

ALLEGO AVALUO COMERCIAL PROCESO 2019-00143 BANCOLOMBIA SA vs JACQUELINE GARCIA CUBIDES

Abogado Camilo Nuñez <abogadocambancolombia@hotmail.com>

Mar 15/12/2020 13:40

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Casanare - Yopal <j01cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

MEMORIAL ALLEGO AVALUO JACQUELINE.pdf;

Buenas Tardes Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

E. S. D

Demandante: Bancolombia SA

Demandado: Jacqueline García Cubides

Radicado: 2019-00143

Cordial saludo.

Por medio del presente me permito remitir el avalúo comercial del inmueble identificado con -MI No. 470-113832 de propiedad de la demandada.

Sírvase señoría proceder de conformidad.

Atentamente

Camilo Ernesto Nuñez Henao

Abogado Corporativo.

Tel: (8) 633 2837 - 300 5792673

Carrera 14 No.13-17 (Ofi.301) Edificio Salomón.

Frente al Palacio de Justicia

Yopal-Casanare



C N A
CAMILO NUNEZ ABOGADOS
CONSULTORÍA JURÍDICA
ESP. EN DERECHO COMERCIAL

Yopal 15 de diciembre de 2020.

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL-CASANARE.

E. S. D.

Referencia: **ALLEGO AVALUO COMERCIAL.**

Clase de P: EJECUTIVO MIXTO

Demandante: BANCOLOMBIA SA

Demandada: JACQUELINE GARCIA CUBIDES

Radicado: 2019-143

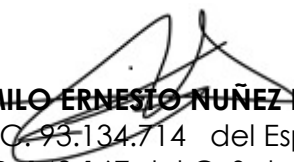
Cordial saludo.

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 (29) folios el AVALUÓ COMERCIAL realizado al inmueble identificado con FMI No. 470-113832 ubicado en la Carrera 23 No. 12 - 43745 local 103 Edificio Medicenter Ficubo del Municipio de Yopal, el cual arrojó el valor de **CIENTO SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS (\$160.468.000 M/CTE)**, el cual cumple con los requisitos del artículo 444 del Código General del Proceso.

Sírvase señor juez, recibir y proceder a correr traslado del avalúo aportado.

Total, Anexos: (29).

Atentamente


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

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 23 No. 12 – 43/45 LOCAL 103
EDIFICIO MEDICENTER FICUBO
BARRIO LIBERTADOR
YOPAL - CASANARE



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	JACQUELINE GARCIA CUBIDES
CEDULA DE CIUDADANÍA	46.368.175
TIPO DE INMUEBLE	LOCAL
VALOR TOTAL	\$160.468.000
GARANTIA	FAVORABLE
PRG	PRG_2020_2274178
FECHA DE INFORME	14 DE OCTUBRE DE 2020

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Casanare	
Municipio		Yopal	
Barrio		Libertador	
Dirección y/o nombre del predio		Carrera 23 No. 12 - 43745 local 103 Edificio Medicenter Ficubo	
Tipo de avalúo	Urbano	Propietario	JACQUELINE GARCIA CUBIDES CC: 46.368.175
Tipo de inmueble	Local	Uso actual	Comercio
Tipología del inmueble	Comercial	Fecha de visita	8 de octubre de 2020
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	14 de octubre de 2020

TITULACIÓN

TITULACIÓN					
Matricula Inmobiliaria			ITEM	MATRICULA INMOBILIARIA	
			LOCAL 103	470-113832	
Título de adquisición		Escritura 1181			
Fecha:	06-05-2015	Notaria:	Segunda	Ciudad	Yopal
Número catastral		850010101000000760901900000032			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		Ninguna			
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico.			

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Comercio	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes		El sector donde se encuentra ubicado el inmueble se desarrollan actividades comerciales principalmente, aunque es un sector de uso múltiple, donde se destaca la presencia de entidades de salud, el colegio Braulio González, Centro Social Bachillerato y la Presentación y comercio en general sobre las carreras 24 y 25.					
Tipos de predios		En el sector se observan edificios de 5 y 8 pisos, casas de uno y dos niveles de uso comercial y residencial.					
Características especiales del sector		Se trata de un sector de uso múltiple ubicado al margen de vías principales como la calle 13 y las carreras 24 y 25, zona aledaña a la zona céntrica de la ciudad.					
Perspectivas de valorización		Tiene moderadas perspectivas de valorización, por tratarse de un sector con predominio comercial equidistante a la zona céntrica y a la carrera 29, donde se ubican los principales centros comerciales de la ciudad.					
Vías principales y estado actual		Las vías principales de acceso son la Carrera 24 y 25, la calle 12 y 13, las cuales se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación.					
Transporte público		El servicio de transporte público en el sector es bueno, ya que es prestado por diferentes rutas de busetas y colectivos, que comunican el sector con diferentes puntos de la ciudad.					

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno		El predio matriz tiene forma regular con topografía plana.	
Georreferenciación		Longitud:	Latitud:
		72°23'45.2"W -72.395877	5°20'47.8"N 5.346606
Descripción del inmueble		El inmueble tasado en el presente informe corresponde a un local comercial ubicado en el primer piso del edificio Medicenter Ficubo, donde se prestan servicios de salud especializados. El local 103 está adaptado en este momento para la prestación de servicios de gastroenterología, para ello se encuentra adecuado con divisiones internas en dry wall, puertas internas en madera y consta de dos oficinas, un baño, sala de recuperación y área de recepción.	
Dotación comunal		La unidad residencial cuenta con portería, citófono, piscina. El edificio cuenta con sótano donde se ubican lo parqueaderos, ascensor, baños para visitantes y sala de espera.	
Características climáticas		Altura	350 m.s.n.m.
		Temperatura	26° C

Características especiales	Ninguna		
Edad del inmueble	7 años		
Estrato	Comercial		
Tipo de inmueble	Urbano		
Cuadro de áreas	ITEM		UNIDAD/m2
	Área Privada Local 103		36.47
Coeficiente de copropiedad	0.0162%		
Fuente:	Certificado de tradición y Libertad.		
Linderos:	Se encuentran relacionados en la Escritura Pública 1181 del 06-05-2015, otorgada en la notaria segunda de Yopal.		
Fuente:	Certificado de tradición y libertad.		
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()
SERVICIOS PÚBLICOS			
Acueducto:	Si	Alcantarillado:	Si
Energía:	Si	Teléfono:	Si
Gas:	No	Otros:	Ninguno.
Breve descripción:	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas del municipio.		

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
Detalle de la construcción:	Estructura: Pórticos. Muros: Ladrillo bloque cocido y vinilo a tres manos. Fachada: Graniplast. Pisos: Cerámica. Carpintería: puertas internas en madera. Cielo raso: En dry wall. Cubierta: Placa en concreto reforzado. Baños: Línea Moderna.		
	NOTA: Inmueble en buen estado de conservación y mantenimiento.		
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada
	Si	Si	Menor o igual a 6 metros

	Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	Número de Pisos	Avance	Remodelado
	1	100%	Si
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
	Bueno	Bueno	1
Distribución	Dos oficinas, una con baño, sala de recuperación y área de recepción.		
Fuente: Inspección técnica en la Visita			

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

Normatividad

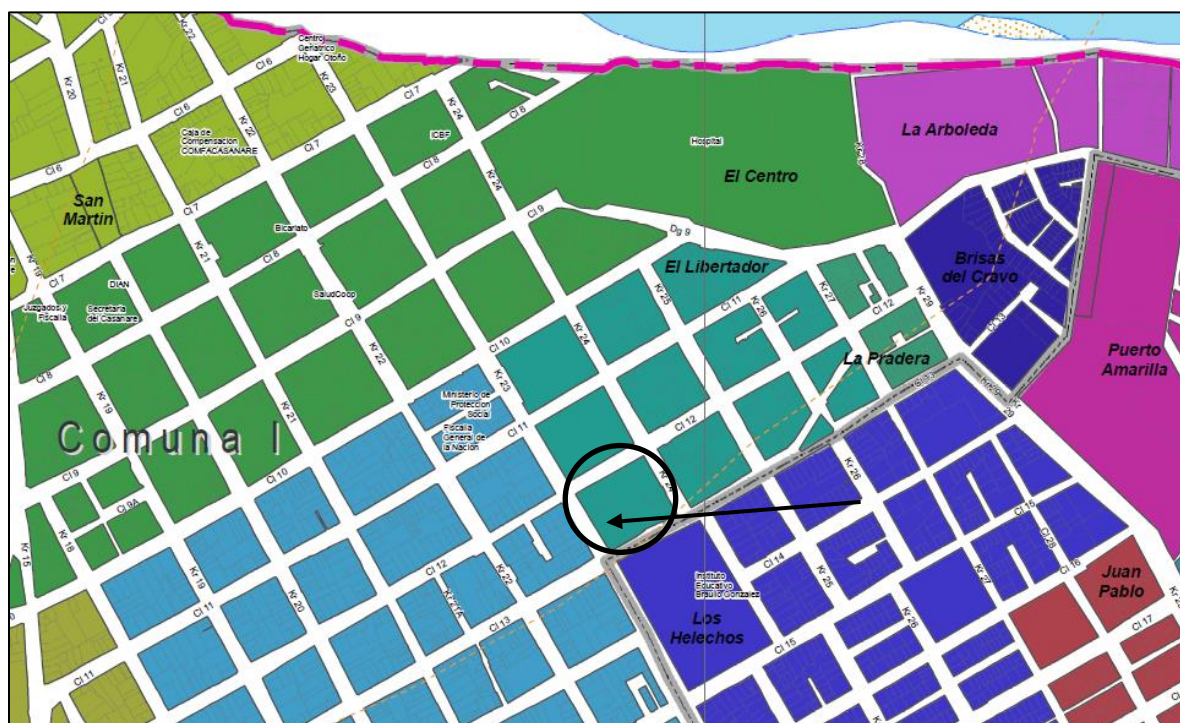
Conforme el acuerdo municipal No. 024 del 29 de diciembre de 2013, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Yopal.

Enlace POT: <https://yopalcasanare.micolombiadigital.gov.co/planes/plan-de-ordenamiento-territorial-pot>

Clasificación del Suelo: Urbano

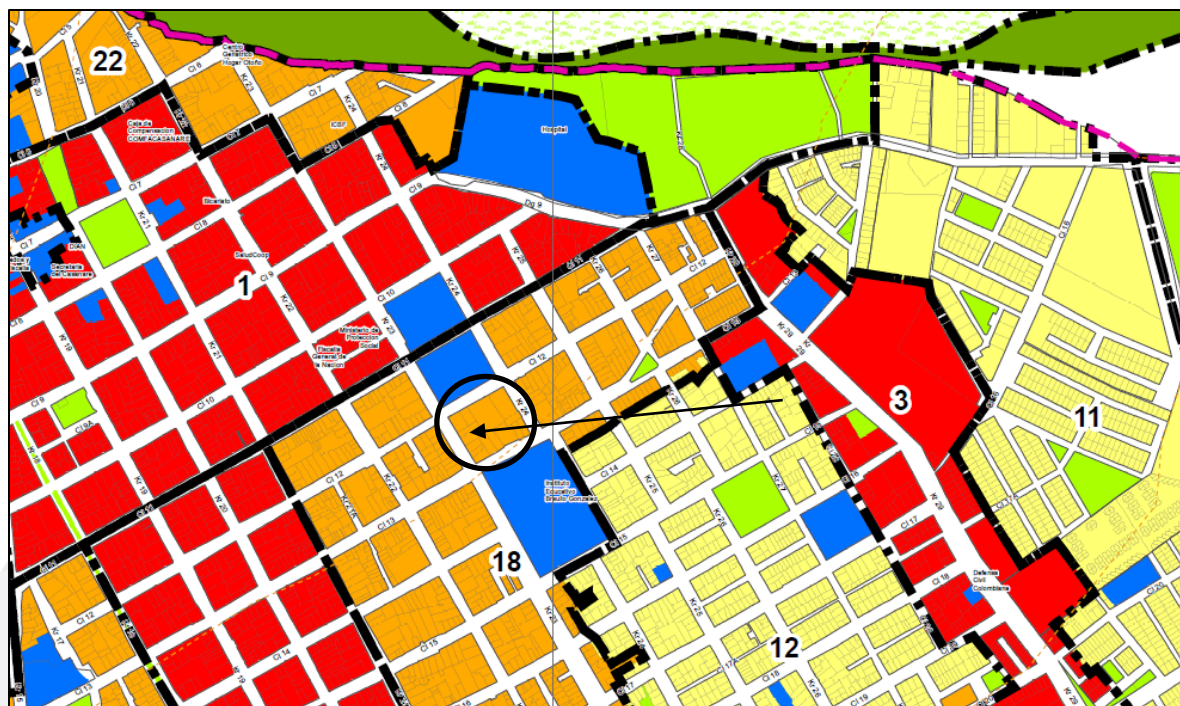
Tratamiento: Consolidación.

Uso del Suelo: Múltiple



Área Libre	El Libertador	La Pradera	Primero de Mayo
Aerocivil	El Mastranto	La Primavera	Provienda
Altos de Manare	El Nogal	Las Palmeras	Puerto Amarilla
Araguaney	El Oasis	Llano Grande	San Carlos
Arrayanes	El Paraíso	Llano Lindo	San Fernando
Bello Horizonte	El Pedregal	Llano Lindo 2	San Jorge II
Brisas del Cravo	El Portal	Llano Vargas	San Martín
Caribabare	El Progreso	Los Almendros	San Mateo
Casimena	El Recuerdo	Los Andes	Seduca
Casiquiare	El Remanso I	Los Esteritos	Senderos de Aragua
Ciudad Berlin	El Remanso II	Los Helechos	Senderos de La Colina
Ciudad Jardín	El Salitre	Los Heroes	Valle de los Guaratarón
Ciudad París	El Triunfo	Los Ocochos	Veinte de Julio
Ciudadela San Jorge	El Yarumo	Los Vencedores	Villa Benilda
Ciudadela el Carmen	Heliconias	Luis Hernández Vargas	Villa Docente
Comcaja	Juan Pablo	Luis María Jiménez	Villa Flor
Comfaboy	La Américas	Maranatha	Villa Lucía
Comfacasanare	La Amistad	Maria Milena	Villa María
Covisedca	La Arboleda	Maria Paz	Villa Narifio
Dalel Barón	La Campiña	Metropoli	Villa Natalia
Ejército Nacional	La Colina	Montecarlo	Villa Nelly
El Bicentenario	La Corocora	Nuevo Habitat	Villa Rocio
El Bosque	La Esperanza	Nuevo Habitat 2	Villa Vargas
El Centro	La Estrella Bon Habitat	Nuevo Milenio	Villa del Prado
El Gavan	La Floresta	Piedemonte	Villas de Chavinave
El Laguito	La Florida	Policia Nacional	

AREAS DE ACTIVIDAD





El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 1217 del 29-05-2014, otorgada en la notaria primera de Yopal.

CONDICIONES GENERALES**Del sector:**

El sector se caracteriza por tener una vocación mixta, donde se combina el uso comercial principalmente con el residencial y el institucional, donde se destaca la presencia del colegio Braulio González, La Presentación y Centro Social Bachillerato, También se ubica en el entorno edificios de apartamentos como el edificio Luma y comercio en general del sector salud, alimentos entre otros.

De localización:

El predio cuenta con una ubicación con buenas posibilidades de acceso por vías primarias pavimentadas y principales de la ciudad, con fácil acceso desde cualquier punto de la ciudad. El inmueble avaluado se ubica en un edificio de 7 pisos donde funciona la clínica Medcenter y servicios especializados de salud.

De terreno:

El predio matriz cuenta con una topografía ligeramente inclinada

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria relativamente baja, tanto para los predios en venta como en arriendo. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 12 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado tanto para inmuebles en venta como en arriendo.

Actualidad Edificadora:

Baja, se trata de una zona ya consolidada, donde la actividad edificadora en este momento se remite a algunas remodelaciones.

Especial:

Ninguna

METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

Método comparación de mercado:

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

ESTUDIO DE MERCADO

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA M2	VALOR M2	FACTO UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	VALOR M2 HOMOGENEIZADO
1	Edificio Montecarlo, Barrio El Centro	Jesus Silva 3138294294	\$ 160.000.000	12,00%	\$ 140.800.000	25,0	\$ 5.632.000	0,95	0,95	\$ 5.082.880
2	Edificio Luma, Barrio Libertadores	Ana Peña 3007343349	\$ 280.000.000	12,00%	\$ 246.400.000	55,1	\$ 4.471.869	1,00	1,05	\$ 4.695.463
3	Centro Comercial Morichal	DC Inmobiliarias 3203509888	\$ 145.600.000	12,00%	\$ 128.128.000	24,7	\$ 5.195.361	0,90	0,95	\$ 4.442.034

PROMEDIO M2	\$ 4.740.126
DESVIACION	\$ 322.749
COEF.DE VARIACION	6,81%
NÚMERO DE DATOS	3
RAIZ	1,732
t(N)	1,996
LIMITE SUPERIOR	\$ 5.112.059
LIMITE INFERIOR	\$ 4.368.192

Se adopta un valor por m2 de \$4.400.000

Oferta No. 1: <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/285126>

Oferta No. 2: https://inmuebles.wasi.co/local-vender-arrendar-yopal-edificio-luma-libertadores-2594829?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Oferta No. 3: <https://www.dcinmobiliarias.com/listados/inmuebles-2019.pdf>

Para corroborar el valor adoptado por el método de comparación de mercado se aplicó el método de rentas, realizando un estudio de ofertas en arriendo y aplicándole una tasa de 0.0065 correspondiente a dichos locales, según estudios generales realizados con anterioridad.

Método de capitalización de rentas:

El método que se utilizó fue el Capitalización de Rentas o Ingresos donde se investigaron ofertas de inmuebles similares en rentas, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

En la aplicación del Método de Capitalización o Rentas se busca establecer el valor comercial del bien a partir de rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO											
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA M2	VALOR M2 RENTA	VALOR M2 VENTA	FACTO UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	VALOR M2 HOMOGENEIZADO
1	Edificio Acuario	Martha 3105620460	\$ 1.500.000	6,00%	\$ 1.410.000	42,8	\$ 32.982	\$ 5.074.224	0,90	1,00	\$ 4.566.802
2	Edificio Normandia	Inmobiliaria Royals Company 3167493312	\$ 1.050.000	6,00%	\$ 987.000	29,2	\$ 33.848	\$ 5.207.344	0,90	0,95	\$ 4.452.279
3	Edificio San Juan Yopal	Home Inmobiliaria 3175331858	\$ 1.500.000	6,00%	\$ 1.410.000	52,3	\$ 26.986	\$ 4.151.638	1,00	1,05	\$ 4.359.220
									PROMEDIO M2	\$ 4.459.434	
									DESVIACION	\$ 103.976	
									COEF.DE VARIACION	2,33%	
									NÚMERO DE DATOS	3	
									RAIZ	1,732	
									t(N)	1,996	
									LIMITE SUPERIOR	\$ 4.579.254	
LIMITE INFERIOR	\$ 4.339.613										

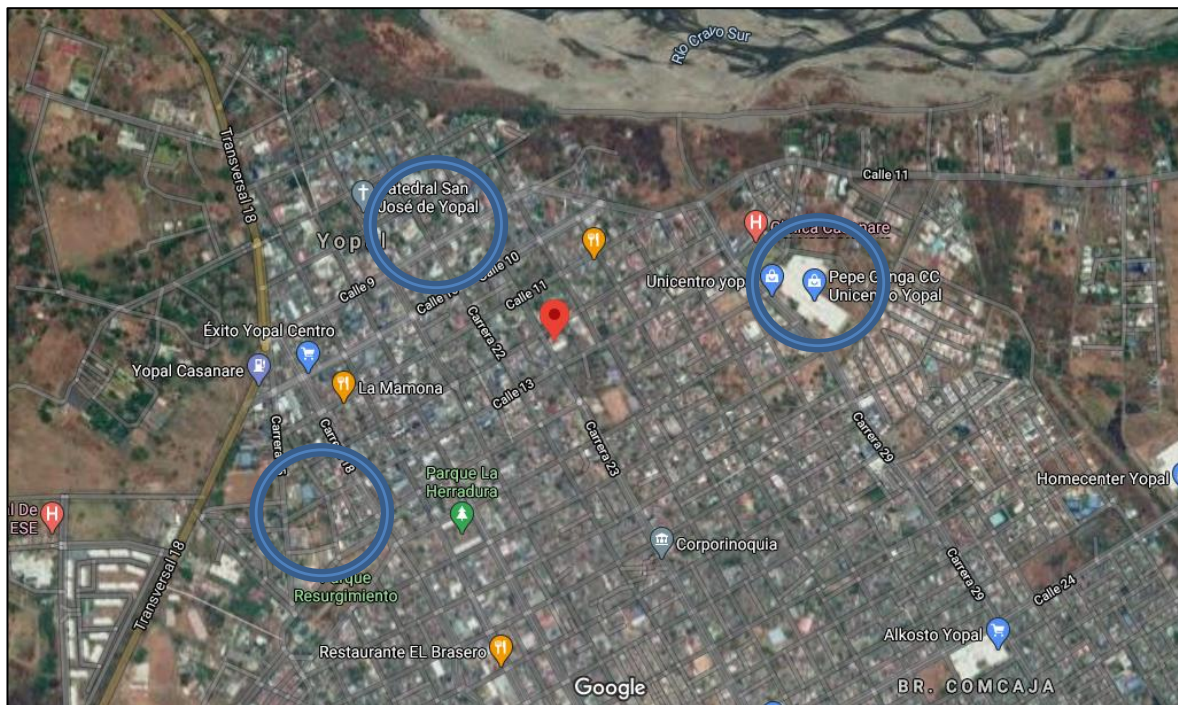
Se adopta un valor por m2 de \$4.340.000

Oferta No. 1: https://co.tixuz.com/inmuebles/renta/local-comercial/se-arrienda-local-en-zona-centro/8519802?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Oferta No. 2: https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-en-otros-yopal-1159068?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Oferta No. 3: https://co.tixuz.com/inmuebles/renta/local-comercial/arriendo-local-calle-19-yopal/7783357?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Las ofertas encontradas corresponden a locales comerciales ubicados en el entorno del predio avaluado y se encuentran en edificios de características constructivas similares.



CRITERIO DE HOMOGENIZACIÓN			
DATO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR ACABADOS
OFERTA 1	Se aplico un factor por tamaño debido a que el area de la oferta es menor en comparación al inmueble objeto de avalúo.	Se aplico un factor por ubicación debido a que la oferta se encuentra mejor ubicada en comparación al inmueble obejo de avalúo.	
OFERTA 2	Se aplico un factor por tamaño debido a que el area de la oferta es mayor en comparación al inmueble objeto de avalúo.	No se aplico un factor por ubicaci'pon debido a que la oferta se encuentra en una ubicación similar en comparación al inmueble objeto de avalúo.	
OFERTA 3	Se aplico un factor por tamaño debido a que el area de la oferta es menor en comparación al inmueble objeto de avalúo.	Se aplico un factor por ubicación debido a que la oferta se encuentra mejor ubicada en comparación al inmueble obejo de avalúo.	

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó la aplicación del método de renta teniendo en cuenta que en la zona de influencia se encuentran inmuebles en arriendo.
- Las ofertas analizadas corresponden a predios ubicados en el área de influencia donde se encuentra el predio objeto de avalúo, con áreas y destinación económica similar. Sin embargo, fue necesario aplicar factores de homogenización por tamaño y ubicación para obtener el valor más probable.
- Para el cálculo de la tasa de capitalización a utilizar se consultó un estudio general de las tasas en donde estas reflejan la rentabilidad promedio es del 0.65%.
- Se realizaron dos métodos con el fin de corroborar el valor adoptado, dando los dos métodos un valor similar.
- Para la liquidación del presente informe valuatorio se tuvo en cuenta el valor adoptado mediante el método de comparación de mercado.
- El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

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

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

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

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

El avalúo es practicado por el perito Arelys Rodriguez Barrera y revisado por la Arquitecta Kelly Jacome, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemin, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A. Por lo tanto este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

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

Descripción	Datos
Valor total inmueble	\$ 160.468.000
Valor proporcional terreno	\$ 64.187.200
Valor proporcional construcción	\$ 96.280.800
Porcentaje de terreno	40,00%
Porcentaje de construcción	60,00%
Edad aproximada (Años)	7
Vida remanente (Años)	93
Vida útil (Años)	100
Valor reposición a nuevo	\$ 105.908.880
Valor UVR día	274,5635
Valor avalúo UVR	584.447,68

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 23 No. 12 – 43/45 LOCAL 103
EDIFICIO MEDICENTER FICUBO
BARRIO LIBERTADOR
YOPAL - CASANARE

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
LOCAL 103	36,47	\$ 4.400.000	\$ 160.468.000
TOTAL AVALUO			\$ 160.468.000
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION			\$ 4.400.000

GARANTIA FAVORABLE

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

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

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **octubre de 2020** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 160.468.000 M/C)**


ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Avaluadora
RAA – AVAL-52.148.032




ARELYS RODRIGUEZ BARRERA
Perito Actuante
RAA AVAL – 47435287


ARQ. KELLY JOHANNA JACOME LOPEZ
Revisión de Avalúo
RAA AVAL - 1053848216

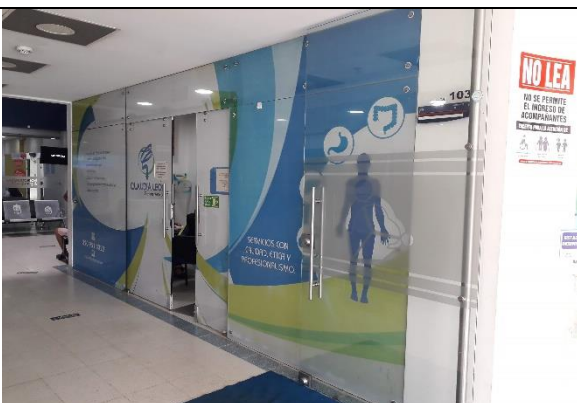
REGISTRO FOTOGRAFICO



ENTORNO



ENTONRO (CALLE 13)



FACHADA DEL LOCAL



OFICINA



RECEPCION



CONSULTORIO



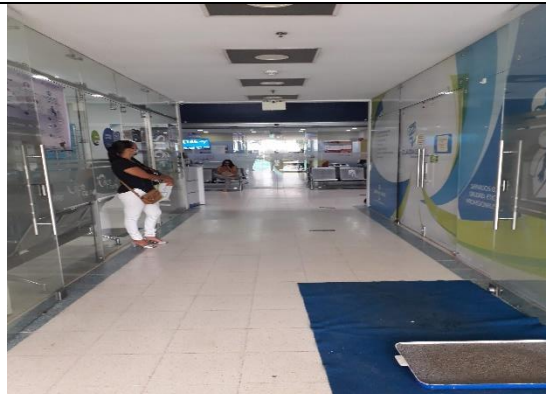
BAÑO PRIVADO



SALA DE RECUPERACION



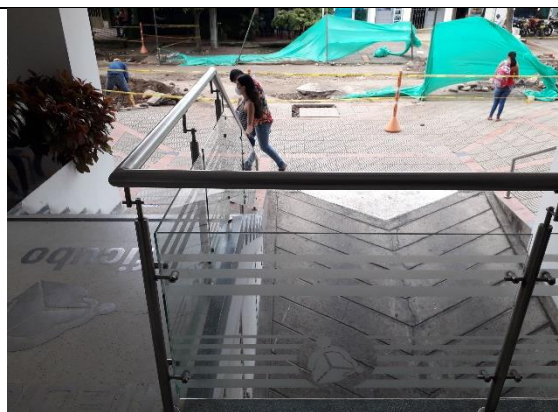
FACHADA DEL EDIFICIO



HALL DE ACCESO



ASCENSOR



ESCALERAS ACCESO



SALA DE ESPERA PISO 1



RECEPCION

INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

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

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

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

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

Información del perito actuante quien da el dictamen:

- **Nombre:** Arelys Rodríguez Barrera
- **RAA-AVAL:** 47435287
- **C.C.:** 47435287
- **Dirección de Residencia:** CALLE 34 No 17-31
- **Ciudad de Residencia:** Yopal, Casanare
- **Celular:** 312 458 4538
- **Profesión:** Administrador de empresas

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien da el dictamen:

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

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

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

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

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

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
28/01/2020	REMATE	CLAUDIA CESPEDIZ ZAMORA	CARRERA 4 ESTE #38-56	CUNDINAMARCA - SOACHA
31/01/2020	REMATE	NADIN TAMARA RODRIGUEZ	CALLE 19 N #15 E-30 URBANIZACION ZULIMA - Apto 404 Torra A	N.SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMATE	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR 5 NO 131 90 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMATE	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDA SANTA LUCIA LOTE MIRAMAR A ALGECIRAS (H)	HUILA - ALGECIRAS
6/12/2019	REMATE	WALTER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 6-Calle 62 A No. 65-03 – (Lote Esquinero) Urbanización Los Chococitos, Carepa	ANTIOQUIA - CAREPA
10/12/2019	REMATE	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA P 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA - MOSQUERA
10/12/2019	REMATE	CARLOS ROCHA MENDEZ	CRA 44A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VILLAVICENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA	IBAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 99 NO. 56 - 41, APARTAMENTO 152, PARQUEADEROS 150 Y 152	ATLANTICO - BARRANQUILLA
31/12/2019	REMATE	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	Calle 13 # 12-32 Calle Bolívar	NARIÑO - TUMACO
5/11/2019	REMATE	MARCO QUINTERO GARCES	CALLE 6C NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	PRADERA
7/11/2019	REMATE	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Arroyo No. 2	NEIVA
12/11/2019	REMATE	JUAN CAMILO CORRALES SALEME	LOTE RURAL LA ANGOSTURA - SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMATE	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No.31-54 SECTOR MAMATOCO - LOTE 9 MZA 28 URB ANDREA CAROLINA ETAPA 2 TIPO 2	SANTAMARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASA LOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD	PURIFICACION
13/11/2019	REMATE	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 CASA 396 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMATE	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 N° 23-11 BLOQUE N° 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMATE	AGUEDITA MURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No. 65 - 76 INTERIOR 8 APARTAMENTO 603	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29C NUMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMATE	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR CASA LOTE 8 MANZANA E	PURIFICACION
19/11/2019	REMATE	JAVIER QUIJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4- GARAJE Y JARDIN PRIVADO "ALTAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA - LA CALERA
28/11/2019	REMATE	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 ESTE No. 35-80, lote 1, casa 24	CUNDINAMARCA - SOACHA



PIN de Validación: b8ed0ada



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	24 Oct 2017	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b8ed0ada



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



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE 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: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302

Teléfono: 3102055756

Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.

El(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b8ed0ada

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: b8ed0ada



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: be8f0b38



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	07 Feb 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	07 Feb 2018	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	05 Jul 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	07 Feb 2018	Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: be8f0b38



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



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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha
07 Feb 2018

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha
07 Feb 2018

Regimen
Régimen
Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: YOPAL, CASANARE

Dirección: CALLE 34 NO. 17-31

Teléfono: 3124584538

Correo Electrónico: arodriguez78@misena.edu.co

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

Administrador de Empresas - Fundación Universitaria de San Gil.

Especialista en Administración Financiera Estrategica - Fundación Universitaria de San Gil.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ARELYS RODRIGUEZ BARRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 47435287.

El(la) señor(a) ARELYS RODRIGUEZ BARRERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



PIN de Validación: be8f0b38



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



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

be8f0b38

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b9b20aa8



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1053848216, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Julio de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1053848216.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ 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 21 Jul 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 21 Jul 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar	Fecha 21 Jul 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 21 Jul 2020	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b9b20aa8



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



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
21 Jul 2020

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha
21 Jul 2020

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha
21 Jul 2020

Regimen
Régimen
Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 48 H N° 5 B - 65

Teléfono: 3053281978

Correo Electrónico: kellyjacome15@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Tecni-Incas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1053848216.

El(la) señor(a) KELLY JOHANA JÁCOME LÓPEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores

Página 2 de 3



PIN de Validación: b9b20aa8

**ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

**PIN DE VALIDACIÓN****b9b20aa8**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal