 de lal manzana C (20 m)
Sur: con vía publica (12 m)
Occidente Con lote No. 8

5.1. AREA LOTE **240 M²** (tomado certificado de Tradicion y Libertad)

5.2. TIPO DE SUELO Suelo urbano.

5.3. TOPOGRAFÍA Plana.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DEL LOTE

6.1.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que lote no cuenta con obras de urbanismo, por lo cual es difícil determinar el lugar exacto de cada predio.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con estos, pero en el predio no se ve abras de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas domiciliario.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector se presenta actividad edificadora en razón a la ubicación en un sector en desarrollo, aunque limita con un sector desarrollado y consolidado, en algunos casos se demuelen construcciones antiguas y construyen edificios o se remodelan.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmuebles similares.
- La demanda es moderada por los siguientes aspectos:
- Por la localización del predio en la ciudad.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas se encontraron oferta de inmuebles con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, las vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante, en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El inmueble tiene uso residencial.

Dadas sus características particulares, la funcionalidad para lo cual fue construido, es imposible que pueda obtener un uso diferente al que actualmente tiene.

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- El área de la construcción existente y los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se

comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas.**

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

FC											
Teléfono	valor construcciones	VALOR TOTAL	Tamaño m2	Vr. M2	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	factor terreno	factor urbanismo	Factor Ubicación	Resultados
https://co.iouz.com/inmuebles/venta/casa/venta-casa-lote-acac%c3%8das-meta/7771205?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referer	210.000.000	$ 520.000.000	450,00	$ 688.889	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	1,30	$ 245.740
https://co.iouz.com/inmuebles/venta/casa/casa-en-venta-acac%c3%adas-centro/8198770	400.000.000	$ 800.000.000	323,00	$ 1.238.390	Oferta	0,70	0,80	0,7	0,7	0,70	$ 237.870
https://www.properati.com.co/detalle/1l3m94_venta_casa_acacias_patio_sala-comedor_hogares-sp	490.000.000	$ 599.000.000	156,00	$ 698.718	Oferta	0,70	1,00	0,7	0,7	0,90	$ 215.694
		Promedio	875.332							Promedio	233.102
		Desv.Standar	314.456							Desv.Standar	15.580
		Coef. De Variación	35,92%							Coef. De Variación	6,68%
VALOR ADOPTADO POR M² . $233102											

14. VALOR DE MERCADO

ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
PARQUEADERO SS23				
TERRENO PROPORCIONAL	240	M²	$ 233.102,00	$ 55.944.480,00
AREA CONSTRUIDAD		M²		$ -
TOTAL				$ 55.944.480,00

SON: CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($55.944.480.oo).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

Rocio Salazar

ROCIO SALAZAR CUERVO

Registro AVAL-25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante. No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas 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 objeto de avalúo.

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 bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

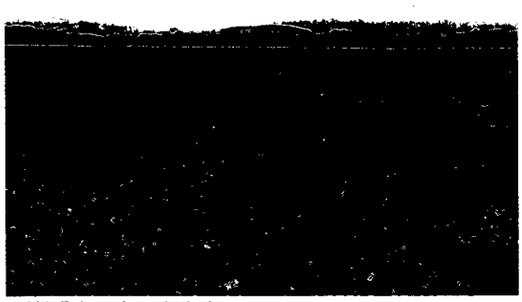
18. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico





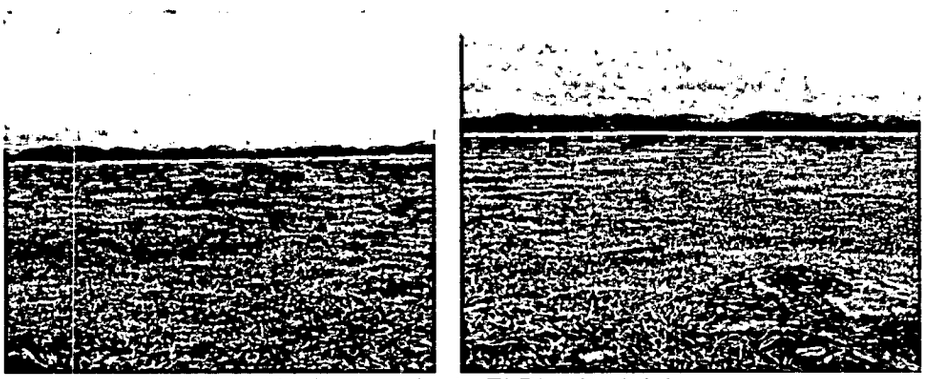

Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

Aspecto área conjunto El Rincón del Lago




Aspecto área conjunto El Rincón del Lago



Aspecto área conjunto El Rincón del Lago

PIN de Validación: b24130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900795814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance:

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, bares y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, tales no clasificados en la estructura ecológica principal, tales en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de Inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	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, tales en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, tales para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de Inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	08 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance:

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Tales incluidos en la estructura ecológica principal, tales definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de Inscripción	Régimen
20 Ene 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Mar 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
15 Jun 2018	Régimen de Transición	18 Ene 2020	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, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: b61900b07

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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.

PIN de Validacion: b8130b07

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción	Regimen
28 Ene 2020	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 con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

PIN de Validación: b8130b07

https://www.raa.org.co

se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META.
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164616.
El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b8130b07

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 veintidós (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: b8130b07

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro VILLAVICENCIO.

1833

Señor
JUEZ 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Bogotá

Ref. Proceso Ejecutivo Mixto de **FLAMINIO VILLAMIL PACHON** cesión **LUIS CARLOS GARZON RAMIREZ** contra **ANDREA PAOLA GARZÓN GUTIERREZ**
Rad. 110013103014-19990843601

EDILSON JOHANY PEÑA PEREZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Villavicencio, abogado en ejercicio, identificado civilmente con cedula de ciudadanía No. 17.268.281 de Cumaral y profesionalmente con tarjeta profesional No. 203.418 del consejo superior de la judicatura, actuando como apoderado sustituto de la parte demandante, de manera cortes y respetuosa me dirijo a su despacho con el fin de descorrer el traslado de la objeción y a su vez objetar el dictamen presentado por la parte demandada, de la siguiente manera:

La togada YALITZA PAOLA JAIMES IBAÑEZ, apoderada de la demandada allega un dictamen pericial realizado por el ingeniero VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, objetando los avalúos catastrales aportados por el abogado JUAN DE JESUS ROMERO GUAYAZAN y manifestando al respecto que objeta los avalúos catastrales por constituir una lesión enorme en contra de su prohijada pues los avalúos catastrales no están acordes con los avalúos comerciales aprobados por su despacho mediante auto de fecha 18 de Febrero del año 2018 y los cuales habían sido aportados por la parte demandante con la manifestación de que el avaluó catastral se encuentra muy distante del valor comercial de los predios objeto de garantía hipotecaria.

Sin embargo, al contratar el ingeniero CASTELLANOS no tuvo en cuenta la parte pasiva que el perito NO FUE AL PREDIO A REALIZAR LA VISITA DE LOS INMUEBLES razón por la cual dicha objeción no está llamada a prosperar y así como tampoco se debe tener en cuenta la objeción que interpone la togada, con el avaluó presentado realizado por el ingeniero CASTELLANOS.

Es claro que por orden de su despacho los inmuebles mencionados fueron objeto de secuestro y como administrador de los bienes se designó a JORGE IVAN HERNANDEZ CAMELO, quien ejerce su administración, por tanto, tiene las llaves del portón de acceso al condominio y al consultar con el mencionado auxiliar de justicia nunca fue llamado por el ingeniero VALENTIN CASTELLANOS RUBIO o por la togada YALITZA PAOLA JAIMES IBAÑEZ, en la fecha indicada de visita 15 de Febrero del 2022 para solicitar el acompañamiento al inmueble o para mostrar el mismo, menciona de igual manera el auxiliar que cerca de los predios hay una persona que le informa de los inmuebles, quien entra o quien sale y quien ayuda en su cuidado evitando posibles invasiones y que al consultar con su cuidandero este le menciono que en el mes de febrero no ha ido ninguna persona ajena a los inmuebles con el fin de hacer un dictamen y si así fuera no tendría las llaves para ingresar a los inmuebles, por tanto es imposible su realización sin la autorización del mencionado secuestre.

Además, es evidente su falta de visita por el ingeniero a los inmuebles, pues se nota que no consulto por los barrios aledaños al sector, suministrando información que no corresponde al municipio de acacias, al manifestar que los lotes se encuentran rodeados por predios del barrio la Tiza y Baratara, al no existir este último en la ciudad, prueba de ello está en el mismo dictamen, pues el ingeniero nombra los barrios que compone el municipio y Baratara, simplemente no existe.

Igualmente cae en error el perito al mencionar en la memoria descriptiva de su dictamen que existe un muro de cerramiento en bloque, contra anden y vía publica cuando lo cierto es que no existe un muro de cerramiento en el inmueble, puesto que el condominio el rincón del lago aun es una finca, sin construcciones, lo que sí existe es un portor de una hoja con una cadena y candado, del cual la llave la tiene el secuestre JORGE IVAN HERNANDEZ quien autoriza el ingreso al predio, prueba de ello me permito aportar a su despacho fotografías tomadas por el secuestre JORGE IVAN HERNANDEZ y la perito ROCIO SALAZAR CUERVO.

Igualmente menciona el perito que el sector donde están ubicados los inmuebles cuentan con los servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica, un hecho más notorio que el perito no fue al condominio, no visito los inmuebles embargados, no consulto el sector donde se encuentran los inmuebles, pues ni se enteró que el sector aledaño a los lotes tiene servicio de gas y recolección de basura como servicios públicos adicionales.

El trabajo realizado por el ingeniero VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, fue tan deficiente que ni se dio por enterado que el municipio de acacias tiene su propio circulo registral, por tanto, los certificados de tradición y libertad de los inmuebles corresponden al círculo registral de acacias y no de Villavicencio, como erradamente lo hace saber al despacho en su dictamen.

Así como también menciona en el aspecto jurídico NOTA: Todos los predios a excepción de los lotes LOTE 8 MANZANA G, LOTE 5 MANZANA E Y 15 MANZANA A presentan MEDIDA CAUTELAR POR EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DEL JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

Es claro señor juez que estos tres mencionados predios no están embargados mediante el presente proceso, no hacen parte del avaluó, tampoco fueron objeto de embargo o diligencia de secuestro, es más posiblemente ni siquiera existan, por tanto es extraño para el suscrito y mi poderdante la manera como el perito pretende confundir al despacho al mencionar en el presente dictamen unos inmuebles que no son objeto e Litis o me pregunto si el confundido es el ingeniero VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, pues al no visitar el inmueble no se dio por enterado que bienes debía avaluar.

En el punto 8. El perito menciona las variables que intervienen en el cálculo del valor comercial del lote No. 3 en avaluó, sin indicar concretamente que cual lote número 3 se refiere, pues en el dictamen pretende avaluar 16 lotes de terreno pertenecientes al

1834

condominio el lago y no simplemente el lote N. 3 que menciona, con lo cual es bastante claro para el suscrito que el ingeniero VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, al no realizar la visita al predio, tomo un dictamen parecido y lleno datos, sin saber y entender las condiciones físicas y el aspecto económico de los predios.

De igual manera no es clara la manifestación del perito respecto de los servicios públicos presentes y futuros en el área, y clase de servicios adicionales presentes tales como: tanques de aprovisionamiento particular, gas natural, alcantarillado, parabólica, citofonia, vigilancia, fibra óptica etc. Pues es claro que en los lotes objeto de Litis no existe tanques de aprovisionamiento particular, ni parabólica, citofonia, vigilancia, fibra óptica, pues como se puede demostrar en las fotografías anexadas con los dictámenes del perito ROCIO SALAZAR CUERVO los lotes aun corresponden a una finca sin ningún tipo de construcción y lógicamente no tienen esos tipos de servicios públicos mencionados, pues allí no reside nadie.

Claramente es para el suscrito y el despacho con las anteriores manifestaciones que el ingeniero VALENTIN CASTELLANOS RUBIO, nunca fue a los predios a realizar la visita de los mismos, pues se ha podido demostrar con el dictamen allegado que no conoce los predios, que no llamo al secuestre para solicitar acceso al mismo, además no tiene conocimiento que compone el condominio, ni los servicios públicos con que cuenta los barrios aledaños, así mismo no conoce los barrios aledaños, pues menciona barrios inexistentes en el municipio, no existen fotografías del predio, solamente las que descargo de las páginas de internet, por tanto no podría rendir un informe al despacho, informando el precio del metro cuadrado en el sector, cuando no conoce los predios del condominio, así como los alrededores, es claro señor juez que el dictamen allegado por la parte pasiva corresponde a una falsedad y por tanto desde ya solicito sea tachado de falso de conformidad con el artículo 269 del C. G. del P. y normas concordantes y complementarias, así mismo solicito se ordene compulsar copias a la fiscalía general de la nación para la correspondiente investigación penal del perito y de la persona que presenta el dictamen ante su despacho.

Con el fin de demostrar que el perito y la apoderada de la parte pasiva no fueron al inmueble solicito desde ya señor juez se decrete como prueba el testimonio del señor JORGE IVAN HERNANDEZ CAMELO, quien se identifica con cedula de ciudadanía No. 3.271.211 de Acacias y quien puede ser ubicado en la Calle 18 A No. 17 – 28 barrio Mancera del municipio de Acacias, correo electrónico ivanhernadezcamelo@hotmail.com
El testigo deberá deponer desde que fecha es secuestre del inmueble, cómo y en que forma ejerce la administración del bien, quienes están autorizados para el ingreso al predio, informara igualmente si en el mes de febrero el ingeniero VALENTIN CASTELLANOS RUBIO o la Dra. YALITZA PAOLA JAIMES visitaron el predio con el fin de realizar el mencionado avaluó.

Con el fin de darle tramite a las objeciones que estoy presentando, me permito señor juez allegar a su despacho 16 dictámenes periciales realizados por la perito ROCIO SALAZAR CUERVO, quien en compañía del secuestre JORGE IVAN HERNANDEZ CAMELO visitaron el

predio con el objeto de realizar inspección y la perito valorar los inmuebles objeto de Litis, para lo cual determino que los inmuebles han tenido un precio un poco superior al aprobado por su despacho con fecha 18 de febrero del año 2018, sin embargo no es tan elevado como como lo pretende hacer ver ante su despacho el ingeniero VALENTIN CASTELLANOS RUBIO y la abogada de la parte pasiva.

De igual manera queda en entredicho el motivo por el cual el ingeniero VALENTIN CASTELLANOS RUBIO menciona que los lotes son independientes, pero allega un solo dictamen por todos y no uno por cada uno como corresponde, por tal motivo solicito al despacho, resolver las objeciones planteadas, constatando la información con los dictámenes aprobados con fecha 18 de febrero del año 2018 por su despacho, así mismo adelantar la tacha de falsedad del dictamen presentado por la parte pasiva y ordenar la compulsa de las copias correspondientes a fin de evitar engañar al despacho.

Anexo 16 avalúos.

De antemano agradezco por su gentil colaboración.

Del señor Juez

EDILSON JOHANY PEÑA PEREZ
C. C. No. 17.268.281 de Cumaral.
T. P. No. 203.418 del C. S. de la J.

Traslados

1835

Fwd: DESCORRE TRASLADO PROCESO No. 014-1999-08436-01

edilson peña <solucionesjuridicas80@gmail.com>
Mié 02/03/2022 8:29
Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

---------- Forwarded message ---------
De: **edilson peña** <solucionesjuridicas80@gmail.com>
Date: mar, 1 mar 2022 a las 16:58
Subject: DESCORRE TRASLADO PROCESO No. 014-1999-08436-01
To: <j04ejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ:
RAD: 1298-22
Fecha: 2 Mar 2022
Número: 166
Quien recibe: NMT

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Oficina de Ejecución Civil
Circuito de Bogotá D. C.

TRASLADO ART. 110 C. G. P.

En la fecha 9-9-12 se fija el presente traslado conforme a lo dispuesto en el Art. 999 del C. G. P. el cual corre a partir del 5-9-12 y vence en: 7-9-12

El secretario

977

ZTA

ZORROTALERO-ABOGADOS.

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUION DE BOGOTA
E.S.D.

Proceso No. **11001310303420010055401**
REFERENCIA: ***PROCESO EJECUTIVO***
JUZGADO DE ORIGEN: ***JUZGADO 34 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA***
DEMANDANTE: ***COMUNICACIÓN CELULAR S.A. – COMCEL S.A.***
DEMANDADA: **SOFTWARE EXPRESS S.A.S, MARIO ALBERTO RODRIGUEZ Y SILVIA HERNANDEZ CASTAÑO.**

Asunto: **Presentación Liquidación de Crédito actualizada**

ROBERTO ZORRO TALERO, obrando como apoderado judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, al Señor Juez, con el debido respeto manifiesto, que me permito presentar liquidación de crédito, la cual fue elaborada y se liquidaron los intereses conforme a la liquidación de crédito aprobada en el proceso así:

Capital	1.368.904.950
Intereses LIQUIDACION APROBADA 01-08-2001 AL 30-10-2010	3.592.879.266
Intereses 31-10-2010 AL 31-03-2022	4.005.211.927
Total	**8.966.996.143**

Anexo cuadro detallado de la liquidación de crédito presentada.

Sírvase proceder a correr traslado a la presente liquidación de crédito.

Del Señor Juez; Atentamente,

ROBERTO ZORRO TALERO
C.C. No. 19.324.951 de Bogotá
T.P. No. 75.328 del C.S.J

Calle 79 No. 18-34 Of. 103 - PBX: 704 1900, Celular. 3142993911
E-mail: gerencia@zorrotaleroabogados.com.co

	capital a calcular
29/06/2001	$1.368.904.950
	$0
	$0

Fecha de Exigibilidad 29-jun-01
Fecha calculo de intereses 31/01/2022

Capital $1.368.904.950

Calculo de intereses

Resolución Superfinanciera								
No.	**Fecha**	**Desde**	**Hasta**	**Interés Bancario Corriente**	**Interés Bancario moratorio**	**Interés Bancario diario**	**Días del periodo**	**Pago Total**
1920	30-sep-10	31-oct-10	31-dic-10	14,21%	21,32%	0,0530%	62	44.940.695
2476	30-dic-10	1-ene-11	31-mar-11	15,61%	23,42%	0,0577%	90	71.032.592
0487	31-mar-11	1-abr-11	30-jun-11	17,69%	26,54%	0,0645%	91	80.347.758
1047	30-jun-11	1-jul-11	30-sep-11	18,63%	27,95%	0,0675%	92	85.056.787
1684	30-sep-11	1-oct-11	31-dic-11	19,39%	29,09%	0,0700%	92	88.119.601
2336	28-dic-11	1-ene-12	31-mar-12	19,92%	29,88%	0,0717%	91	89.258.723
0465	30-mar-12	1-abr-12	30-jun-12	20,52%	30,78%	0,0735%	91	91.617.228
0984	29-jun-12	1-jul-12	30-sep-12	20,86%	31,29%	0,0746%	92	93.967.930
1528	28-sep-12	1-oct-12	31-dic-12	20,89%	31,34%	0,0747%	92	94.086.261
2200	28-dic-12	1-ene-13	31-mar-13	20,75%	31,13%	0,0743%	90	91.500.362
0605	27-mar-13	1-abr-13	30-jun-13	20,83%	31,25%	0,0745%	91	92.829.455
1192	28-jun-13	1-jul-13	30-sep-13	20,34%	30,51%	0,0730%	92	91.910.406
1779	30-sep-13	1-oct-13	31-dic-13	19,85%	29,78%	0,0714%	92	89.960.332
2372	30-dic-13	1-ene-14	31-mar-14	19,65%	29,48%	0,0708%	90	87.222.929
0503	31-mar-14	1-abr-14	30-jun-14	19,63%	29,45%	0,0707%	91	88.112.930
1041	27-jun-14	1-jul-14	30-sep-14	19,33%	29,00%	0,0698%	92	87.878.7
1707	30-sep-14	1-oct-14	31-dic-14	19,17%	28,76%	0,0693%	92	87.235.780
2359	30-dic-14	1-ene-15	31-mar-15	19,21%	28,82%	0,0694%	90	85.496.716
0369	30-mar-15	1-abr-15	30-jun-15	19,37%	29,06%	0,0699%	91	87.082.398
0913	30-jun-15	1-jul-15	30-sep-15	19,26%	28,89%	0,0696%	92	87.597.616
1341	30-sep-15	1-oct-15	31-dic-15	19,33%	29,00%	0,0698%	92	87.878.783
1788	28-dic-15	1-ene-16	31-mar-16	19,68%	29,52%	0,0709%	91	88.310.754
0334	29-mar-16	1-abr-16	30-jun-16	20,54%	30,81%	0,0736%	91	91.695.566
0811	28-jun-16	1-jul-16	30-sep-16	21,34%	32,01%	0,0761%	92	95.856.392
1233	29-sep-16	1-oct-16	31-dic-16	21,99%	32,99%	0,0781%	92	98.397.376
1612	26-dic-16	1-ene-17	31-mar-17	22,34%	33,51%	0,0792%	90	97.589.263
0488	28-mar-17	1-abr-17	30-jun-17	22,33%	33,50%	0,0792%	91	98.635.212
0907	30-jun-17	1-jul-17	31-ago-17	21,98%	32,97%	0,0781%	62	66.285.025

1155	30-ago-17	1-sep-17	30-sep-17	21,48%	32,22%	0,0765%	30	31.436.497
1298	29-sep-17	1-oct-17	31-oct-17	21,15%	31,73%	0,0755%	31	32.047.971
1447	27-oct-17	1-nov-17	30-nov-17	20,96%	31,44%	0,0749%	30	30.770.286
1619	29-nov-17	1-dic-17	31-dic-17	20,77%	31,16%	0,0743%	31	31.543.408
1890	28-dic-17	1-ene-18	31-ene-18	20,69%	31,04%	0,0741%	31	31.436.905
0131	31-ene-18	1-feb-18	28-feb-18	21,01%	31,52%	0,0751%	28	28.778.881
0259	28-feb-18	1-mar-18	31-mar-18	20,68%	31,02%	0,0740%	31	31.423.586
0398	28-mar-18	1-abr-18	30-abr-18	20,48%	30,72%	0,0734%	30	30.151.813
0527	27-abr-18	1-may-18	31-may-18	20,44%	30,66%	0,0733%	31	31.103.457
0687	30-may-18	1-jun-18	30-jun-18	20,28%	30,42%	0,0728%	30	29.893.112
0820	28-jun-18	1-jul-18	31-jul-18	20,03%	30,05%	0,0720%	31	30.554.531
0954	27-jul-18	1-ago-18	31-ago-18	19,94%	29,91%	0,0717%	31	30.433.689
1112	31-ago-18	1-sep-18	30-sep-18	19,81%	29,72%	0,0713%	30	29.282.823
1294	28-sep-18	1-oct-18	31-oct-18	19,63%	29,45%	0,0707%	31	30.016.493
1521	31-oct-18	1-nov-18	30-nov-18	19,49%	29,24%	0,0703%	30	28.865.411
1708	29-nov-18	1-dic-18	31-dic-18	19,40%	29,10%	0,0700%	31	29.705.993
1872	27-dic-18	1-ene-19	31-ene-19	19,16%	28,74%	0,0692%	31	29.381.110
111	31-ene-19	1-feb-19	28-feb-19	19,70%	29,55%	0,0710%	28	27.196.877
263	28-feb-19	1-mar-19	31-mar-19	19,37%	29,06%	0,0699%	31	29.665.432
0389	29-mar-19	1-abr-19	30-abr-19	19,32%	28,98%	0,0697%	30	28.643.032
574	30-abr-19	1-may-19	31-may-19	19,34%	29,01%	0,0698%	31	29.624.857
697	30-may-19	1-jun-19	30-jun-19	19,30%	28,95%	0,0697%	30	28.616.840
0829	28-jun-19	1-jul-19	31-jul-19	19,28%	28,92%	0,0696%	31	29.543.665
1018	31-jul-19	1-ago-19	31-ago-19	19,32%	28,98%	0,0697%	31	29.597.799
1145	30-ago-19	1-sep-19	30-sep-19	19,32%	28,98%	0,0697%	30	28.643.032
1293	30-sep-19	1-oct-19	31-oct-19	19,10%	28,65%	0,0690%	31	29.299.748
1474	30-oct-19	1-nov-19	30-nov-19	19,03%	28,55%	0,0688%	30	28.262.665
1603	29-nov-19	1-dic-19	31-dic-19	18,91%	28,37%	0,0684%	31	29.041.726
1768	27-dic-19	1-ene-20	31-ene-20	18,77%	28,16%	0,0680%	31	28.851.238
0094	30-ene-20	1-feb-20	29-feb-20	19,06%	28,59%	0,0689%	29	27.358.670
0205	27-feb-20	1-mar-20	31-mar-20	18,95%	28,43%	0,0686%	31	29.096.094
0351	27-mar-20	1-abr-20	30-abr-20	18,69%	28,04%	0,0677%	30	27.815.079
0437	30-abr-20	1-may-20	31-may-20	18,19%	27,29%	0,0661%	31	28.058.746
0505	29-may-20	1-jun-20	30-jun-20	18,12%	27,18%	0,0659%	30	27.060.711
0605	30-jun-20	1-jul-20	31-jul-20	18,12%	27,18%	0,0659%	31	27.962.735
0685	31-jul-20	1-ago-20	31-ago-20	18,29%	27,44%	0,0664%	31	28.195.767
0769	28-ago-20	1-sep-20	30-sep-20	18,35%	27,53%	0,0666%	30	27.365.712
0869	30-sep-20	1-oct-20	31-oct-20	18,09%	27,14%	0,0658%	31	27.921.563
0947	29-oct-20	1-nov-20	30-nov-20	17,84%	26,76%	0,0650%	30	26.688.290
1034	26-nov-20	1-dic-20	31-dic-20	17,46%	26,19%	0,0638%	31	27.053.584
1215	30-dic-20	1-ene-21	31-ene-21	17,32%	25,98%	0,0633%	31	26.859.820
0064	29-ene-21	1-feb-21	28-feb-21	17,54%	26,31%	0,0640%	28	24.535.373
0161	26-feb-21	1-mar-21	31-mar-21	17,41%	26,12%	0,0636%	31	26.984.420
0305	31-mar-21	1-abr-21	30-abr-21	17,31%	25,97%	0,0633%	30	25.979.968

0407	30-abr-21	1-may-21	31-may-21	17,22%	25,83%	0,0630%	31	26.721.220
0509	28-may-21	1-jun-21	30-jun-21	17,21%	25,82%	0,0629%	30	25.845.823
0622	30-jun-21	1-jul-21	31-jul-21	17,18%	25,77%	0,0628%	31	26.665.733
0804	30-jul-21	1-ago-21	31-ago-21	17,24%	25,86%	0,0630%	31	26.748.953
0931	30-ago-21	1-sep-21	30-sep-21	17,19%	25,79%	0,0629%	30	25.818.975
1095	30-sep-21	1-oct-21	31-oct-21	17,08%	25,62%	0,0625%	31	26.526.902
1259	29-oct-21	1-nov-21	30-nov-21	17,27%	25,91%	0,0631%	30	25.926.329
1405	30-nov-21	1-dic-21	31-dic-21	17,46%	26,19%	0,0638%	31	27.053.584
1597	30-dic-21	1-ene-22	31-ene-22	17,66%	26,49%	0,0644%	31	27.329.833
0143	28-ene-22	1-feb-22	28-feb-22	18,30%	27,45%	0,0665%	28	25.479.512
0256	25-feb-22	1-mar-22	31-mar-22	18,47%	27,71%	0,0670%	31	28.442.000
TOTAL INTERESES DE MORA DEL 31 OCT 2010 AL 31 ENE 2022							**4.170**	**4.005.211.927**

Capital	1.368.904.950
Intereses LIQUIDACION APROBADA 01-08-2001 AL 30-10-2010	3.592.879.266
Intereses 31-10-2010 AL 31-03-2022	4.005.211.927
Total	**8.966.996.143**

4 34 979

Memorial liquidación de crédito actualizada. Proceso Ejecutivo No. 2001-554

Zorrotaleroabogados.Juridica4 <juridica4@zorrotaleroabogados.com.co>

Mié 30/03/2022 10:39

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

CC: Zorrotaleroabogados.Gerencia <gerencia@zorrotaleroabogados.com.co>;Zorrotaleroabogados.Juridica3 <juridica3@zorrotaleroabogados.com.co>

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE BOGOTA
E.S.D.

Proceso No. **11001310303420010055401**

REFERENCIA: ***PROCESO EJECUTIVO***

JUZGADO DE ORIGEN: ***JUZGADO 34 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA***

DEMANDANTE: ***COMUNICACIÓN CELULAR S.A. – COMCEL S.A.***

DEMANDADA: **SOFTWARE EXPRESS S.A.S, MARIO ALBERTO RODRIGUEZ Y SILVIA HERNANDEZ CASTAÑO.**

Asunto: **Presentación Liquidación de Crédito actualizada**

Por instrucción del Dr. Roberto Zorro, apoderado de Comcel S.A. dentro del proceso de la referencia, me permito aportar liquidación de crédito actualizada, teniendo en cuenta lo anterior sírvase correr traslado.

Cordialmente,

INGRID LICETH MESA
Abogada Asesora
Calle 79 No. 18-34 Of. 103 – PBX 7041900
Cel. 3212509909
E-mail: juridica4@zorrotaleroabogados.com.co
Bogotá – Colombia

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN
FECHA DE REPARTO: 2087-22. 30 Mar 2022
NÚMERO DE FOLIOS: 3.
FIRMA DEL FUNCIONARIO: [illegible]

AVISO LEGAL: Este correo electrónico contiene información confidencial de ZORRO TALERO-ABOGADOS. Si Usted no es el destinatario, le informamos que no podrá usar, retener, imprimir, copiar, distribuir o hacer público su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales. Si ha recibido este correo por error, por favor infórmenos a dep.operativa@zorrotaleroabogados.com.co y bórrelo. Si usted es el destinatario, le solicitamos mantener reserva sobre el contenido, los datos o información de contacto del remitente y en general sobre la información de este documento y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita LEGAL.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Oficina de Ejecución Civil
Circuito de Bogotá D. C.

TRASLADO ART. 110 C. G. P.

En la fecha 9-9-22 se fija el presente traslado conforme a lo dispuesto en el Art. 496 del C. G. P. el cual corre a partir del 5-9-22 y vence en: 7-9-22

El secretario

91

Señor
JUEZ 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ
E.S.D.

Ref. Ejejcutivo de Davivienda
CONTRA.ANDREA PEÑA RODRIGUEZ
Radicado 35- 2018-413

Señor Juez:

Me permito presentar la liquidación de la obligación objeto del proceso, basada en los intereses mes a mes desde que se hizo exigible. En cuanto hace a la obligación que permanece a favor de Banco Davivienda

De conformidad con el auto del 17 de junio de 2021 (subrogación parcial al FNG) dicha entidad realizó un pago a capital de $74.144.760 M/CTE el día 29 de marzo de 2019 por lo tanto presento la liquidación en los siguientes términos:

I. Obligación 07600007500332907-07600007500347327
36073157574158-4856308446430260

intereses de mora:

DESDE	HASTA	DIAS	INT. CTE EFECTIVO FIJADO SUPERBAN	INT. MORA	CAPITAL $$	V/LOR INT.MORA$$
23/08/2018	31/08/2018	30	19.94%	29.91%	256,302,683.00	6,388,344
1/09/2018	30/09/2018	30	19.81%	29.72%	256,302,683.00	6,346,695
1/10/2018	31/10/2018	31	19.63%	29.45%	256,302,683.00	6,498,661
1/11/2018	30/11/2018	30	19.49%	29.24%	256,302,683.00	6,244,174
1/12/2018	31/12/2018	31	19.40%	29.10%	256,302,683.00	6,422,518
1/01/2019	31/01/2019	31	19.16%	28.74%	256,302,683.00	6,343,064
1/02/2019	28/02/2019	28	19.70%	29.55%	256,302,683.00	5,890,690
1/03/2019	28/03/2019	27	19.37%	29.06%	256,302,683.00	5,585,156
29/03/2019	PAGO GARANTIA FNG A CAPITAL				74,144,760.00	
29/03/2019	31/03/2019	2	19.37%	29.06%	182,157,923.00	294,033
1/04/2019	30/04/2019	30	19.32%	28.98%	182,157,923.00	4,399,114
1/05/2019	31/05/2019	31	19.34%	29.01%	182,157,923.00	4,550,457
1/06/2019	30/06/2019	30	19.30%	28.95%	182,157,923.00	4,394,560
1/07/2019	31/07/2019	31	19.28%	28.92%	182,157,923.00	4,536,339
1/08/2019	31/08/2019	31	19.32%	28.98%	182,157,923.00	4,545,751
1/09/2019	30/09/2019	30	19.32%	28.98%	182,157,923.00	4,399,114
1/10/2019	31/10/2019	31	19.10%	28.65%	182,157,923.00	4,493,988
1/11/2019	30/11/2019	30	19.03%	28.55%	182,157,923.00	4,333,082
1/12/2019	31/12/2019	31	18.91%	28.37%	182,157,923.00	4,449,283
1/01/2020	31/01/2020	31	18.77%	28.16%	182,157,923.00	4,416,343
1/02/2020	29/02/2020	29	19.06%	28.59%	182,157,923.00	4,195,249
1/03/2020	31/03/2020	31	18.95%	28.43%	182,157,923.00	4,458,695
1/04/2020	30/04/2020	29	18.69%	28.04%	182,157,923.00	4,113,809
1/05/2020	31/05/2020	30	18.19%	27.29%	182,157,923.00	4,141,816
1/06/2020	30/06/2020	29	18.12%	27.18%	182,157,923.00	3,988,348
1/07/2020	31/07/2020	30	18.12%	27.18%	182,157,923.00	4,125,877
1/08/2020	31/08/2020	30	18.29%	27.44%	182,157,923.00	4,164,586

1/09/2020	30/09/2020	29	18.35%	27.53%	182,157,923.00	4,038,972
1/10/2020	31/10/2020	30	18.09%	27.14%	182,157,923.00	4,119,046
1/11/2020	30/11/2020	29	17.84%	26.76%	182,157,923.00	3,926,718
1/12/2020	31/12/2020	30	17.46%	26.19%	182,157,923.00	3,975,597
1/01/2021	31/01/2021	30	17.32%	25.98%	182,157,923.00	3,943,719
1/02/2021	28/02/2021	28	17.54%	26.31%	182,157,923.00	3,727,558
1/03/2021	31/03/2021	31	17.41%	26.12%	182,157,923.00	4,096,352
1/04/2021	30/04/2021	30	17.31%	25.97%	182,157,923.00	3,941,442
1/05/2021	31/05/2021	31	17.22%	25.83%	182,157,923.00	4,051,648
1/06/2021	30/06/2021	30	17.21%	25.82%	182,157,923.00	3,918,672
1/07/2021	31/07/2021	30	17.18%	25.77%	182,157,923.00	3,911,841
1/08/2021	31/08/2021	30	17.24%	25.86%	182,157,923.00	3,925,503
1/09/2021	30/09/2021	30	17.19%	25.79%	182,157,923.00	3,914,118
1/10/2021	31/10/2021	30	17.08%	25.62%	182,157,923.00	3,889,072
1/11/2021	30/11/2021	30	17.27%	25.91%	182,157,923.00	3,932,334
1/12/2021	31/12/2021	30	17.46%	26.19%	182,157,923.00	3,975,597
1/01/2022	31/01/2022	30	17.66%	26.49%	182,157,923.00	4,021,136
1/02/2022	28/02/2022	27	18.30%	27.45%	182,157,923.00	3,750,176
		TOTAL intereses de mora				**194,779,247**
		TOTAL CAPITAL PENDIENTE				**182,157,923**
		TOTAL INTERESE DE PLAZO VENCIDOS				**13,533,939**
		TOTAL OBLIGACION				**390,471,109**

TOTAL OBLIGACIONES OBJETO DEL PROCESO, **$ 390,471,109**

Atentamente

LUZ MARCELA SANDOVAL VIVAS
C.C. 51.777.628 de Bogotá
T.P. 45.992 C. S. de la Jtra.
luzsandovalvivas.notif@gmail.com
Teléfono Celular: 3165288242

94

RE: J 14 EJCMPL 35-2019-00413 APORTA LIQUIDACIÓN BANCO DAVIVIENDA

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

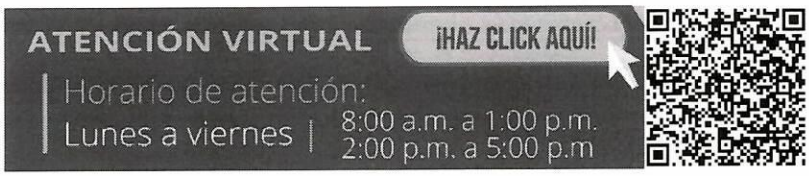
Mar 29/03/2022 13:41

Para: luz marcela sandoval <luzsandovalvivas.notif@gmail.com>

ANOTACION

Radicado No. 2037-2022, Entidad o Señor(a): LUZ SANDOVAL VIVAS - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: liquidación de la obligación // LUZ SANDOVAL VIVAS Lun 28/03/2022 14:49 // LSSB

INFORMACIÓN



Radicación de memoriales: gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Consulta general de expedientes: **Instructivo**
Solicitud cita presencial: Ingrese aquí

Cordialmente

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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

De: LUZ SANDOVAL VIVAS <luzsandovalvivas.notif@gmail.com>
Enviado: lunes, 28 de marzo de 2022 14:49
Para: Gestion Documental Oficina Ejecucion Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: Fwd: J 14 EJCMPL 35-2019-00413 APORTA LIQUIDACIÓN BANCO DAVIVIENDA

---------- Forwarded message ---------
De: <luzsandovalvivas.notif@gmail.com>
Date: lun, 21 feb 2022 a las 8:00
Subject: J 14 EJCMPL 35-2019-00413 APORTA LIQUIDACIÓN BANCO DAVIVIENDA
To: Servicio al Usuario Ejecucion Civil Municipal - Seccional Bogota <servicioalusuariooecmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Radicado 35- 2018-413

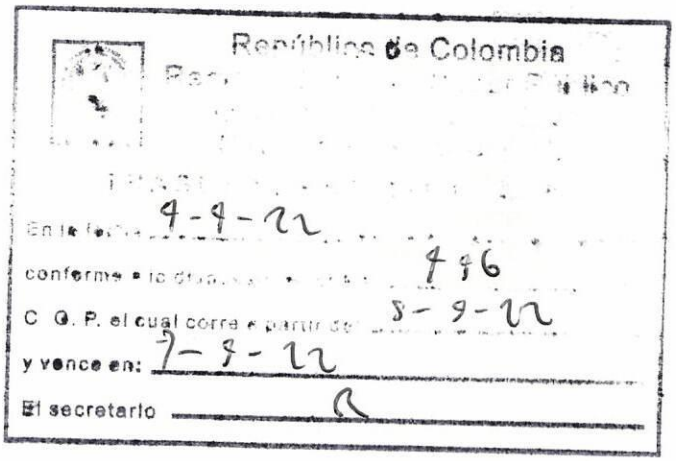
Señor Juez:

Me permito presentar LOS SIGUIENTES MEMORIALES:

- Liquidación de la obligación objeto del proceso, en cuanto la obligación que continúa en cabeza del Banco Davivienda
- Solicitud se requiera a Central de Inversiones
- Solicitud se requiera a SIJIN

Cordial Saludo,

LUZ MARCELA SANDOVAL VIVAS
Abogada Externa
luzmarcelasandoval@gmail.com
Tel 3158883
Cel 316 528 8242



179

REPÚBLICA DE COLOMBIA

ORGANIZACIÓN ELECTORAL
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

LA NOTARIA SETENTA Y UNA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. (ENCARGADA)
NOTARIA 71 — 19 ENE. 2022 — NOTARIA 71
Certifico que la presente fotocopia coincide con el original que reposa en esta Notaría
YENLY ALBENIS RAMÍREZ HURTADO
ESTE REGISTRO TIENE VIGENCIA PERMANENTE
ART 2-DECRETO 2.189 DE 1983

REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN

Indicativo Serial 10676307

Datos de la oficina de registro

Clase de oficina: Registraduría | Notaría X | Consulado | Corregimiento | Insp. de Policía | Código D U C

País - Departamento - Municipio - Corregimiento o/o Inspección de Policía

COLOMBIA - CUNDINAMARCA - BOGOTA D.C. NOTARIA 71 BOGOTA DC * * * * * *

Datos del inscrito

Apellidos y nombres completos

GARCES MAZABUEL MANUEL ALBERTO *

Documento de identificación (Clase y número) | Sexo (en Letras)

CC No. 10527238 * * * * * * * * * * * * * * * | MASCULINO * * * * * * * *

Datos de la defunción

Lugar de la Defunción: País - Departamento - Municipio - Corregimiento o/o Inspección de Policía

COLOMBIA - CUNDINAMARCA - BOGOTA D.C. * * * * * * * * * * * * * * * * * *

Fecha de la defunción: Año 2022 | Mes ENE | Día 01 | Hora 17:40 | Número de certificado de defunción 728454193 * * * * * * *

Presunción de muerte

Juzgado que profiere la sentencia * | Fecha de la sentencia: Año | Mes | Día

Documento presentado

Autorización judicial [ ] Certificado Médico [X] | Nombre y cargo del funcionario: MAXIMO LINARES PATIÑO - MEDICO * * * * * * * * * * * * * * * * * * *

Datos del denunciante

Apellidos y nombres completos

AYALA GODOY GUILLERMO *

Documentos de Identificación (Clase y número) | Firma

CC No. 79342023 * * * * * * * * * * * * * * * | [signature]

Primer testigo

Apellidos y nombres completos

* *

Documentos de Identificación (Clase y número) | Firma

* *

Segundo testigo

Apellidos y nombres completos

* *

Documentos de Identificación (Clase y número) | Firma

* *

Fecha de inscripción

Año 2022 | Mes ENE | Día 04

Nombre y firma del funcionario que autoriza

YENLY ALBENIS RAMIREZ HURTADO

ESPACIO PARA NOTAS

ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO

LA COPIA DEL PRESENTE REGISTRO CIVIL CUMPLE CON LOS REQUISITOS LEGALES PARA SER FIRMADO POR EL NOTARIO
NOTARIA

10676307

DOCTORA
HILDA MARÍA SAFFON BOTERO
JUEZA CUARTA CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
E.S.D.

EJECUTIVO. EXPEDIENTE 037-2017-00373-00
JUZGADO DE ORIGEN 37 CIVIL CEL CIRCUITO

MANUEL ALBERTO GARCÉS	C.C. No. 10.527.238
VS.	
LUZ JANETH DURANGO	C.C. No. 51.944.344
RUBÉN DARÍO ÁLVAREZ	C.C. No. 17.020.412
DIANA TOBÍAS GALVIS	C.C. No. 36.553.779

EDELMIRA RODRÍGUEZ MORALES, identificada con la C.C. No. 41.631.914 de Bogotá, mayor de edad, domiciliada en Bogotá con correo electrónico alejandro.garces.r@gmail.com en mi calidad de ACREEDORA SOLIDARIA en los DOS (2) pagarés por la suma de cincuenta y cinco millones de pesos ($55.000.000.^{00}) y cuarenta y cinco millones de pesos ($45.000.000.^{00}) respectivamente que aquí se ejecutan conforme al auto de mandamiento de pago del 17 de agosto de 2017 notificado en el estado No. 133 del 18 de agosto de 2017 solicito el favor a la Sra. Jueza sea tenida en cuenta como Demandante ya que el Sr. MANUEL ALBERTO GARCÉS MAZABUEL (q.e.p.d), quien se identificó con la C.C. No. 10.527.238 de Popayán lamentablemente falleció el 1º de enero de 2022.

En mi calidad de ACREEDORA SOLIDARIA, a Usted respetuosamente indico que otorgo y ratifico el poder especial, amplio y suficiente al Sr. **LUIS ENRIQUE CARDONA** identificado con la C.C. No. 79.430.618, de profesión abogado con tarjeta No. **124.025** del C.S.J, correo electrónico juridico@cardonabogados.com para que en mi nombre continúe con el presente proceso.

Queda el Sr. CARDONA expresamente autorizado para recibir, transigir, desistir, sustituir y retomar libremente sin necesidad de nuevo poder.

Teniendo en cuenta que se trata de obligaciones solidarias podrá el abogado Cardona demandar a todos los obligados, o al número que convenga pertinente, igualmente podrá desistir en forma singular o prural sin necesidad de nuevo poder.

Sírvase señor Juez, tenerme como Demandante y reconocer personería.

Atentamente,

FIRMA QUE SE AUTÉNTICA
NOTARÍA CUARENTA (40) DE BOGOTÁ

EDELMIRA RODRIGUEZ MORALES
C.C. 41.631.914 de Bogotá

180

NOTARIA 40
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

DEL CÍRCULO DE BOGOTA
VICTORIA C. SAAVEDRA S.
NOTARIA

8226280

ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veinte (20) de enero de dos mil veintidos (2022), en la aría Cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: EDELMIRA RODRIGUEZ MORALES, identificado n Cédula de Ciudadanía / NUIP 41631914, presentó el documento dirigido a JUEZ CUARTA CIVIL DEL CIRCUITO E EJECUCION DE SETENCIAS y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



kdzookyo0rz9
20/01/2022 - 09:02:34

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

VICTORIA CONSUELO SAAVEDRA SAAVEDRA

Notario Cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: kdzookyo0rz9

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **41.631.914**
RODRIGUEZ MORALES

APELLIDOS
EDELMIRA

NOMBRES

FIRMA





FECHA DE NACIMIENTO **01-NOV-1953**
SAMACA
(BOYACA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.65 ESTATURA | **O+** G.S. RH | **F** SEXO

26-SEP-1975 BOGOTA D.C
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

A-1500150-00361960-F-0041631914-20120222 0029262338A 2 37082783

781

Notaría 9ª – Bogotá

G. Augusto Arciniegas Martínez
WWW.LEXCOLOMBIA.COM

NOTARIA 9ª - BOGOTA

ES FIEL Y **PRIMERA** (1) COPIA DE ESCRITURA **5608** DE **SEPTIEMBRE 08** DE **2014,** TOMADA DE SU ORIGINAL, QUE SE EXPIDE EN **DOCE** (12) HOJAS - DEC. 960/70 ART. 80 - MODIFICADO ART. 42 DEC. 2163/70 – ART. 38 - 39 DEC. 2148/83 -, CON DESTINO A:

MANUEL ALBERTO GARCES MAZABUEL
EDELMIRA RODRIGUEZ MORALES

ESTA COPIA __SI__ PRESTA MERITO EJECUTIVO PARA EXIGIR PAGO DE OBLIGACIÓN.

BOGOTA D.C. **09/09/2014**

PROTOCOLO 1

10:50

GUILLERMO AUGUSTO ARCINIEGAS MARTINEZ
NOTARIO 9 - BOGOTA

Calle 63 No. 10-83 - PBX: 6401919- 5420742 – Fax: 5430741
Escrituración: 5431016 - Conciliaciones: 6401919 - Remates: 3506051
Correo Notaría: Notaria9bogota@hotmail.com
Su escritura por Internet e información legal y de interés ciudadano: WWW.LEXCOLOMBIA.COM

PAGARE No. 1

LUZ YANEHT DURANGO, RUBEN DARIO ALVAREZ Y DIANA TOBIAS, MAYORES DE EDAD E IDENTIFICADOS COMO APARECE AL PIE DE NUESTRAS FIRMAS, DEBEMOS SOLIDARIAMENTE Y PAGAREMOS A MANUEL ALBERTO GARCES M Y/O EDELMIRA RODRIGUEZ MORALES ACREEDORES SOLIDARIOS, O A SU ORDEN, EN LA CIUDAD DE BOGOTA LA SUMA DE $55.000.000 (CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/C) EL DIA 30 DICIEMBRE DE 2016 CON INTERESES DEL 1.8% MENSUAL. TAMBIEN PAGAREMOS LA SUMA DE $3.000.000 (TRES MILLONES DE PESOS M/C) POR EL EVENTUAL RETRASO EN EL PAGO DEL CAPITAL EN LA FECHA CORRESPONDIENTE O DE LOS INTERESES RELATIVOS A CADA MENSUALIDAD SEGÚN LO ACORDADO. SE FIRMA A LOS 16 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2014.

FIRMAS:

LUZ YANEHT DURANGO
C.C.:

RUBEN DARIO ALVAREZ
C.C.: 1702012

DIANA TOBIAS
C.C.:

182

PAGARE No. 2

LUZ YANEHT DURANGO, RUBEN DARIO ALVAREZ Y DIANA TOBIAS, MAYORES DE EDAD E IDENTIFICADOS COMO APARECE AL PIE DE NUESTRAS FIRMAS, DEBEMOS SOLIDARIAMENTE Y PAGAREMOS A MANUEL ALBERTO GARCES M Y/O EDELMIRA RODRIGUEZ MORALES ACREEDORES SOLIDARIOS, O A SU ORDEN, EN LA CIUDAD DE BOGOTA LA SUMA DE $45.000.000 (CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/C) EL DIA 30 DICIEMBRE DE 2016 CON INTERESES DEL 1.8% MENSUAL. TAMBIEN PAGAREMOS LA SUMA DE $3.000.000 (TRES MILLONES DE PESOS M/C) POR EL EVENTUAL RETRASO EN EL PAGO DEL CAPITAL EN LA FECHA CORRESPONDIENTE O DE LOS INTERESES RELATIVOS A CADA MENSUALIDAD SEGÚN LO ACORDADO. SE FIRMA A LOS 16 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2014.

FIRMAS:

LUZ YANEHT DURANGO
C.C.:

RUBEN DARIO ALVAREZ
C.C: 17020412

DIANA TOBIAS
C.C.: 36.553.379

República de Colombia

NOTARIA 9ª DE BOGOTÁ, D.C.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

Escritura: **5.608.**

CINCO MIL SEISCIENTOS OCHO

Fecha: **SEPTIEMBRE - 08 - 2014.**

FORMATO DE CALIFICACIÓN

ART. 8 PAR. 4 LEY 1579/2012

MATRÍCULA INMOBILIARIA	**366-36323**	CÓDIGO CATASTRAL	**00-01-0001-2321-804**
UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO: **MELGAR - TOLIMA**		VEREDA: **SALERO**
URBANO:			
RURAL:	x	NOMBRE O DIRECCIÓN: Lote No. 14, de la Manzana N, que hace parte del CONDOMINIO CAMPESTRE EL PALMAR- Propiedad Horizontal	

DOCUMENTO

CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	**5.608**	**08-09-2014**	**NOTARIA 9**	**BOGOTÁ**

	NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0205	**HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA**	**$5.000.000**

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:	NUMERO DE IDENTIFICACIÓN:
Deudora: LUZ YANET DURANGO	cc. 51.944.344 de Bogotá
Deudores Solidarios: 1.- YEISON CAMILO ALFONSO DURANGO	cc. 80.255.037 de Bogotá

República de Colombia

2.- DIANA JACQUELINE TOBIAS GALVIS	cc. 36.553.779 de Santa Marta
3.- RUBEN DARIO ALVAREZ MOSQUERA	cc. 17.020.412 de Bogotá
Acreedores:	
1.- MANUEL ALBERTO GARCES MAZABUEL	cc. 10.527.238 de Popayán
2.- EDELMIRA RODRIGUEZ MORALES	cc. 41.631.914 de Bogotá

GUILLERMO AUGUSTO ARCINIEGAS MARTINEZ
NOTARIO 9 BOGOTA, D.C.

En Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a los **ocho (08) días del mes de Septiembre del año dos mil catorce (2014)**, ante mí, **GUILLERMO AUGUSTO ARCINIEGAS MARTINEZ, NOTARIO NOVENO (9°) DE BOGOTA D.C.,** se otorgó escritura en los siguientes términos: ----------

OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA: ----------

1.- LUZ YANET DURANGO, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificada con cédula de ciudadanía 51.944.344 de Bogotá, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quien en adelante se denominará **LA DEUDORA,**----------

2.- YEISON CAMILO ALFONSO DURANGO, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía 80.255.037 de Bogotá, de estado civil soltero sin unión marital de hecho,----------

3.- DIANA JACQUELINE TOBIAS GALVIS, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificada con cédula de ciudadanía 36.553.779 de Santa Marta, de estado civil soltera sin unión marital de hecho,---------

4.- RUBEN DARIO ALVAREZ MOSQUERA, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía 17.020.412 de Bogotá, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quienes comparecen como **DEUDORES SOLIDARIOS,** ----------

- MANUEL ALBERTO GARCES MA

domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía 10.527.238 de Popayán, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, ----------

6.- EDELMIRA RODRIGUEZ MORALES, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificada con cédula de ciudadanía 41.631.914 de Bogotá, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quienes en adelante se denominarán **LOS ACREEDORES**, y declararon: ----------

PRIMERO.- Que **LA DEUDORA** obra solidariamente y constituye **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** a favor de **MANUEL ALBERTO GARCES MAZABUEL y EDELMIRA RODRÍGUEZ MORALES,** sobre: El Lote número catorce (14), de la Manzana N, que hace parte del CONDOMINIO CAMPESTRE EL PALMAR- Propiedad Horizontal, ubicado en la Vereda El Salero, del Municipio de Melgar, Departamento del Tolima, cuyas medidas y linderos se determinan así: ----------

LOTE CATORCE (14) DE LA MANZANA N: con una cabida superficiaria de cuatrocientos veinte metros cuadrados con trece decimetros cuadrados (420.13 M2), y cuyos linderos son: ----------

POR EL NORTE: En extensión de diecisiete metros (17.00 mts), con vía pública. ----------

POR EL SUR: En extensión de diecisiete metros (17.00 mts), con el lote trece (13) de la misma manzana. ----------

POR EL ESTE: En extensión de veinticinco metros (25.00 mts), con el lote doce (12) de la misma manzana. ----------

POR EL OESTE: En extensión de veinticinco metros (25.00 mts), con vía pública y en esta forma encierra. ----------

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **366-36323** y la cédula catastral número **00-01-0001-2321-804**. ----------

LINDEROS GENERALES: EL CONDOMINIO CAMPESTRE EL PALMAR, el cual correspondía a el Salero – Lote No. 2 del plano de partición, ubicado en la Vereda El Salero, Municipio de Melgar, Departamento del Tolima, con un área superficiaria de quince hectáreas, cuatro mil setecientos setenta y cuatro metros cuadrados con

en representación de LA DEUDORA Y/O YEISON CAMILO ALFONSO DURANGO Y/O DIANA JACQUELINE TOBIAS GALVIS Y/O RUBEN DARIO ALVAREZ MOSQUERA . Lo anterior con el fin de que siempre estén garantizadas las obligaciones que LA DEUDORA lleguen a contraer o hayan contraído. En esta forma ambas partes quedan mutuamente protegidas en sus intereses. Esto de conformidad con el Artículo 81 del Decreto 960 de 1.970.------- ----------

DECIMO PRIMERA: LA DEUDORA Y/O YEISON CAMILO ALFONSO DURANGO Y/O DIANA JACQUELINE TOBIAS GALVIS Y/O RUBEN DARIO ALVAREZ MOSQUERA, se obligan a tener asegurado el inmueble dado en hipoteca, con el amparo de incendio y terremoto por el tiempo que este vigente la obligación y como beneficiarios LOS ACREEDORES hasta por el monto total de la obligación hipotecaria. Igualmente tomar el seguro de vida grupo de deudores hasta por el monto de la obligación hipotecaria y a favor de LOS ACREEDORES.----------

DECIMO SEGUNDA. LA DEUDORA Y/O YEISON CAMILO ALFONSO DURANGO Y/O DIANA JACQUELINE TOBIAS GALVIS Y/O RUBEN DARIO ALVAREZ MOSQUERA, se reservan el derecho de restituir las sumas de capital garantizadas con esta hipoteca, en cualquier tiempo dentro del plazo pactado, pero en tal caso reconocerán y pagarán a sus ACREEDORES dos (2) mensualidades más de intereses fuera de la que se halle en curso en el momento del pago, es decir **DOS (2) MESES MUERTOS.** ----------

PRESENTES: MANUEL ALBERTO GARCES MAZABUEL y EDELMIRA RODRÍGUEZ MORALES, de las condiciones civiles y personales antes indicadas declararon: ----------

PRIMERO.- Que aceptan la hipoteca que por esta escritura se constituye y demás declaraciones hechas a su favor y que obran solidariamente.----------

SEGUNDO: Que únicamente para efectos de la liquidación de los derechos notariales y de registro es protocolizada la carta de crédito por **CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000)** suscrita por LOS ACREEDORES, la cual se protocoliza.----

Aa008120676

NOTARIA 3 BOGOTA

República de Colombia

16

NOMBRE: DURANGO LUZ-JANETH --- CEDULA 51944344 ----------

FICHA CATASTRAL: 00-01-0001-2321-804----------

Dirección: Mz N Cs Lo 14 CAMPESTRE PALMAR ----------

NOMBRE DEL PREDIO: Mz N Cs Lo 14 CAMPESTRE PALMAR ----------

ÁREA METROS: 420. -----Hectáreas: 0.----------

AÑO/AVALUO: 2014/ $3.304.000 ----------

Área construida: 0. ----Valor $----------

OBSERVACIONES: El predio relacionado se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesorero Municipal, por concepto de Valorización, o por no encontrarse obligado a su pago.----------

Expedido el 04 de agosto de 2014.----------

Firmado: ilegible - Tesorería.- Hay sello seco. ----------

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE: ---------- ----------

1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, dirección, descripción, cabida, linderos, matrícula inmobiliaria del inmueble y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.----------

2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes las aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud.----------

3.- Conocen la ley y saben que El Notario responde solo de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.----------

4.- Se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de esta escritura. ----------

5.- La parte acreedora, verificó que la parte DEUDORA, es realmente la titular del derecho de dominio y posesión real y material del inmueble que se hipoteca, pues

República de Colombia

185

Bogotá D. C. Septiembre 8 de 2014.

Señores:
NOTARIA 9 DE BOGOTÁ.
Ciudad.

Certificación Crédito por: $ 5.000.000.

DEUDOR (A) (ES)

Luz Gineth Dorado cc 51.944.344.
Yeison Camilo Alfonso Dorado cc 80.254.037.
Diana Jacqueline Tobias Galois C.C. 36.553.379.
Roben Dario Alcaraz Vasquez cc 17.020.412.
_____ C.C. _____

ACREEDOR (A) (ES)

Manuel Alberto Garces Hernandez cc 10 527 238
Edelmira Rodriguez Morales C.C. 41.631.914.

En calidad de acreedor (a) (es), certifico (amos) que para efectos fiscales, notariales y registrales el valor de la hipoteca es de $ 5.000.000

El valor o cifra mencionada, se fija únicamente para efectos de liquidación de los gastos notariales, Beneficencia y Registro para obtener la inscripción del gravamen hipotecario a mi (nuestro) favor y a cargo del (la) (los) mencionado (s) deudor (a) (es).

Dicha constancia no modifica el carácter de hipoteca abierta de cuantía indeterminada i sin limite de cuantía que el (la) (los) deudor (a) (es) ha (n) otorgado a mi (nuestro) favor como garantía de pago de todas sus obligaciones.

Atentamente,

C. C. 10 527 238

C. C. 41631914

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

negociado, endosado o cedido a LOS ACREEDORES o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto.----------

QUINTO.- Que LA DEUDORA Y/O YEISON CAMILO ALFONSO DURANGO Y/O DIANA JACQUELINE TOBIAS GALVIS Y/O RUBEN DARIO ALVAREZ MOSQUERA aceptan desde ahora, con todas las consecuencias que la ley señala y desde el momento en que el cesionario les notifique cualquier cesión que LOS ACREEDORES hagan de los créditos a que se refiere la cláusula anterior, y de las garantías que lo amparan. ----------

SEXTO.- Que serán de cargo de LA DEUDORA Y/O YEISON CAMILO ALFONSO DURANGO Y/O DIANA JACQUELINE TOBIAS GALVIS Y/O RUBEN DARIO ALVAREZ MOSQUERA, todos los gastos de cobro judicial o extrajudicial de las deudas a favor de LOS ACREEDORES, si a ello hubiere lugar, los del otorgamiento de esta escritura, los de la expedición de una copia registrada y anotada de la misma con destino a LOS ACREEDORES, los de los certificados de libertad de el inmueble materia de este contrato y los de la posterior cancelación del presente instrumento, LOS ACREEDORES quedan expresamente autorizados por LA DEUDORA Y/O YEISON CAMILO ALFONSO DURANGO Y/O DIANA JACQUELINE TOBIAS GALVIS Y/O RUBEN DARIO ALVAREZ MOSQUERA, cuando así lo estimen necesario, para solicitar una segunda copia autenticada debidamente registrada del presente instrumento. El suscrito Notario queda así mismo autorizado por LA DEUDORA Y/O YEISON CAMILO ALFONSO DURANGO Y/O DIANA JACQUELINE TOBIAS GALVIS Y/O RUBEN DARIO ALVAREZ MOSQUERA, para expedir copia autenticada del presente instrumento.----------

SÉPTIMO.- Que LOS ACREEDORES podrán declarar extinguidos o insubsistentes todos los plazos de las obligaciones a su favor y exigir de inmediato por los medios legales correspondientes, el pago total del capital pendiente, de sus intereses, así como el cumplimiento de las garantías otorgadas en su respaldo, sin previo requerimiento judicial, en los siguientes eventos: ----------

1) En caso que LA DEUDORA Y/O YEISON

obligaciones derivadas del presente contrato o de los documentos que éste respalde, podrán hacer efectivos los pagarés o cualesquiera otros créditos exigibles a cargo de LA DEUDORA, y a favor de LOS ACREEDORES, cualquiera que sean las fechas, las causas y la procedencia de esas deudas u obligaciones y no obstante que haya habido solución de continuidad entre las fechas de constitución de dos o más, las cuales estarán respaldadas por esta escritura, siempre que la garantía hipotecaria en este instrumento contenida, esté sin cancelar. ----------

PARAGRAFO: Igualmente queda plenamente establecido que en caso de fallecimiento o ausencia de cualquiera de LOS ACREEDORES el ACREEDOR sobreviviente o presente podrá otorgar el documento de cancelación de Hipoteca, en virtud de la misma hipoteca. – ----------

NOVENO.- Que la garantía hipotecaria que aquí se constituye no implica que LOS ACREEDORES contraigan obligación alguna de hacer préstamos adicionales a LA DEUDORA Y/O YEISON CAMILO ALFONSO DURANGO Y/O DIANA JACQUELINE TOBIAS GALVIS Y/O RUBEN DARIO ALVAREZ MOSQUERA, ni renovaciones de ninguna índole. ----------

DÉCIMO.- PODER ESPECIAL: LA DEUDORA Y/O YEISON CAMILO ALFONSO DURANGO Y/O DIANA JACQUELINE TOBIAS GALVIS Y/O RUBEN DARIO ALVAREZ MOSQUERA, ya identificados por medio del presente instrumento confieren Poder Especial, amplio y suficiente a MANUEL ALBERTO GARCES MAZABUEL Y EDELMIRA RODRÍGUEZ MORALES, para que en caso de pérdida o destrucción de la primera copia de esta Escritura, por sí mismos o por intermedio de un apoderado firmen la Escritura Pública, en la cual soliciten al Señor Notario la expedición de una copia sustitutiva de este instrumento con mérito ejecutivo. El mandato aquí conferido lo realizarán MANUEL ALBERTO GARCES MAZABUEL Y EDELMIRA RODRÍGUEZ MORALES, cuando se llegue a extraviar o destruir la escritura ya mencionada, la cual por estar a partir de la fecha en poder de MANUEL ALBERTO GARCES MAZABUEL Y EDELMIRA RODRÍGUEZ MORALES, bastará con la manifestación que éstos hagan de la pérdida o destrucción a nombre propio y

República de Colombia

Aa008120394

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA NÚMERO: 5.608. .. .

DE FECHA: SEPTIEMBRE-08-2014. . . . .

OTORGADA EN LA NOTARIA NOVENA (9ª) DE BOGOTA. ----------

NOTARIA 9 DE BOGOTA

ALVAREZ MOSQUERA RUBEN DARIO

C.C. 17020412

RUBEN DARIO ALVAREZ MOSQUERA

CC. 17 020. 412

TELEFONO 6231830.

DIRECCIÓN K7 # 82-62 2.19.

E-MAIL finiseg@hotmail.com

ESTADO CIVIL Soltero - Sin union marital de hecho.

Actividad Económica: Economista.

NOTARIA 9 DE BOGOTA

GARCES MAZABUEL MANUEL ALBERTO

C.C. 10527238

MANÚEL ALBERTO GARCES MAZABUEL

CC. 10527238

TELEFONO 2350879

DIRECCIÓN Cra 28A No 52-15

E-MAIL

ESTADO CIVIL Soltero sin union marital de hecho

Actividad Económica: Abogado

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia

787

NOTARIA 9 DE BOGOTA
DURANGO LUZ YANET
C.C. 51944344
08/09/2014 01:40:31

LUZ YANET DURANGO
C.C. 51944344
TELÉFONO. 4791918
DIRECCIÓN. CRA 77. 19-35
E-MAIL Luzyanethdurango@Hotmail.com
ESTADO CIVIL Soltera Sin union marital de hecho
Actividad Económica: comerciante

NOTARIA 9 DE BOGOTA
ALFONSO DURANGO YEISON CAMILO
C.C. 80255037
08/09/2014 01:44:39

YEISON CAMILO ALFONSO DURANGO
CC. 80255037.
TELEFONO 3202284002
DIRECCIÓN Cll 151C No 104-50.
E-MAIL Camilo9999@Hotmail.com
ESTADO CIVIL Soltero sin union marital de hecho
Actividad Económica: comerciante. importacion de mercancias

NOTARIA 9 DE BOGOTA
TOBIAS GALVIS DIANA JACQUELINE
C.C. 36563779
08/09/2014 01:50:03

DIANA JACQUELINE TOBIAS GALVIS
CC. 36.563.979.
TELEFONO 318-7939790.
DIRECCIÓN Cll 139 A #158-31 Torre 4 apto 202.
E-MAIL diana.tobias6@yahoo.com
ESTADO CIVIL Soltera, sin union marital de hecho.
Actividad Económica: Ejecutiva Comercial/ Fiscal

NOTARIA 9 DE BOGOTA

RODRIGUEZ MORALES EDELMIRA
C.C. 41631914 08/09/2014 01:45:57

EDELMIRA RODRIGUEZ MORALES
C.C. 41 631914
TELÉFONO. 2350839
DIRECCIÓN. Cra 28A No 52-15
E-MAIL
ESTADO CIVIL Soltera sin unión marital de hecho
Actividad Económica: Hogar

GUILLERMO AUGUSTO ARCINIEGAS MARTINEZ
NOTARIO NOVENO (9º) DE BOGOTA

5608-14

Calle 63 No. 10-83- PBX: 6401919- 5420742 – Fax: 5430741 –
Escrituración: 5431016 – 5945015 Conciliaciones: 6401919
Remates: 3466051 - Firma Digital – Certificación Electrónica: 311 2191919
Correos Notaría: NOTARIA9BOGOTA@HOTMAIL.COM - LEXCOLOMBIA@HOTMAIL.COM
Su escritura por Internet e información legal y de interés ciudadano: WWW.LEXCOLOMBIA.COM
E-mail privado: augustoarciniegas@hotmail.com
Preparó: Pilar Castellanos 6485-2014

NOTARIA 9ª - BOGOTA

ES FIEL Y **PRIMERA** (1) COPIA DE ESCRITURA **5608** DE **SEPTIEMBRE** 08 DE 2014, TOMADA DE SU ORIGINAL, QUE SE EXPIDE EN **DOCE** (12) HOJAS - DEC. 960/70 ART. 80 - MODIFICADO ART. 42 DEC. 2163/70 – ART. 38 - 39 DEC. 2148/83 -, CON DESTINO A:

MANUEL ALBERTO GARCES MAZABUEL
EDELMIRA RODRIGUEZ MORALES

ESTA COPIA __SI__ PRESTA MERITO EJECUTIVO PARA EXIGIR PAGO DE OBLIGACIÓN.

BOGOTA D.C. 09/09/2014

PROTOCOLO 1

1050



GUILLERMO AUGUSTO ARCINIEGAS MARTINEZ
NOTARIO 9 - BOGOTA

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados e inserciones de documentos

Radicado Correo Electrónico Gestión Documental Of. Eje. Civil Cto. Bta.
gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Miércoles 30 de marzo de 2022. Asunto: Reposición / Apelación

189

DOCTORA
HILDA MARÍA SAFFON BOTERO
JUEZA CUARTA CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

EXPEDIENTE: 11001-31-03-037-2017-373

EJECUTIVO: DE: MANUEL ALBERTO GARCÉS
A: LUZ JANETH DURANGO y Otros.

JUZGADO DE ORIGEN: 37 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

ASUNTO: Recurso de reposición y en subsidio de apelación. Auto 24 marzo 2022. Notificado en el estado no. 20 del 25 de marzo de 2022. No tiene en cuenta acreedora parte activa.

Respetada Dra. Saffon Botero,

Luis Enrique Cardona, como apoderado del Demandante, reconocido como apoderado del Demandante me dirijo a Su Despacho recurrir en reposición y en subsidio en apelación su auto del 24 de marzo de 2022 notificado en el estado No. 20 del viernes 25 de marzo de 2022.

Fl. 178

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Ref: Exp. No. 110013103-037-2017-00373-00

Revisado el plenario se evidencia que la poderdante no es parte, apoderada, ni tercera reconocida dentro del presente asunto, razón por la cual no es dable abrir paso a la solicitud que antecede.

Notifíquese,

-Firma electrónica-
HILDA MARÍA SAFFON BOTERO
Jueza

EAPM

OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No. 020 fijado hoy 25/03/2022 a las 08:00 AM

Lorena Beatriz Manjarres Vera
Profesional Universitario G-12

El Despacho ordena no tener en cuenta a la Sra. Edelmira Rodríguez Morales como Demandante toda vez que "la poderdante no es parte, apoderada, ni tercera reconocida dentro del presente asunto". **En comillas el texto expreso del auto.**

Sustentación del recurso:

Fundamento probatorio.

PRIMERO: Hace parte de la demanda:

1) Escritura pública No. 5.608 del 8 de septiembre de 2014 de la Notaría 9 de Bogotá.

2) Dos pagarés distinguidos como pagaré 1 y pagaré 2.

3) Certificado de tradición inmobiliaria No. 366-36323 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar (Tolima), el cual corresponde al inmueble objeto de Efectividad para la Garantía Real.

SEGUNDO: En los tres precitados documentos (pruebas), la Sra. Edelmira Rodríguez Morales identificada con la

Radicado Correo Electrónico Gestión Documental Of. Eje. Civil Cto. Bta.
gdofejeccbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Miércoles 30 de marzo de 2022. Asunto: Reposición / Apelación

Fundamento legal:

TERCER: El Art. 1570 del Código Civil determina:

> **ARTICULO 1570. SOLIDARIDAD ACTIVA.** El deudor puede hacer el pago a cualquiera de los acreedores solidarios que elija, a menos que haya sido demandado por uno de ellos, pues entonces deberá hacer el pago al demandante.
>
> La condonación de la deuda, la compensación, la novación que intervenga entre el deudor y uno cualquiera de los acreedores solidarios, extingue la deuda con respecto a los otros, de la misma manera que el pago lo haría; con tal que uno de estos no haya demandado ya al deudor.

A su vez el Art. 62 del Código General del Proceso regula:

> **Artículo 62. *Litisconsortes cuasinecesarios.*** Podrán intervenir en un proceso como litisconsortes de una parte y con las mismas facultades de esta, quienes sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso.
>
> Podrán solicitar pruebas si intervienen antes de ser decretadas las pedidas por las partes; si concurren después, tomarán el proceso en el estado en que se encuentre en el momento de su intervención.

Como el Demandante, Dr. Manuel Alberto Garcés falleció, los Demandados ya no pueden hacer pago a éste, quedando entonces la Sra. Edelmira Rodríguez Morales como Acreedora Solidaria que es, facultada para continuar como Demandante en el presente asunto y exigir el pago de la obligación.

Respetada Sra. Jueza, nótese que si el único acreedor fuera el Demandante fallecido, (Manuel Alberto Garcés), es claro que se continuaría con la sucesión procesal por muerte del Demandante, pero en este caso, La Sra. Edelmira Rodríguez Morales es Acreedora tal como se evidencia en las pruebas allegadas y detalladas en los numerales 1 a 3 del argumento primero.

No aceptar la petición como en efecto hasta ahora ha ocurrido, sería desconocer los derechos de la Acreedora en la escritura y en los pagarés, esto es desconocer como Acreedora a la Sra. Edelmira Rodríguez Morales. El Despacho al parecer no pudo observar las pruebas que así lo demuestran.

De otra parte no hubo manifestación respecto de tener por fallecido al Dr. Manuel Alberto Garcés M. (Demandante).

Así las cosas solicito el favor revocar el auto y tener como Demandante a la Sra., Edelmira Rodríguez Morales en su calidad de Acreedora. En caso de no revocarse el auto recurro en apelación toda vez que se dan los presupuestos, entre otros los consignados en el numeral 2º del Art. 320 del C. G. P.

Usía,

LUIS ENRIQUE CARDONA
T.P. 124.025 C. S. de la J.

190

Origen 37 CTO. 2017-372. 4 EJECUCION. RECURSO REPOSICIÓN SUBSIDIO APELACIÓN

GERENCIA <juridico@cardonabogados.com>

Mié 30/03/2022 16:47

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

DOCTORA
HILDA MARÍA SAFFON BOTERO
JUEZA CUARTA CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

EXPEDIENTE: 11001-31-03-037-2017-373

EJECUTIVO: DE: MANUEL ALBERTO GARCÉS
A: LUZ JANETH DURANGO y Otros.

-

JUZGADO DE ORIGEN: 37 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

–

ASUNTO: Recurso de reposición y en subsidio de apelación. Auto 24 marzo 2022. Notificado en el estado no. 20 del 25 de marzo de 2022. No tiene en cuenta acreedora parte activa.

Respetada Dra. Saffon Botero,

Luis Enrique Cardona, como apoderado del Demandante, reconocido como apoderado del Demandante me dirijo a Su Despacho recurrir en reposición y en subsidio en apelación su auto del 24 de marzo de 2022 notificado en el estado No. 20 del viernes 25 de marzo de 2022.

Texto, Carta Descripción generada automáticamente

El Despacho ordena no tener en cuenta a la Sra. Edelmira Rodríguez Morales como Demandante toda vez que "la poderdante no es parte, apoderada, ni tercera reconocida dentro del presente asunto". **En comillas el texto expreso del auto.**

Sustentación del recurso:

Fundamento probatorio.

–

PRIMERO: Hace parte de la demanda:

210J. 22
30 Mar 2022
12
Num.

1) Escritura pública No. 5.608 del 8 de septiembre de 2014 de la Notaría 9 de Bogotá.

2) Dos pagarés distinguidos como pagaré 1 y pagaré 2.

3) Certificado de tradición inmobiliaria No. 366-36323 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar (Tolima), el cual corresponde al inmueble objeto de Efectividad para la Garantía Real.

Fundamento legal:

TERCER: El Art. 1570 del Código Civil determina:

> **ARTICULO 1570. SOLIDARIDAD ACTIVA.** El deudor puede hacer el pago a cualquiera de los acreedores solidarios que elija, a menos que haya sido demandado por uno de ellos, pues entonces deberá hacer el pago al demandante.
>
> La condonación de la deuda, la compensación, la novación que intervenga entre el deudor y uno cualquiera de los acreedores solidarios, extingue la deuda con respecto a los otros, de la misma manera que el pago lo haría; con tal que uno de estos no haya demandado ya al deudor.

A su vez el Art. 62 del Código General del Proceso regula:

> **Artículo 62. *Litisconsortes cuasinecesarios.*** Podrán intervenir en un proceso como litisconsortes de una parte y con las mismas facultades de esta, quienes sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso.
>
> Podrán solicitar pruebas si intervienen antes de ser decretadas las pedidas por las partes; si concurren después, tomarán el proceso en el estado en que se encuentre en el momento de su intervención.

Como el Demandante, Dr. Manuel Alberto Garcés falleció, los Demandados ya no pueden hacer pago a éste, quedando entonces la Sra. Edelmira Rodríguez Morales como Acreedora Solidaria que es, facultada para continuar como Demandante en el presente asunto y exigir el pago de la obligación.

Respetada Sra. Jueza, nótese que si el único acreedor fuera el Demandante fallecido, (Manuel Alberto Garcés), es claro que se continuaría con la sucesión procesal por muerte del Demandante, pero en este caso, La Sra. Edelmira Rodríguez Morales es Acreedora tal como se evidencia en las pruebas allegadas y detalladas en los numerales 1 a 3 del argumento primero.

No aceptar la petición como en efecto hasta ahora ha ocurrido, sería desconocer los derechos de la Acreedora en la escritura y en los pagarés, esto es desconocer como Acreedora a la Sra. Edelmira Rodríguez Morales. El Despacho al parecer no pudo observar las pruebas que así lo demuestran.

De otra parte no hubo manifestación respecto de tener por fallecido al Dr. Manuel Alberto Garcés M. (Demandante).

Así las cosas solicito el favor revocar el auto y tener como Demandante a la Sra., Edelmira Rodríguez Morales en su calidad de Acreedora. En caso de no revocarse el auto recurro en apelación toda vez que se dan los presupuestos, entre otros los consignados en el numeral 2° del Art. 320 del C. G. P.

Adjunto memorial en pdf

Gracias,

