



Yopal 15 de julio de 2020.

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL-CASANARE.

E. S. D.

Referencia: **ALLEGO AVALUO.**
Clase de P: EJECUTIVO MIXTO
Demandante: BANCOLOMBIA SA
Demandada: FRED ALBERT SANCHEZ BECERRA
Radicado: 2014-073

Cordial saludo.

CAMILO ERNESTO NÚÑEZ HENAO, mayor de edad, domiciliado en Yopal- Casanare, identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.134.714 del Espinal, Abogado con Tarjeta Profesional No. 149.167 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso, por medio del presente escrito, me permito aportar al despacho en (10) folios el AVALUÓ COMERCIAL del inmueble identificado con FMI No. 470-98971 debidamente secuestrado por valor de **CIENTO VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIEN PESOS (\$129.698.100 M/CTE)**, elaborado por la perito valuatora ARELYS RODRIGUEZ BARRERA el cual cumple con los requisitos del artículo 444 del Código General del Proceso.

En el mismo orden y dirección allego al despacho en (1) folio el certificado de liquidación del impuesto predial unificado en el cual se evidencia como valor catastral del bien antes descrito la suma de **TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS (\$37.948.000 M/cte.)** haciendo 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.

Total, Anexos: (11).

Atentamente


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



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

REFERENCIA CATASTRAL 010105650022901	PROPIETARIO FRED ALBERT SANCHEZ BECERRA	AVALÚO \$ 37.948.000	DIRECCIÓN K 15A 25 29 AP 101
CÉDULA 79701910	ÁREA TERRENO 33	ÁREA CONSTRUIDA 61	TASA ANUAL 28.050%
TASA MENSUAL 2.338%	FECHA FACTURA 2020-07-15	FECHA VENCIMIENTO 2020-07-31	

AÑO	CONCEPTO	BASE	TARIFA	IMPUESTO	INTERÉS	SOBRE-TASA	INT. STAS.	DTO.	DTO. INT DEC 678	DTO. DEC 678	SUBTOTAL
2013	IMPUESTO	30.856.000	5	154.300	318.250	46.300	95.500	0	318.250	30.900	265.200
2014	IMPUESTO	31.782.000	5	158.950	280.450	47.700	84.200	0	280.450	31.800	259.050
2015	IMPUESTO	32.735.000	5	163.700	241.500	49.100	72.450	0	241.500	32.750	252.500
2016	IMPUESTO	33.717.000	5	168.600	203.000	50.600	60.950	0	203.000	33.750	246.400
2017	IMPUESTO	34.729.000	5	173.650	149.200	52.100	44.800	0	149.200	34.750	235.800
2018	IMPUESTO	35.771.000	5	178.900	100.700	53.700	30.250	0	100.700	35.800	227.050
2019	IMPUESTO	36.843.000	5	184.250	52.600	55.300	15.800	0	52.600	36.850	218.500
2020	IMPUESTO	37.948.000	5	189.700	0	56.950	0	9.500	0	0	237.150

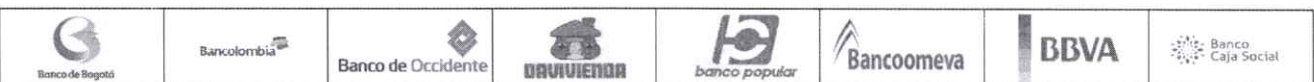
PERÍODOS				NÚMERO DE FACTURA		
2013,2014,2015,2016,2017,2018,2019,2020				0200001303460720		
 (415)7709998022003(8020)0200001303460720(3900)00000001943750(96)20200731				PÁGUESE ANTES DE	FECHA 2020-07-31	TOTAL A PAGAR \$ 1.943.750

LEYENDA

VENCE	IMPUESTO	INTERÉS	DESCUENTO	SOBRE TASA	INT. SOBT	COMPEN.	OTROS	DTO. INT. DEC 678	DTO. DEC 678	TOTAL
2020-07-31	1.372.050	1.345.700	9.500	411.750	403.950	0	2.100	1.345.700	236.600	1.943.750

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

REFERENCIA CATASTRAL 010105650022901	AVALÚO 37.948.000	VALOR TOTAL \$ 1.943.750	FECHA VENCIMIENTO 2020-07-31
PROPIETARIO FRED ALBERT SANCHEZ BECERRA	CÉDULA 79701910	DIRECCIÓN K 15A 25 29 AP 101	 (415)7709998022003(8020)0200001303460720(3900)00000001943750(96)20200731



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

INFORME DE AVALUO

V.04

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FRED ALBERT SANCHEZ			
NIT / C.C CLIENTE	C.C	79701910		
DIRECCIÓN	CARRERA 15A #25-29 APARTAMENTO 101			
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	3	
BARRIO	COVISEDCA			
CIUDAD	YOPAL		COD DANE	85001
DEPARTAMENTO	CASANARE			
PROPOSITO DEL AVALUO	GARANTIA HIPOTECARIA			
TIPO DE AVALUO	VALOR COMERCIAL			
VALUADOR	ARELYS RODRIGUEZ BARRERA			
CEDULA	47.435.287			

ANTECEDENTES

OBJETO AVALUO	Originación
CONSECUTIVO	200361173
FECHA	18 de marzo de 2020
ENTIDAD	Bancolombia
COD. ENTIDAD	007

EDAD (AÑOS)	8
REMODELADO	No
OCUPANTE	Otro
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FRED ALBERT SANCHEZ BECERRA				
NUM. ESCRITURA	560	NUM. NOTARIA	2	FECHA	14/03/2012
CIUDAD ESCRITURA	YOPAL		DEPARTAMENTO	CASANARE	
CEDULA CATASTRAL	Sin Información				
CHIP	No Aplica				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Tiene		Sin Información		
R.P.H	Aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	Sin Informacion		
VIGILANCIA PRIVADA	No Tiene				
COEFICIENTE PRINCIPAL	25,40%				

M. INMOB.	APARTAMENTO	Nº	470-98971
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCIÓN GENERAL

Se le practicó avalúo a el apartamento 101 de edificio ubicado en el barrio Covisedca, frente al parque del sector, en la ciudad de Yopal, departamento de Casanare. Este edificio presenta 3 unidades de vivienda totalmente independientes. Se encuentra sobre la carrera 15 A, a la altura de la calle 25, muy cerca de vías principales de la ciudad como la calle 24, la calle 30 y la carrera 14, vías principales que facilitan la movilidad en la zona y hacia la zona céntrica de la ciudad.

El apartamento presenta buenos acabados en pisos, cocina integral, baños y carpintería en madera. El inmueble cuenta con todos los servicios públicos instalados y presenta: Sala comedor, cocina integral, baño social, alcoba auxiliar, alcoba principal con baño privado y zona de ropas. El apartamento tiene un área privada de 60,55 metros cuadrados de acuerdo a lo contenido en el certificado de libertad y tradición No. 470- 98971 Impreso el 13 de marzo de 2020. El inmueble cuenta con pisos en tableta tipo enchape, cocina integral, baños con muros y pisos enchapados, aparatos sanitarios modernos, división en vidrio plano. Closet y puertas internas en madera. El edificio presenta fachada en ladrillo a la vista y el apartamento fachada en graniplast. Existe una zona de parqueo de bicicletas y uno de vehículo. Nota: No se aportó escritura de reglamento de propiedad horizontal para determinar derecho a garajes.

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE	SI
Tasa Hipotecaria	
Teniendo en cuenta las diferentes variables analizadas, se conceptúa que el inmueble puede ser utilizado en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia, sin restricción alguna.	

VALOR COMERCIAL

\$ COP

\$

144.109.000,0

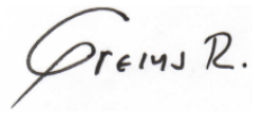
VALOR ASEGURABLE

\$ COP

\$

129.698.100,0

NOMBRES Y FIRMAS

	
ARELYS RODRIGUEZ BARRERA Perito Actuante R.A.A. AVAL - 47435287 C.C.: 47435287	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda. NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelonja - SCdA) S.I.C. 05108900

INFORMACION DE AREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACION DE AREA P.H.

Área de actividad	Residencial		
Uso principal	Vivienda		
Tipo de proyecto	Estrato Medio sin ascensor		
Total unidades de vivienda	3		
Garajes	No Tiene		0 cupos
Tipo de Garaje			
Coef. AP/AC	0.81		

CONSTRUCCION

CONSTRUCCION				
Área privada	60,55 m²			
Área construida	74,36 m²			
Área libre	Tiene	Área	13,81 m²	U. exclusivo
Área Catastral	-			
Área medida en la inspeccion	60,55 m²			
Área valorada	60,55 m²			

OBSERVACIONES

En CTL se registra un área privada de 60.55m², conforme con Diligenciamiento de secuestro de bien inmueble, según despacho comisorio No 39 de 2017 el predio cuenta con un área total de 74.36m² distribuidos en 13.81m² de patio y 60.55m² de área privada. Para la liquidación del presente informe se toma el área de títulos jurídicos suministrados.

SECTOR

Tipo de Zona	Urbano
Uso predominante	Vivienda Unifamiliar
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt
Comercial	Suficiente	100 - 200
Escolar	Suficiente	500 o más
Asistencial	Escaso	500 o más
Estacionamientos	Abundante	0 - 100
Áreas verdes	Abundante	0 - 100
Zonas recreativas	Suficiente	0 - 100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Tiene	Bueno
Sardineles	Tiene	Bueno
Acueducto	Tiene	No Aplica
Alcantarillado	Tiene	No Aplica
Energía Eléctrica	Tiene	No Aplica
Telefonía	Tiene	No Aplica
Gas Natural	Tiene	No Aplica

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

El inmueble se ubica en una zona con predominio residencial, donde se destaca la presencia comercio en general sobre la calle 24, a una cuadra del predio avaluado. La vía principal de acceso es la carrera 15A, vía de un sólo carril, se encuentra totalmente pavimentada, la cual facilita la movilidad en el entorno del predio avaluado. En este momento se registra actividad inmobiliaria moderada, con oferta media de inmuebles sobre todo de casas. EL sector cuenta con buena iluminación y dotación urbanística como parques, polideportivos, vías pavimentadas, alumbrado público entre otros.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Avance (En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	92

Estructura	Mampostería estructural
Estado	Bueno

COMENTARIOS 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.

DEPENDENCIAS

Dependencias	Sala	1	Estudio		Alcobas	2	Otros	Deposito	
	Comedor	1	Estar Hab.		Baño privado	1		Local	
	Cocina	1	Alcob. De Serv.		Terraza			Bodega	
	Zona de ropas	1	Baño de Serv.		Jardín			Oficina	
	Patio Interior	1	Baño social	1	Balcon	1			
Garajes	Total Garajes		Uso Exclusivo		Sencillo				
	Cubierto		Privado		Doble				
	Descubierto		Bahía Comunal		Servidumbre				

COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

Distribución espacial buena del predio, con buena circulación, iluminación y ventilación.

EDIFICACIÓN - ACABADOS

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
SALA	Porcelanato	Pintura	Normal	Bueno
COCINA	Cerámica	Cerámica	Normal	Bueno
ZONA DE ROPAS	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno
ALCOBAS	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno
BAÑO PRIVADO	Cerámica	Cerámica	Normal	Bueno
PATIO INTERIOR	Cerámica	Cerámica	Normal	Bueno
BAÑO SOCIAL	Cerámica	Cerámica	Normal	Bueno
BAÑO SOCIAL	Cerámica	Cerámica	Normal	Bueno
ESTUDIO	Cerámica	Pintura	Normal	Bueno

COMENTARIOS ACABADOS:

El inmueble presenta cocina integral con meson en mármol y muebles en madera, pisos interiores en tableta tipo enchape y tableta para tráfico pesado en la zona de ropas, baño social y privado con pisos y muros en cerámica, divisiones en vidrio, elementos de porcelana sanitaria modernos, puertas internas y closets en madera. El inmueble en general se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	Bicicletero	☒	Bomba Eyec.	☒	Club House	☐	Salon de juegos	☐
Ascensor	☐	Cancha Squash	☐	Planta Elec.	☐	Guardería	☐	Golfito	☐
Tanque de agua	☒	Vigilancia 24H	☐	Gimnasio	☐	Cancha Multiuso	☐	Eq. Presión	☐
CCTV	☐	Teatrino	☐	Turco	☐	Piscina	☐	Garaje visitantes	☐
Sauna	☐	Calefacción	☐	Citofonia	☐	Zona verde	☐	Terraza comunal	☐
Salón Comunal	☐	A.A. Central	☐	Shut Basuras	☐	BBQ	☐	Garaje residentes	☐

OTROS:

OBSERVACIONES GENERALES

Se le practicó avalúo a el apartamento 101 de edificio ubicado en el barrio Covisedca, frente al parque del sector, en la ciudad de Yopal, departamento de Casanare. Este edificio presenta 3 unidades de vivienda totalmente independientes. Se encuentra sobre la carrera 15 A, a la altura de la calle 25, muy cerca de vías principales de la ciudad como la calle 24, la calle 30 y la carrera 14, vías principales que facilitan la movilidad en la zona y hacia la zona céntrica de la ciudad.

El apartamento presenta buenos acabados en pisos, cocina integral, baños y carpintería en madera. El inmueble cuenta con todos los servicios públicos instalados y presenta: Sala comedor, cocina integral, baño social, alcoba auxiliar, alcoba principal con baño privado y zona de ropas. El apartamento tiene un área privada de 60,55 metros cuadrados de acuerdo a lo contenido en el certificado de libertad y tradición No. 470- 98971 Impreso el 13 de marzo de 2020. El inmueble cuenta con pisos en tableta tipo enchape, cocina integral, baños con muros y pisos enchapados, aparatos sanitarios modernos, división en vidrio plano. Closet y puertas internas en madera. El edificio presenta fachada en ladrillo a la vista y el apartamento fachada en graniplast. Existe una zona de parqueo de bicicletas y uno de vehículo. Nota: No se aportó escritura de reglamento de propiedad horizontal para determinar derecho a garajes.

En CTL se registra un área privada de 60.55m², conforme con Diligenciamiento de secuestro de bien inmueble, según despacho comisorio No 39 de 2017 el predio cuenta con un área total de 74.36m² distribuidos en 13.81m² de patio y 60.55m² de área privada. Para la liquidación del presente informe se toma el área de títulos jurídicos suministros.

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en propiedad horizontal en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN								F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor \$[m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi	Sup.					
TORRE MOLINOS Kr 31#23 KR 16 #26 CRA 31 N° 20-95	3124493644 3228932536 6342808	- h - h - h	3	68,00	Constru.	1	6	S	S	S	0,95	1,0	1,02	0,99	0,94	\$ 15.000.000	\$ 2.445.316	\$ 160.000.000
			2	57,00	Constru.	1	5	S	S	S	0,95	1,0	1,01	0,96	0,90	\$ 15.000.000	\$ 2.488.470	\$ 145.000.000
			2	77,44	Constru.	1	7	S	S	S	0,95	1,0	1,01	1,01	0,96	\$ 15.000.000	\$ 2.197.977	\$ 160.000.000
Piso y área del sujeto:			1	60,55		0	8	PROMEDIO								\$ 15.000.000	\$ 2.377.254	\$ 155.000.000

Legenda:

P: Peor
NP: Notoriamente Peor
MP: Mucho Peor
S: Similar
SP: Sensiblemente Peor
SM: Sensiblemente Mejor
M: Mejor
MM: Mucho Mejor
NM: Notoriamente Mejor

Promedio m2 HOM.	\$	2.377.254
Promedio m2	\$	2.573.012
Media Aritmética	\$	2.377.254
Desviación Estánd.		156.751
Coef. De Variación		6,59%

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se avalúa (SUJETO)

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$/m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi	Sup.				
Piso y area del sujeto:							PROMEDIO										

Tasa aplicada = 0,00% E.A.

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)

Deducciones

Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]

Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]

Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al 0,00% resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de Valor m2 HOM. SIN Garaje

DIAGNOSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

METODOLOGIA DE VALUACIÓN

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**).

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la **Renta Bruta Mensual:** Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su **Uso**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retorno de la inversión) y grado de **Liquidez**.

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Terreno	Descripción	Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Subtotal Terreno			-		\$ 0,00

Edificaciones	Descripción	Estructura	Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Construcción	Apto	Mampos. estructural	m²	60,55	\$ 2.380.000,00	\$ 144.109.000,00
Subtotal Edificaciones				60,55		\$ 144.109.000,00

GJ / DP / Otros	Información adicional	Unidad	Area	\$ Global	Valor \$
Subtotal					\$ 0,00

Fecha:	18/03/2020	TOTAL COMERCIAL	\$ 144.109.000,00
--------	------------	-----------------	-------------------

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 valorar, 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 por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente 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.

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.

COORDENADAS **Latitud** 5-332967 **Longitud** -72-397545

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



CROQUIS

Baño	Zona de ropas
Alcoba	Alcoba
Sala	Baño
Comedor	Cocina

Área privada 60,55 m2

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



Sector



Sector



Fachada edificio (Apto 101)



Comedor

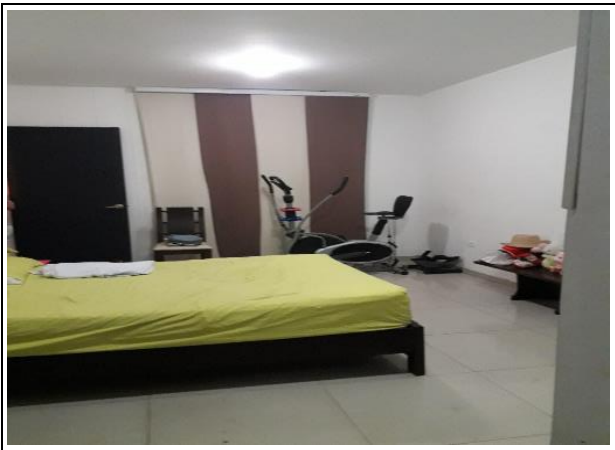


Sala

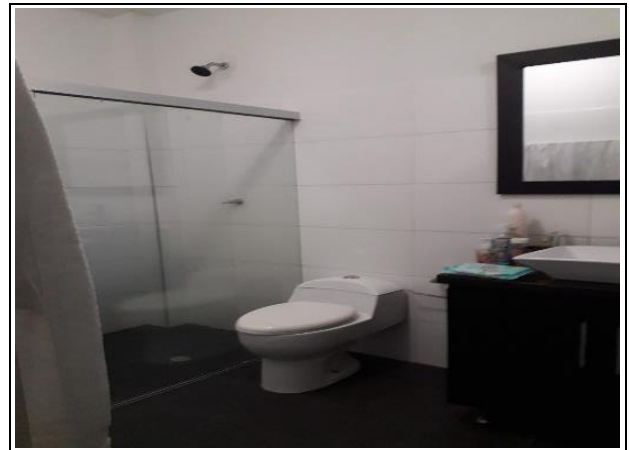


Cocina

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



Alcoba ppal



Baño privado



Baño social



Alcoba auxiliar



Closets



Garaje

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



Patio de ropas



Zona de ropas



Contador de gas



Contador de energía



Contador de acueducto



Fachada apto 101

ANEXOS

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE YOPAL

DILIGENCIA DE SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE, SEGÚN DESPACHO COMISORIO
No. 39 DEL 2017.

En Yopal a los veintiocho (28) días del mes de febrero de 2018, siendo la hora y fecha señalada en Auto anterior con el fin de llevar a cabo diligencia de Secuestro del inmueble ordenado dentro del proceso adelantado por BANCOLOMBIA S.A. a través de apoderado judicial doctor CAMILO ERNESTO NUÑEZ HENAO, ordenado por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL, mediante comisoria No. 39 del 2017, proferido dentro del Proceso ejecutivo N. 2017-928, ADELANTADO POR BANCOLOMBIA S.A. en contra de FRED ALBERT SANCHEZ BECERRA. El suscrito Juez Primero Civil Municipal de Yopal da inicio a la misma, a la cual se presentó el Doctor JHON ALEXANDER CASTILLO PEREZ y la señora YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA, para tomar posesión como secuestre; quien se identifica con la Cedula de Ciudadanía No. 45.531.547 de Cartagena, a las diligencias se allega Poder de Sustitución presentado por el Doctor CAMILO ERNESTO NUÑEZ HENAO como apoderado de BANCOLOMBIA en favor del Doctor JHON ALEXANDER CASTILLO PEREZ, identificado con C.C.1.118.533.474 y T.P.303.101 del C.S. de la J., únicamente para que actúe en esta diligencia. Por tal razón se reconoce personería jurídica al mencionado profesional del derecho en los términos descritos en el memorial de sustitución. El suscrito Juez procede a tomarle el juramento rigor, por cuya gravedad prometió cumplir fiel y honradamente con los deberes propios del cargo. Acto seguido El Juez en compañía del personal antes citado se traslada al sitio materia de la diligencia ubicado en la Carrera 15A No.25-29 Apto.101 Barrio Covisedca del Municipio de Yopal con Matricula Inmobiliaria No. 470-98971; una vez ubicados en el sitio de la diligencia fuimos atendidos por la señora MARIA CONSUELO GAITAN PARRA, identificada con C.C.No.47.433.779, quien fue enterada sobre el motivo de la presente diligencia y habiéndole exhibido el despacho No pone OPOSICION, una vez ingresamos, se le corre traslado al apoderado de la parte demandante para que denuncie el bien a secuestrar. Se trata del apartamento No.101 identificada con la matricula inmobiliaria No.470-98971 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, se ubica en el nivel +0.15 su acceso se da a través de la puerta identificada con la siguiente nomenclatura urbana Carrera 15A No25-29, Apto. 101 consta de sala comedor, cocina, baño auxiliar, alcoba con baño, alcoba y patio. Sera destinado exclusivamente para vivienda. Su área total es de 74.36 M2, distribuidos en 13.81 M2 de área privada descubierta "patio" y se 60.55 M2 de área privada, cuyos linderos de acuerdo al plano son los siguientes: NORTE: En línea quebrada con longitudes de 3.75 ML, 0.10 ML, 0.25 ML, y 2.95 ML con área



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200313407629735339

Nro Matrícula: 470-98971

Página 1

Impreso el 13 de Marzo de 2020 a las 02:07:02 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 470 - YOPAL DEPTO: CASANARE MUNICIPIO: YOPAL VEREDA: YOPAL

FECHA APERTURA: 23-03-2012 RADICACIÓN: 2012-2936 CON: ESCRITURA DE: 16-03-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 560 de fecha 14-03-2012 en NOTARIA 2 de YOPAL APARTAMENTO 101 con área de 60.55 M2 con coeficiente de 25.4 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 15A #25-29 APARTAMENTO 101