



63

CAMILO ERNESTO NUÑEZ HENAO
ABOGADO CONSULTOR
ESPECIALISTA EN DERECHO COMERCIAL.

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL-CASANARE.
E. S. D.

Referencia: **ALLEGO AVALUO**
Clase de P: **EJECUTIVO MIXTO**
Demandante: **BANCOLOMBIA SA**
Demandado: **CARLOS EDUARDO LOPEZ TORRES Y OTRO**
Radicado: **2016-00129**

YOPAL - CASANARE
Escrito recibido hoy **170 DIC 2019**
Hora: **4:11 pm** Fue presentado personalmente
por: **Jhon Jairo Ayala**
C.C. No. _____ R.F. No. **14 Fol**
Ayala
El Secretario

CAMILO ERNESTO NUÑEZ HENAO, mayor de edad, domiciliado en Yopal- Casanare, identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.134.714 del Espinal, Abogado con Tarjeta Profesional No. 149.167 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso, por medio del presente escrito, me permito aportar al despacho:

PRIMERO: El AVALUÓ COMERCIAL realizado al inmueble identificado con FMI No. 470-73875, y 470-74312 (apartamento y parqueadero) por valor de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS PESOS (\$145.408.500 M/CTE)**, elaborado por el perito valuador JOSE JAVIER AYALA YAYE el cual cumple con los requisitos del artículo 444 del Código General del Proceso en (13) folios.

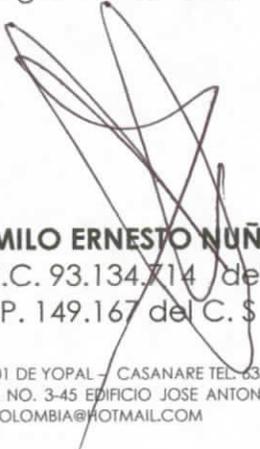
SEGUNDO: El certificado de liquidación del impuesto predial unificado en el cual se evidencia como valor catastral del inmueble identificado con FMI No. 470-73875 (apartamento) ubicado en la Calle 30 No. 28-46 Torre 21 AP 504 Barrio ALTOS DE MANARE, la suma de **VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL PESOS (\$26.302.000 M/cte.)** en (1) folio, aumentado en un 50%, para lo cual la suma correcta del mismo sería de **(\$39.453.000 M/cte.)**.

TERCERO: El certificado de liquidación del impuesto predial unificado en el cual se evidencia como valor catastral del inmueble identificado con FMI No. 470-74312 (Parqueadero) ubicado en la Calle 30 No. 28-46 Torre 21 AP 504 Barrio ALTOS DE MANARE antes descrito la suma de **NOVECIENTOS CATORCE MIL PESOS (\$914.000 M/cte.)** en (1) folio, aumentado en un 50%, para lo cual la suma correcta del mismo sería de **(\$2.742.000 M/cte.)**.

Sin embargo me permito hacer la salvedad que el avalúo que debe ser tenido en cuenta por su señoría en la etapa procesal pertinente es el COMERCIAL, por cuanto es el idóneo conforme lo establece la norma procesal vigente.

Sírvase señor juez, recibir, correr traslado, aprobar y sucedáneamente FIJAR FECHA Y HORA para llevar a cabo diligencia de REMATE del inmueble objeto de avalúo.

Atentamente.


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

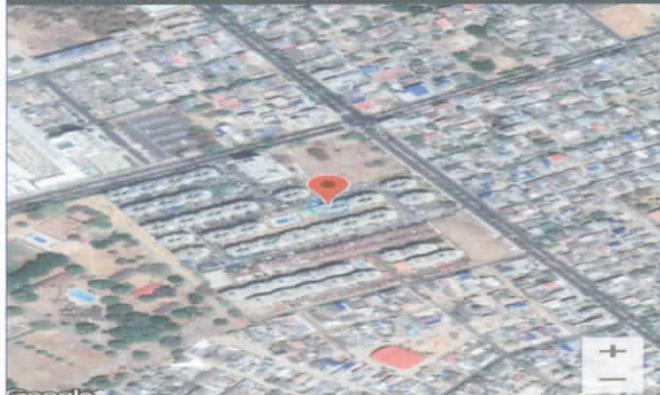
DIRECCIÓN

CL 30 #28 -46 TR 21 AP 504 Y GJ 471

Departamento	CASANARE
Municipio	YOPAL
Barrio	ALTOS DE MANARE
Nombre Conjunto	ALTOS DE MANARE
Código DANE	85001



Latitud 5.34890 Longitud -72.40052

 N 5°20'3.0156" W 72°22'58.9548"
 #28-, Cl. 30 #2746, Yopal, Casanare, Colombia

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

VALOR COMERCIAL COP	\$ 145.408.500,00
----------------------------	--------------------------

VALOR ASEGURABLE COP	\$ 130.867.650,00
-----------------------------	--------------------------

TIPO CRÉDITO	Vivienda
---------------------	-----------------

GENERAL

Fecha de visita	05/12/2019
Fecha del avalúo	06/12/2019
Tipo de avalúo	Tasación normal
Finalidad del avalúo	Valor comercial
Objeto del avalúo	Remate
Entidad	Bancolombia
Solicitante	CARLOS EDUARDO LÓPEZ TORRES
Cedula de ciudadanía	80721222
Tipo de bien	Apartamento
Sector	Urbano
Vivienda Interés social	No
Estrato	3
Producto	Remates

MATRÍCULA INMOBILIARIA

TIPO	NÚMERO	TIPO	NÚMERO
Apartamento	470-73875	Parqueadero	470-74312

DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA

El inmueble cumple con las exigencias requeridas por la entidad para ser recibido como garantía.

Jose Javier Ayala Yaye

Valuador

R.A.A. AVAL-74814378
 Incluye: Dabanos, Inmuebles Rurales, Embarcaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Semovientes y animales, Activos operacionales y establecimientos de comercio, Itinerarios especiales.

Tinsa Colombia Ltda. No. 900.046.345-4, hace constar que el presente Avalúo fue revisado y aprobado por su área TÉCNICA. Este documento ha sido firmado digitalmente, con un certificado de firma digital proveído por una entidad de certificación digital autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 28 de la Ley 527 de 1999 y 15 del decreto 1747 de 2000. En caso de que el presente documento se encuentre impreso, este tendrá la consideración de copia simple del original electrónico.

ASPECTOS JURÍDICOS

Propietario	CARLOS EDUARDO TORRES
Número de escritura	365
Fecha	22/02/2012
Número de notaría	SEGUNDA DE YOPAL
Municipio	YOPAL
Departamento	CASANARE
CHIP	
Cédula catastral	
Tipo de propiedad	Propiedad horizontal
Predio sometido a P.H.	Solo construcción
Coefficiente de copropiedad	0.22 %
Licencia de construcción	

INFORMACIÓN DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Información de área propiedad horizontal

Área de actividad	300000	Uso principal	Residencial
Total unidades de vivienda	520	Número de edificios	26
Número de unidades por piso	4	Ubicación inmueble	Esquinero
Piso	5	Tipo de conjunto	Cerrado

Áreas

ÁREA VALORADA		84.45 m²
Área privada	84.45 m ²	Área construida 84.45 m ²
Coefficiente AP/AC	1	Área catastral
Área medida en la inspección	92 m ²	Área libre 8.38 m ²
Tipo de área libre	Uso exclusivo	

Observaciones

Se valora lo registrado en títulos pues al estar sometido a RPH según la RESOLUCIÓN 620 DE 2008 en el artículo 18 establece "AVALÚOS DE BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existen"

DESCRIPCIÓN GENERAL

Los inmuebles objeto de valoración, corresponden al apartamento No 504 y al garaje No 471, ubicado en el conjunto residencial Altos de Manare, identificado con nomenclatura: Calle 30 28 46. 1. El área tanto del apartamento 504 como del garaje 471, han sido tomadas de los certificado de tradición y libertad y de la escritura aportada, en donde se registra que el apartamento cuenta con un área privada de 84.45 m², en la escritura se menciona que el apartamento cuenta con un balcón de uso exclusivo con área de 1,56 m² y le corresponde el uso exclusivo de una terraza con área de 6,82 m². EL garaje es sencillo y cuenta con un área privada de 10,80 m². 3. Se hace la salvedad de que las áreas de uso exclusivo se valoran dentro de la liquidación de área privada del inmueble. 4. El inmueble objeto de avalúo cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. 5. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 6. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 7. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales.

OFERTA Y DEMANDA

TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACIÓN

8 meses

Comportamiento oferta y demanda

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, así como la demanda. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.

Descripción sector, actividad inmobiliaria, vías importantes

Sector residencial y comercial. Predominan viviendas edificios en propiedad horizontal y comercio sobre la calle 30 (almacenes éxito), la actividad inmobiliaria en el sector es buena y su principal vía d acceso es la calle 30.

SECTOR

Demanda / interés	Media
Uso predominante	Vivienda multifamiliar
Legalidad	Aprobado
Transporte	Bueno

Impacto ambiental negativo

Aire Aguas servidas Basura Inseguridad

Ruido

Observaciones

No se evidencia ningún impacto ambiental negativo

EQUIPAMIENTO

EQUIPAMIENTO	NIVEL DE EQUIPAMIENTO	DISTANCIA APROX EN METROS
Áreas Verdes	Suficiente	0 - 100
Asistencial	Suficiente	500 o más
Comercial	Suficiente	100 - 200
Escolar	Suficiente	500 o más
Estacionamientos	Suficiente	0 - 100
Áreas recreativas	Suficiente	0 - 100

INFRAESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR

Vías de acceso	Bueno	Pavimentadas	Si
Andenes	Bueno	Sardineles	Bueno
Acueducto	Tiene	Alcantarillado	Tiene
Energía eléctrica	Tiene	Telefonía	Tiene
Gas natural	Tiene		

Amoblamiento urbano

Alamedas Alumbrado Arborización Ciclorutas
 Paradero Parques Zonas verdes

Perspectivas de valorización

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización medias. Se trata de un sector consolidado, con una relación de oferta y demanda media, adicionalmente se encuentran algunos proyectos donde las transacciones de venta se dan en tiempos normales de comercialización. No se evidencian agentes externos que puedan afectar la valorización de la zona.

Actualidad edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

EDIFICACIÓN ESTRUCTURA

Estado de la construcción	Usado
Avance (en construcción)	100 %
Estado de conservación	Bueno
No. de pisos del inmueble	2
Número de sótanos	0
Vida útil	100 Años
Vida remanente	88 Años
Año de construcción	2007
Edad	12 Años
Estructura	Muros
Material de Estructura	Paneles estructurales
Estado	Bueno
Remodelado	No
Uso Actual Predominante	Vivienda
Ajuste sismorresistente	No disponible
Cubierta	Placa concreto imp.
Fachada	Graniplast
Tipo de fachada en metros	Mayor a 6 metros
Estructura reforzada	No disponible
Daños previos	No disponible
Material de construcción	Concreto reforzado
Iluminación	Bueno
Ventilación	Bueno
Irregularidad planta	Sin irregularidad
Irregularidad altura	Sin irregularidad

Comentarios de la estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

■ PREDIO

Servicios

Acueducto	Tiene	Alcantarillado	Tiene
Energía eléctrica	Tiene	Gas natural	Tiene
Telefonía	Tiene		

Dependencias

Alcobas	3	Alcoba de servicio	0
Balcón	1	Baño de servicio	0
Baño privado	2	Baño social	1
Cocina	1	Comedor	1
Estar habitación	0	Estudio	0
Jardín	0	Patio interior	0
Sala	1	Terraza	1
Zona de ropas	1	Predio subdividido físicamente	No
Closet	1		

Garajes

Total Cupos de Parqueo	11	Uso exclusivo	0
Bahía comunal	0	Cubierto	1
Descubierto	0	Doble	0
Privado	1	Sencillo	0
Servidumbre	0		

Otros

Bodega	0	Depósito	0
Tipo de depósito		Local	0
Oficina	0		

■ EDIFICACIÓN ACABADOS

Acabados por recinto

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS
Alcobas	Cerámica	Pintura
Balcón	Cerámica	Pintura
Baño privado	Cerámica	Cerámica
Baño social	Cerámica	Cerámica
Cocina	Cerámica	Cerámica
Comedor	Cerámica	Pintura
Sala	Cerámica	Pintura
Terraza	Cerámica	Pintura
Zona de ropas	Cerámica	Pintura

Estado de la edificación

TIPO	CALIDAD	ESTADO
Carpintería Metálica	Normal	Bueno
Carpintería en Madera	Normal	Bueno
Pisos	Normal	Bueno
Muros	Normal	Bueno
Techos	Normal	Bueno
Cocina	Sencillo	Bueno
Baños	Normal	Bueno

■ DOTACIÓN COMUNAL

Valor Admón.	Tiene	
Mensualidad		\$ 90.000,00
Valor admón m ²		\$ 1.065,72
Vigilancia privada	Tiene	
Ascensores	0	

- A.A. Central
- Bomba eyec.
- Cancha Squash
- Club house
- Garajes visitantes
- Guardería
- Planta eléctrica
- Salón de juegos
- Tanque de agua
- Turco
- BBQ
- Calefacción
- CCTV
- Equipo de presión
- Gimnasio
- Juegos niños
- Portería
- Sauna
- Teatrino
- Vigilancia 24 horas
- Biciletero
- Cancha multiuso
- Citofonía
- Garajes residentes
- Golfito
- Piscina
- Salón comunal
- Shut basuras
- Terraza comunal
- Zona verde

Otros

■ COMPARABLES DE INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENTA

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	TIPO DE ÁREA	ÁREA	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	CL 30 #28 -46 ALTOS DE MANARE YOPAL CASANARE COLOMBIA	Construida	90	\$ 155.000.000,00	(+57) 3213107339
2	CL 30 #28 -46 ALTOS DE MANARE YOPAL CASANARE COLOMBIA	Construida	84	\$ 149.000.000,00	(+57) 3212088220
3	CL 30 #28 -46 ALTOS DE MANARE YOPAL CASANARE COLOMBIA	Construida	84	\$ 150.000.000,00	(+57) 3138619758

#	VALOR ADMÓN.	ÁREA LIBRE	GARAJE	PISO	EDAD (AÑOS)	PRECIO UNITARIO GARAJE	PRECIO UNITARIO ADMÓN.
1			1		5 10	\$ 16.000.000,00	\$ 0,00
2			1		5 10	\$ 16.000.000,00	\$ 0,00
3			1		5 10	\$ 16.000.000,00	\$ 0,00

SUJETO			11		5 12		
---------------	--	--	----	--	------	--	--

Análisis de los factores

#	VALOR SIN GARAJE NO HOMOLOGADO	UBIC.	ACAB.	FEDIF	F.NE	EDAD.	FUB/PI	SUP.	F.HO.RE.	VALOR HOMOLOGADO SIN GARAJE	VALOR HOMOLOGADO SIN GARAJE Y ÁREA LIBRE
1	\$ 1.544.444,44	S	S	S	0.98	1	1	1.01	▲ 0.99	\$ 1.528.245,82	\$ 1.528.245,82
2	\$ 1.583.333,33	S	SM	S	0.98	1	1	1	▲ 0.93	\$ 1.474.083,33	\$ 1.474.083,33
3	\$ 1.595.238,10	S	SM	S	0.98	1	1	1	▲ 0.93	\$ 1.485.166,67	\$ 1.485.166,67

Resultado de valores



■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

SE ENCONTRARON TRES OFERTAS EN EL MISMO CONJUNTO RELACIONADAS CON EL BIEN OBJETO DE AVALUO. LA ESTADISTICA ARROJA UN COEFICIENTE DE VARIACION DE 1.73% LO QUE INDICA QUE LAS MUESTRAS TOMADAS TIENEN RELACION DE VALOR CON ELSUJETO EN ESTUDIO.

■ CUADRO DE VALORACIÓN EDIFICACIONES

EDIFICACIONES	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR	PORCENTAJE
Área privada	Apto No 504	84.45	m2	\$ 1.530.000,00	\$ 129.208.500,00	88.86 %
SUBTOTAL EDIFICACIONES		84.45			\$ 129.208.500,00	88.86 %

■ CUADRO DE VALORACIÓN GARAJES, DEPÓSITOS Y OTROS

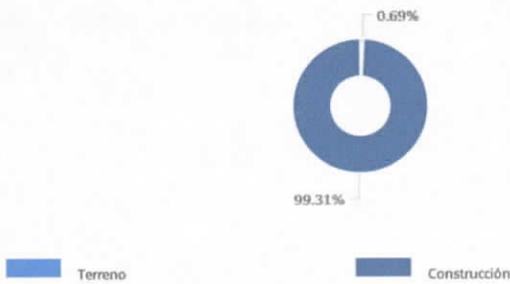
EDIFICACIONES	INFORMACIÓN ADICIONAL	ÁREA	VALOR	PORCENTAJE
Garaje	No 471	10.8 m²	\$ 16.200.000,00	11.14 %
SUBTOTAL GARAJES DEPÓSITOS Y OTROS			\$ 16.200.000,00	11.14 %

■ PROPORCIONALES

VALORES / TIPO DE ÁREA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN
Integral	\$ 2.173.520,18	\$ 1.721.829,48
Proporcionales	\$ 1.003.500,00	\$ 144.405.000,00
Porcentaje del valor proporcional	0.69 %	99.31 %

■ RESULTADO DE VALORES

JS chart by amCharts



VALOR COMERCIAL COP	\$ 145.408.500,00
VALOR ASEGURABLE COP	\$ 130.867.650,00
VALOR UVR	\$ 267,0935
VALOR AVALÚO UVR	\$ 544.410,48

AYALÁ YAYE JOSE JAVIER

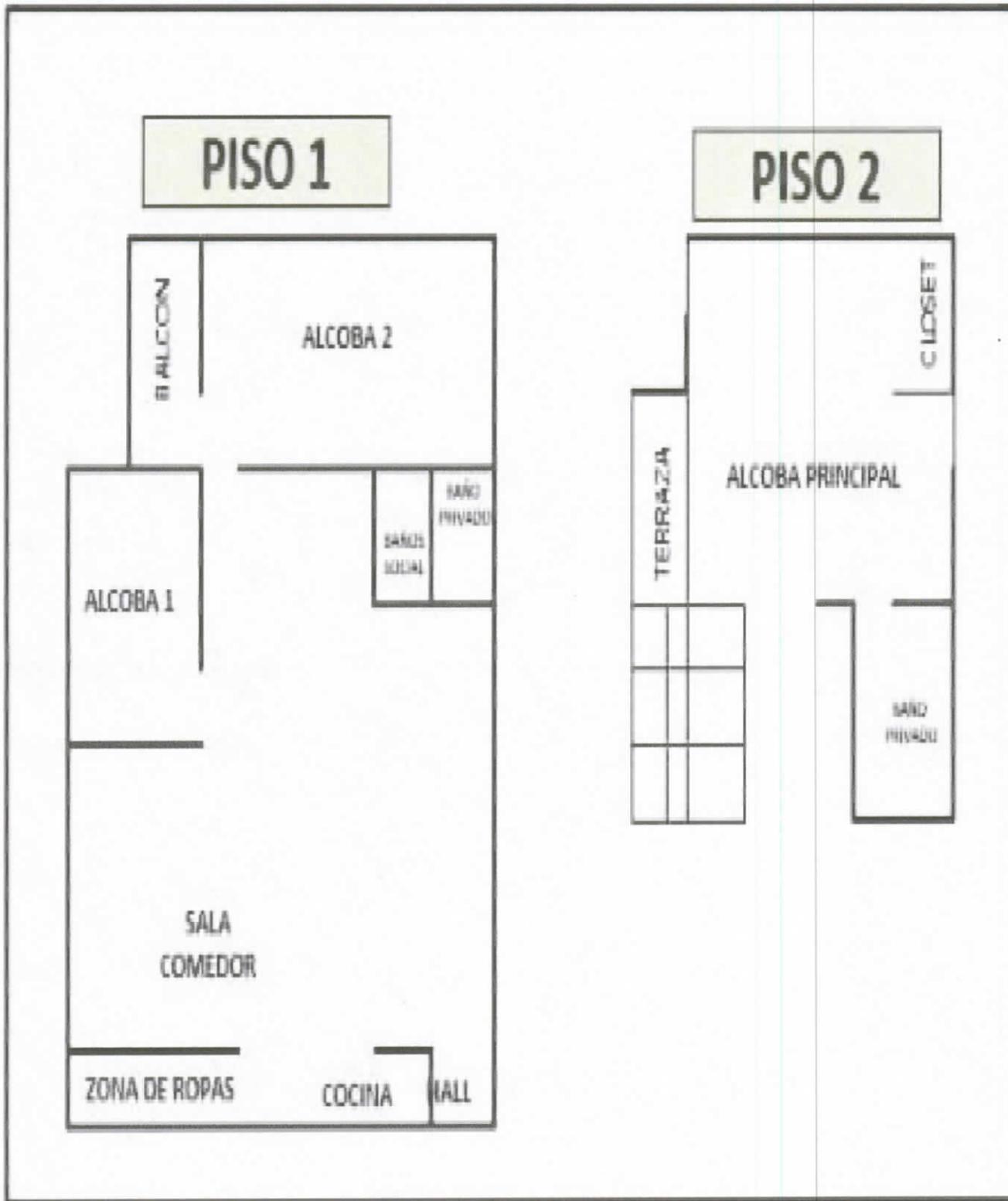
Jose Javier Ayala Yaye

Valuador
 S.A.A. Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Semovientes y animales, Activos operacionales y establecimiento de comercio, Intangibles especiales | AVAL-74814378

Calle 99 No. 130 Edificio FD 100 Piso 4° Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037 Medellín (+4) 604 8654 Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ CROQUIS

Calle 99 No. 130 Edificio FD 100 Piso 4° Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037 Medellín (4) 604 8654 Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170



72

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



SALA



COMEDOR



BALCÓN



TERRAZA



COCINA



Calle 99 No. 130 Edificio FD 100 Piso 4° Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037 Medellín (+4) 604 8654 Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

ZONA DE ROPAS



GARAJE



CONTADOR AGUA



CONTADOR LUZ



CONTADOR GAS



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



Calle 99 No. 110 Edificio FD 100 Piso 4° Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037 Medellín (+5) 604 8654 Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

ALCOBAS



ALCOBAS



ALCOBAS



BAÑO PRIVADO



BAÑO SOCIAL



NOMENCLATURA



Calle 99 No. 1 80 Edificio FD 100 Piso 4° Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037 Medellín (+4) 604 8654 Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

CLOSET



PISCINA COMUNAL



SALON COMUNAL



■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

AVALUO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Conforme al artículo 18 de la **Resolución 620**, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1.997; en lo referente a los avalúos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal; el presente avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido en los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, un avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, según el Decreto 145/2000, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado debe encontrarse dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito"

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de TINSA. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

Método Físico, Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia observados.

Método de Capitalización de Rentas o enfoque de INGRESOS, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

Método Comparativo o de MERCADO, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).



PIN de Validación: ad960a78



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOSE JAVIER AYALA YAYE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 74814378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-74814378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE JAVIER AYALA YAYE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Semovientes y Animales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: YOPAL, CASANARE

Dirección: CARRERA 19 NO. 8-96

Teléfono: 3115898950

Correo Electrónico: jojaya_2401@hotmail.com

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

Administrador de Empresas Agropecuarias - Corporación Universitaria del Huila.

Especialista en Avaluos - Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE JAVIER AYALA YAYE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 74814378.

El(la) señor(a) JOSE JAVIER AYALA YAYE 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

78



PIN de Validación: ad960a78



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ad960a78

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 cinco (05) días del mes de Noviembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



ALCALDÍA DE YOPAL
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
 NIT 891.855.017
 YOPAL - CASANARE

REFERENCIA CATASTRAL 010114110994901	PROPIETARIO CARLOS EDUARDO LOPEZ TORRES	AVALÚO \$ 26.302.000	DIRECCIÓN C 30 28 46 TO 21 AP 504 BR ALTOS D
CÉDULA 80721222	ÁREA TERRENO 56	ÁREA CONSTRUIDA 84	TASA ANUAL 28.050%
TASA MENSUAL 2.338%	FECHA FACTURA 2019-12-09	FECHA VENCIMIENTO 2019-12-31	

AÑO	CONCEPTO	BASE	TARIFA	IMPUESTO	INTERÉS	SOBRE-TASA	INT. STAS.	DTO.	SUBTOTAL
2016	IMPUESTO	24.070.000	5	120.350	126.650	36.100	38.000	0	321.100
2017	IMPUESTO	24.792.000	5	124.000	87.750	37.200	26.350	0	275.300
2018	IMPUESTO	25.536.000	5	127.700	52.500	38.300	15.750	0	234.250
2019	IMPUESTO	26.302.000	5	131.550	17.600	39.500	5.300	0	193.950

PERÍODOS	NÚMERO DE FACTURA
2016,2017,2018,2019	0200000552081219

 (415)7709998022003(8020)020000552081219(3900)00000001026700(96)20191231	PÁGUESE ANTES DE	FECHA	TOTAL A PAGAR
		2019-12-31	\$ 1.026.700 ✓

L E Y E N D A

VENCE	IMPUESTO	INTERÉS	DESCUENTO	SOBRE TASA	INT. SOBT	COMPEN.	OTROS	TOTAL
2019-12-31	503.600	284.500	0	151.100	85.400	0	2.100	1.026.700

EVITE INTERESES POR MORA EN EL PAGO, PAGUE EN BANCOS AUTORIZADOS

REFERENCIA CATASTRAL 010114110994901	AVALÚO 26.302.000	VALOR TOTAL \$ 1.026.700	FECHA VENCIMIENTO 2019-12-31	 (415)7709998022003(8020)020000552081219(3900)00000001026700(96)20191231
PROPIETARIO CARLOS EDUARDO LOPEZ TORRES	CÉDULA 80721222	DIRECCIÓN C 30 28 46 TO 21 AP 504 BR ALTOS D		

 Banco de Bogotá CTA: 64613464-3	 Bancolombia CTA: 3632093279-8	 Banco de Occidente CTA: 50580087-0	 DAVIVIDA CTA: 17805252-8	 banco popular CTA: 220-252-72109-7	 Banco Caja Social CTA: 2650412320-5
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Señor contribuyente al momento de imprimir su recibo debe hacerlo desde una impresora láser



ALCALDÍA DE YOPAL
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
 NIT 891,855,017
 YOPAL - CASANARE

REFERENCIA CATASTRAL 010114110886901	PROPIETARIO CARLOS EDUARDO LOPEZ TORRES	AVALÚO \$ 914.000	DIRECCIÓN C 30 28 46 PARQUEADERO 471 BR ALTO
CÉDULA 80721222	ÁREA TERRENO 7	ÁREA CONSTRUIDA	TASA ANUAL 28.050%
TASA MENSUAL 2.338%	FECHA FACTURA 2019-12-09	FECHA VENCIMIENTO 2019-12-31	

AÑO	CONCEPTO	BASE	TARIFA	IMPUESTO	INTERÉS	SOBRE-TASA	INT. STAS.	DTO.	SUBTOTAL
2015 ✓	IMPUESTO	812.000	10	8.150	10.800	1.200	1.600	0	21.750
2016 ✓	IMPUESTO	836.000	10	8.400	8.850	1.300	1.400	0	19.950
2017 ✓	IMPUESTO	861.000	10	8.650	6.150	1.300	950	0	17.050
2018 ✓	IMPUESTO	887.000	10	8.900	3.700	1.300	550	0	14.450
2019 ✓	IMPUESTO	914.000	10	9.150	1.250	1.400	200	0	12.000

PERÍODOS		NÚMERO DE FACTURA	
2015,2016,2017,2018,2019		0200000552071219	
 (415)7709998022003(8020)0200000552071219(3900)0000000087300(96)20191231	PÁGUESE ANTES DE	FECHA	TOTAL A PAGAR
		2019-12-31	\$ 87.300 ✓

L E Y E N D A

VENCE	IMPUESTO	INTERÉS	DESCUENTO	SOBRE TASA	INT. SOBT	COMPEN.	OTROS	TOTAL
2019-12-31	43.250	30.750	0	6.500	4.700	0	2.100	87.300

EVITE INTERESES POR MORA EN EL PAGO, PAGUE EN BANCOS AUTORIZADOS

REFERENCIA CATASTRAL 010114110886901	AVALÚO 914.000	VALOR TOTAL \$ 87.300	FECHA VENCIMIENTO 2019-12-31	 (415)7709998022003(8020)0200000552071219(3900)0000000087300(96)20191231
PROPIETARIO CARLOS EDUARDO LOPEZ TORRES	CÉDULA 80721222	DIRECCIÓN C 30 28 46 PARQUEADERO 471 BR ALTO		

 Banco de Bogotá CTA: 64613464-3	 Bancolombia CTA: 3632093279-8	 Banco de Occidente CTA: 50580087-0	 DAVIVIENDA CTA: 17805252-8	 banco popular CTA: 220-252-72109-7	 Banco Caja Socia CTA: 2650412320-5
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Señor contribuyente al momento de imprimir su recibo debe hacerlo desde una impresora láser