

SOLICITUD AVALUO 2014 174

Diana Obregon <dianaobregon0609@gmail.com>

Jue 29/04/2021 16:35

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

 3 archivos adjuntos (2 MB)

PODER - EJECUTIVO - ROBERTO VELASQUEZ.pdf; MEMORIAL PROCES EJECUTIVO - 2014 - 174- ROBERTO VELASQUEZ.pdf;
REVALUO EDIFICIO TRES PISOS - ROBERTO VELASQUEZ - EJECUTIVO 2014 - 174..pdf;

Señor

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE YOPAL –
CASANARE**

E. S. D.

Ref. Poder – Proceso Ejecutivo Hipotecario de Mayor Cuantía.

Demandante: **BANCO BBVA .S.A.**

Demandado: **ROBERTO VELASQUEZ LAVERDE**

Radicado: **2014 - 174**

DÍANA PAOLA OBREGON CORREDOR mayor de edad, vecina, residente y domiciliada en la ciudad de Duitama (Boyacá), identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.052.396.417 expedida en la ciudad de Duitama (Boyacá), abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 272.038 del Consejo Superior de la Judicatura, cel.: 3212652104 e-mail: dianaobregon0609@gmail.com, actuando como apoderada especial del Señor **ROBERTO VELASQUEZ LAVERDE**, mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en la ciudad de Aguazul – Casanare, identificado con la cédula de ciudadanía No. 74´189.915 expedida en la ciudad de Sogamoso – Boyacá, con dirección de notificación física y electrónica: Carrera 14 No 9 – 65 (Centro) de la ciudad de Aguazul – Casanare, Cel.: 3112177846, E-mail: robertovelasquez915@hotmail.com, en su calidad de ejecutado en el proceso de la referencia, en aplicación del artículo 457 del Código General del Proceso, respetuosamente me dirijo a su despacho con la finalidad de realizar las siguientes:

I. SOLICITUDES

PRIMERA: Solicito Señor Juez someter a contradicción el avalúo comercial del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 470 – 0069920 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Yopal - Casanare, avalúo que anexo con el presente memorial, teniendo en cuenta que el avalúo catastral se fijo en la suma de **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/L** (\$193.785.000.00), suma de dinero contemplada en el certificado catastral del inmueble que no es *idónea* para establecer el precio real del inmueble a rematar.

SEGUNDA: Solicito Señor Juez aprobar el avalúo comercial del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 470 – 0069920 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Yopal – Casanare, en la suma de **OCHOCIENTOS CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L** (\$814.800.000.00).

Solicitudes que sustento en los siguientes:

II. HECHOS

PRIMERO: Por medio de auto de fecha 26 de Abril del año 2018 fue aprobado el avalúo catastral del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 470 – 0069920 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Yopal – Casanare.

SEGUNDO: La diligencia de remate ha sido declarada desierta y aplazada en cuatro oportunidades: *i*). 13 de Abril del año 2019, *ii*). 27 de noviembre del año 2019, *iii*). 15 de Abril del año 2020 y *iv*). 28 de Abril del año 2021, adicionalmente el avalúo aprobado tiene mas de un año pues fue aprobado por medio de auto de fecha 26 de Abril del año 2018, razón por la cual le asiste a mi representado la posibilidad de anexar un avalúo comercial nuevo en aplicación de los artículos 444 y 457 del Código General del Proceso.

III. ANEXOS

Anexo al presente memorial los siguientes documentos:

- Poder debidamente otorgado. (Decreto 806 de 2020).
- Avalúo comercial del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 470 – 0069920 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Yopal – Casanare.

IV. NOTIFICACIONES

- Mi representado en la Carrera 14 No 9 – 65 (Centro) de la ciudad de Aguazul – Casanare, Cel.: 3112177846, E-mail: robertovelasquez915@hotmail.com
- La suscrita en la Calle 16 No 14 – 41, oficina 1401 de la ciudad de Duitama – Boyacá, cel.: 3212652104 e-mail: dianaobregon0609@gmail.com,

Atentamente,



DIANA PAOLA OBREGON CORREDOR
C.C. No. 1052396417 de Duitama
T.P. 272.038 C. S. de la J.

Señor

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE YOPAL –
CASANARE**

E. S. D.

Ref. Poder – Proceso Ejecutivo Hipotecario de Mayor Cuantía.

Demandante: **BANCO BBVA .S.A.**

Demandado: **ROBERTO VELASQUEZ LAVERDE**

Radicado: **2014 - 174**

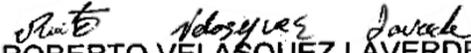
ROBERTO VELASQUEZ LAVERDE, mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en la ciudad de Aguazul – Casanare, identificado con la cédula de ciudadanía No. 74'189.915 expedida en la ciudad de Sogamoso – Boyacá, con dirección de notificación física y electrónica: Carrera 14 No 9 – 65 (Centro) de la ciudad de Aguazul – Casanare, Cel.: 3112177846, E-mail: robertovelasquez915@hotmail.com, respetuosamente me dirijo a su despacho con la finalidad de comunicarle que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a la Doctora **DÍANA PAOLA OBREGON CORREDOR** mayor de edad, vecina, residente y domiciliada en la ciudad de Duitama (Boyacá), identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.052.396.417 expedida en la ciudad de Duitama (Boyacá), abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 272.038 del Consejo Superior de la Judicatura, cel.: 3212652104 e-mail: dianaobregon0609@gmail.com, para que represente mis intereses hasta la terminación del proceso de la referencia.

Mi apoderada cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de conciliar, recibir, allanarse, disponer del derecho en litigio, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, solicitar medidas cautelares extraprocesales, solicitar pruebas extraprocesales y demás actos preparatorios del proceso.

Finalmente, mi apoderada podrá formular las pretensiones que estime conveniente para mi beneficio, recibir la notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo, prestar juramento estimatorio y confesar espontáneamente, así como reconvenir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión al tenor del artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase, Señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Atentamente,


ROBERTO VELASQUEZ LAVERDE
C.C.No. 74'189.915 de Sogamoso – Boyacá



Acepto,


DIANA PAOLA OBREGON CORREDOR
C.C. No. 1052396417 de Duitama
T.P. 272.038 C. S. de la J.



R.S.A. AVALÚOS



REVALUÓ COMERCIAL N° 0937-004-02021

PREDIO URBANO

MI- 470-0069920

**SOLICITANTE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL
CIRCUITO – YOPAL**

PROCESO: 2014 –OO174

PROPIETARIO: ROBERTO VELÁZQUEZ LAVERDE

TIPO DE AVALUÓ: EDIFICIO CUATRO NIVELES

CLASE DE AVALUÓ: INMUEBLE

MUNICIPIO: AGUAZUL

DEPARTAMENTO: CASANARE

AVALUADOR: RAFAEL SORA ACEVEDO



R.S.A. AVALÚOS



CONTENIDO

- 1 INFORMACIÓN BÁSICA**
 - 1.1 OBJETO
 - 1.2 SOLICITANTE
 - 1.3 AVALUADOR
 - 1.4 TIPO DE AVALÚO
 - 1.5 DEPARTAMENTO
 - 1.6 MUNICIPIO
 - 1.7 VEREDA
 - 1.8 NOMBRE DE LA FINCA
 - 1.9 MARCO JURÍDICO
 - 1.10 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE
 - 1.11 FECHA VISITA
 - 1.12 FECHA INFORME
 - 1.13 VALIDEZ DEL INFORME
- 2 INFORMACIÓN CATASTRAL**
- 3 DOCUMENTOS APORTADOS**
 - 3.1 ESCRITURA PÚBLICA.
 - 3.2 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD
 - 3.3 PLANO DEL PREDIO
- 4 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 4.1 PROPIETARIO
 - 4.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN
 - 4.3 MATRICULA INMOBILIARIA
- 5 INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR
 - 5.2 DESARROLLO
 - 5.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE
 - 5.4 NIVEL SOCIO ECONÓMICO
 - 5.5 COMERCIALIZACIÓN
 - 5.6 VÍA DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS
 - 5.7 SERVICIOS PÚBLICOS
 - 5.8 SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO



R.S.A. AVALÚOS



6 REGLAMENTACIÓN

- 6.1 UBICACIÓN
- 6.2 CLASES DE SUELOS RELIEVE Y PENDIENTE
- 6.3 ALTITUD
- 6.4 TEMPERATURA MEDIA
- 6.5 CLIMA
- 6.6 FORMA DE LLEGAR
- 6.7 LINDEROS Y COLINDANCIAS
- 6.8 ÁREA
- 6.9 RECURSO HÍDRICO
- 6.10 VÍAS INTERNAS
- 6.11 CONSTRUCCIONES

7 CONSIDERACIONES GENERALES

8 METODOLOGÍA VALUATORIA E INVESTIGACION ECONOMICA

- 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO
- 8.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN
- 8.3 CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

9 RESULTADO FINAL



R.S.A. AVALÚOS



1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 OBJETO

Realizar el avalúo comercial sobre un inmueble denominado edificio de tres pisos, de propiedad de ROBERTO VELÁZQUEZ LAVERDE, predio ubicado en la carrera 16 No 14-97 barrio las libertadores Municipio de Aguazul.

1.2 SOLICITANTE

Avalúo solicitado:
JUZGADO PRIMERO DEL CIRCUITO- YOPAL

1.3 AVALUADOR

RAFAEL SORA ACEVEDO Registro Nacional de Avaluador No. 061143-11, Miembro de la Asociación Nacional de Peritos de Colombia, Lonja de Colombia

1.4 TIPO DE AVALÚO

Avalúo Comercial Edificio Tres Pisos

1.5 DEPARTAMENTO

Casanare

1.6 MUNICIPIO

Aguazul

1.7 NOMBRE DE PREDIO

Edificio Tres Pisos

1.9 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

El destino actual del inmueble, en el momento de la inspección ocular se observó, vivienda familiar y locales de tipo comercial

1.10 FECHA DE VISITA

25 de Abril de 2021

1.11 FECHA INFORME

29 de Abril de 2021



R.S.A. AVALÚOS



1.12. VALIDEZ DEL INFORME

Un año a partir de la fecha de expedición.

1.13 MARCO JURÍDICO

Este Avalúo se realiza bajo las siguientes normas que reglamentan y complementan la metodología para la realización de los avalúos: Decreto Ley 2150 de 1.995; Ley 388 de 1.997; Decreto 1420 de 1.998, Decreto 2474 de Julio 07 de 2008, la Resolución del IGAC No. 0620 de 23 de septiembre de 2008, Código Civil Colombiano.

2. VALUACIÓN NORMAS NIF. Y NORMAS TÉCNICAS SECTORIALES NTS COLOMBIANAS.

Este informe cumple con las normas técnicas sectoriales colombianas NTS S 03 Y NTS I 01 - ICONTEC – RNA, contenido en informes de valuación de bienes inmuebles urbanos y la metodología para avalúos comerciales establecidas en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998 y Resolución del IGAC No 620 de Septiembre 23 de 2008.

2.1 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El tipo de valor que se busca es el comercial o valor de mercado del bien a avaluar, entendiéndose como valor del mercado, el precio más alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarían dispuestos a pactar, para realizar una transacción mercantil sobre el bien siendo esta realizada en un mercado abierto (libre de presiones externas) con dinero de contado en un lapso de tiempo prudencia

2.2 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

El destino actual del inmueble, en el momento de la inspección ocular se observó, vivienda familiar y locales de tipo comercial

3. DOCUMENTOS APORTADOS

3.1 Certificado de libertad y tradición No **470-0069920**

3.2 Escritura Pública No 1.171 de fecha 21 de Junio de 2013 otorgada por la Notaría Única de Aguazul.



R.S.A. AVALUOS



3.4 Cédula Catastral Número: 010000550020000

4 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO

ROBERTO VELÁSQUEZ LAVERDE C.C 74.189.915 de Sogamoso

4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

ESCRITURA PUBLICA No 1.171 de fecha 21 de Junio de 2013 otorgada por la Notaria Única de Aguazul.

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA

No 470-0069920

5. NORMATIVIDAD

5.1 ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL AGUAZUL CASANARE

5.2 Programa de ejecución de proyectos vigencia EOT 2019-2022

De acuerdo con el artículo 16 del Acuerdo No 006 del 1 de Marzo de 2011 Por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguazul Casanare.

Así mismo el Acuerdo 006 del 1 de Marzo de 2011 define: Artículo 22 definiciones de suelo rural Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales además actividades análogos y Proyectos Eco turísticos, de igual manera para el uso del suelo urbano se adoptan las normas y leyes vigentes que se constituyan del plan de ordenamiento del municipio de aguazul.

El honorable consejo de Municipal de Aguazul Casanare

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales en especial las que confieren el artículo 313 de la, constitución política de Colombia y las leyes 152 de 1994 y 388 de 1997.

Considerando: Que la ley de desarrollo Territorial 388 de julio de 1997 por la cual se modifica la ley 9 de 1989, y la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones ordena que todos los Municipios del país deben adoptar un



R.S.A. AVALÚOS



plan de ordenamiento territorial como instrumento que garantice el uso del suelo y la ocupación, social del espacio, dentro de las condiciones de sostenibilidad disponiendo de instrumento que que permiten orientar el desarrollo del territorio, la regulación, la transformación ocupación del espacio.

Que la administración municipal de Aguazul, dando cumplimiento a lo dispuesto en las leyes 388 de 1997 y 507 de 1999 y el decreto 879 de 1998 fomento el esquema de ordenamiento territorial estableciendo estrategias, objetivos y un modelo espacial deseado, que deberán guiar las acciones del municipio, en los próximos diez (10) años de vigencia del esquema de ordenamiento territorial .

5.2 5.2 DESARROLLO

El sector cuenta con infraestructura de apoyo para la construcción de proyectos de vivienda de tipo familiar y bifamiliar, así mismo en el sector se encuentran construcciones como restaurantes, talleres, hoteles, droguerías, supermercados.

5.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La actividad predominante del sector la más importante es lo relacionado con locales de tipo comercial y vivienda familiar y bifamiliar.

5.4 NIVEL SOCIOECONÓMICO

Zona caracterizada por la construcción y proyectos de vivienda familiar en los barrios contiguos al predio avaluado estratos 2 y 3.

5.5 COMERCIALIZACIÓN

La comercialización de productos se realiza parte en el Municipio de Aguazul y la gran mayoría se comercializa en las ciudades de Yopal, Villavicencio y Bogotá.

5.6 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS

Al sector se puede acceder por la vía Marginal de la selva que conduce de Aguazul a Yopal y de Aguazul al municipio Sogamoso por vía pavimentada en buen estado.



R.S.A. AVALÚOS



5.7 SERVICIOS PÚBLICOS

Red eléctrica, Red de gas domiciliario, Red de acueducto, red luz eléctrica, red de alcantarillado.

5.8 SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO

En los últimos años la situación ha mejorado, generando confianza en la zona, que ha favorecido el desarrollo del sector.

6. REGLAMENTACIÓN

Se encuentran contemplados en el acuerdo No. 006 del 01 de Marzo de 2011, documento vigente y de consulta de reglamentación urbanística.

6.1 UBICACIÓN

Sector Occidental barrió los libertadores del perímetro Urbano del municipio de Aguazul.

6.2 CLASE DE SUELOS RELIEVE Y PENDIENTE

Las condiciones del suelo se determinan teniendo en cuenta las siguientes variables: relieve, pendiente, drenaje natural, encharcamientos o inundabilidad, permeabilidad de los suelos, discontinuidad, retención de humedad, pedregosidad, erosión, textura, profundidad efectiva y nivel de fertilidad. de acuerdo a las características de los suelos la clasificación agrológica mas usada es la adoptada por el IGAC y el INCORA.

En el caso del inmueble avaluado el suelo está clasificado como urbano y esta limitado con la ronda del rio, teniendo en cuenta que está cumpliendo con la norma vigente establecida, cabe destacar que el predio en mención este sobre una vía principal y hace parte del plan de ordenamiento del municipio de aguazul.

6.3 ALTITUD

290 M.S.N.M

6.4 TEMPERATURA MEDIA

26°C



R.S.A. AVALÚOS



6.5 CLIMA

Cálido y húmedo.

6.6 DISTANCIA DE YOPAL A AGUAZUL

27 mts

6.7 SUPERFICIE

148 Km²

6.8 LINDEROS Y COLINDANCIAS DEL PREDIO

Fuente: Escritura Publica No 1.171 de fecha 21 de Junio de 2013 otorgado por la Notaria Única del Circulo de Aguazul.

LINDEROS Y COLINDANTES:

NORTE: En una extensión de 6.30metros lineales colinda con la calle 15.

SUR: En una extensión de 10.50 metros lineales colinda con CECILIA CAMARGO.

ORIENTE: En una extensión de 15.60 metros lineales colinda con la carrera 16.

OCCIDENTE: En una extensión 11.17 metros lineales colinda con YAMILA A329.00VILA BONILLA y encierra.

6.9 ÁREAS DEL PREDIO AVALUADO

ÁREA APARTAMENTO No 1	=	109.00 m ²
ÁREA APARTAMENTO No 2	=	109.00 m ²
ÁREA APARTAMENTO No 3	=	109.00 m ²
ÁREA APARTAMENTO No 4	=	109.00 m ²
ÁREA LOCALES PRIMER PISO	=	149.22 m ²
ÁREA OFICINAS	=	32.00 m ²

ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN = 617.22 m²

ÁREA LOTE DE TERRENO = 149.22 m²

6.10 RECURSO HÍDRICO

Red de acueducto del municipio de aguazul



R.S.A. AVALÚOS



6.12 VÍAS INTERNAS

En el área del predio avaluado lo bordea vía principal pavimentada carrera 16 que conduce del centro del perímetro urbano y vía pavimentada calle 15

7. DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN ÁREA CUATRO NIVELES

ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN = 617.22 M²

Estructurales: El inmueble está construido sobre una Cimentación en base y sobre base en concreto ciclópeo, Vigas de cimentación, vigas de amarre y columnas en concreto, la construcción se encuentra construida bajo la Norma Sismo Resistentes.

Muros: En bloque Maguncia No 6 o bloque arcilla con sus Respectivas columnas y vigas pañetado y pintadas en vinilo

7.1 PRIMER PISO ÁREA = 149.22 m²

(3) Locales de tipo comercial: pisos en cerámica, puertas y ventanas en aluminio, techo en concreto placa maciza, columnas y vigas en concreto a la vista con resistencia para 5 pisos.

7.2 APARTAMENTO No1 SEGUNDO NIVEL ÁREA 109.00 m²

Para los accesos al a segundo pisos se hace por escalera Enchapado color café, con sus respetivos pasamanos.

Puerta entrada: En hierro pintada en pintura en aceite color blanco para metal con su respectivos Vidrios.

Sala comedor: Piso en cerámica. Techo en concreta placa Maciza, pañetada y pintada en vinilo.

(3) Alcobas: alcoba principal con baño privado, no hay Puertas, no hay closet, ventanas en aluminio color blanco Electrostático, piso en cerámica, techo en placa

Cocina: Muros enchapados a la altura de 60 cms, piso en Cerámica, mesón enchapado con su respectivo lavaplatos en acero inoxidable.

Baño: No hay división para la regadera, batería Funcionando, enchapado total en cerámica, no hay Puerta.

Ventanas: En aluminio blanco mate con sus respectivos Vidrio



R.S.A. AVALÚOS



Patio de ropas: Tanque prefabricado enchapado

7.3 APARTAMENTO No 2 TERCER NIVEL:

Escaleras segundo piso: El acceso al segundo piso se realiza por las escaleras en concreto con sus respectivos acabados

Sala comedor: techo en placa maciza en concreto, piso en cerámica.

(2) alcobas: Totalmente terminadas, piso en cerámica, muros pañetados y pintados en vinilo, ventana en aluminio electrostático color blanco con sus respectivos vidrios, no hay closet en madera.

Baño: muros y piso en cerámica, no hay división para Regadera, batería funcionando.

Balcón: Con su respectivo pásmanos, piso en cerámica, puerta ventana en aluminio con sus respectivos vidrios.

Ventanas: Para toda la construcción las ventanas están en Hechas en aluminio con sus respectivos vidrios.

7.4 APARTAMENTO No 3 TERCER NIVEL:

Escaleras tercer nivel: El acceso al segundo nivel se realiza por las escaleras en concreto con sus respectivos Acabados.

Sala comedor: techo en placa maciza en concreto, piso en cerámica,

(2) alcobas: Totalmente terminadas, piso en cerámica, muros pañetados y pintados en vinilo, ventana en aluminio electrostático color blanco con sus respectivos vidrios, no hay closet en madera.

Baño: muros y piso en cerámica, no hay división para Regadera, batería funcionando.

Balcón: Con su respectivo pásmanos, piso en cerámica, puerta ventana en aluminio con sus respectivos vidrios.

Ventanas: Para toda la construcción las ventanas están hechas en aluminio con sus respectivos vidrios.

7.5 APARTAMENTO No 4 CUARTO NIVEL:

Escaleras cuarto nivel: El acceso al segundo nivel se realiza por escaleras en concreto con sus respectivos Acabados.

Sala comedor: Piso en cerámica, muros pañetados y pintados en vinilo, techo placa maciza en concreto.



R.S.A. AVALÚOS



(2) alcobas: Totalmente terminadas, piso en cerámica, muros pañetados y pintados en vinilo, ventana en aluminio electrostático color blanco con sus respectivos vidrios, no hay closet en madera.

Baño: muros y piso en cerámica, no hay división para la regadera, batería funcionando.

Balcón: Con su respectivo pásmenos, piso en cerámica, puerta ventana en aluminio con sus respectivos vidrios.

Ventanas: Para toda la construcción las ventanas en aluminio con sus respectivos vidrios.

7.6 OFICINAS ÁREA = 32.00 m²

Piso en cerámica, ventanas en aluminio con sus respectivos vidrios, Puerta entrada en aluminio, techo en placa maciza en concreto.

Cubierta general: Teja de asbesto con sus respectivas cercha metálica o cuadrantes metálicos.

Tanque subterráneo: 9 mil litros de capacidad de agua potable que abastece todo el edificio de vivienda Bifamiliar.

ESTADO GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN:
BUENO

EDAD DE A CONSTRUCCIÓN:
8 AÑOS VETUXTEZ AÑOS APROXIMADOS

8. METODOLOGÍA VALUATORIA

En este informe se utiliza la metodología reglamentada en la Resolución de I.G.A.C. N° 0620 del 2008, Por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997, de conformidad con lo ordenado en el decreto 1420 de 1998. Complementada con todos los conocimientos, métodos, base de datos personal y base de datos aportados por la **LONJA DE COLOMBIA** (Afiliada a **FEDELONJAS - REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**)
MIEMBRO DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES DE COLOMBIA



R.S.A. AVALÚOS



8.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8.2 CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

Los valores obtenidos realizada la investigación del mercado en el sector en que se encuentra el inmueble, no son representativos para aplicar los métodos como el de comparación de mercado, es por esto que se acude a la encuesta de avaluadores y agentes inmobiliarios, con experiencia, idoneidad y conocimiento del mercado.

En consideración a la Resolución IGAC No. 620 de 23 Septiembre de 2008.

8.3 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN

Este método se utiliza para establecer el valor comercial de la construcción, estimando el costo real y total, para constatar a precios de hoy un bien semejante y calculando su respectiva depreciación al inmueble avaluado.

9 CERTIFICADO DEL AVALUÓ

- 9.1** No tengo interés en este avalúo o de las partes que intervienen o personas que estén involucradas en este proceso.
- 9.2** Este informe que transcribo ha sido elaborado de conformidad con la práctica, experiencia, la investigación y el ejercicio a través de los años.
- 9.3** los resultados finales de este avalúo son de mi estricta responsabilidad basados y limitados por lo establecido en la ley y en especial por el reglamento así:
 - Resolución 620 de 2008.
 - Ley 9 de 1989 reforma urbana
 - Resolución 1463 de 1993 IGAC criterios, parámetros y forma de presentación de avalúos.
 - Ley 388 de 1997 ordenamiento territorial y sus derechos reglamentarios.



R.S.A. AVALÚOS



9.4 Los anteriores a los que me sujeto para elaborar los avalúos son de objetividad, certeza de fuentes de transparencias, integridad, suficiencia e independencia y profesionalidad.

9.5 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente las características más destacadas del mueble expuesto en las páginas anteriores se han considerado para determinar su valor las siguientes:

- Ubicación del inmueble
- Vías de acceso
- Construcciones aledañas.
- Proyectos a corto plazo.
- Estado de conservación
- Servicios públicos

9.6 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble (la propiedad valuada o el título legal de la misma. escritura)
- El Avaluador no dará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

10. CUADRO DE VALORES

10.2 CUADRO VALOR LOTE DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR m2	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	149.22 m ²	\$ 580.000	\$ 86.547.600
AJUSTE AL PESO			\$ 86.600.000
VALOR TOTAL LOTE DE TERRENO			\$ 86.600.000



R.S.A. AVALUOS



10.3 CUADRO DEPRECIACIÓN CONSTRUCCIÓN EDIFICIO TRES PISOS

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIÓN OFICINAS	617.22 m ²	\$ 1.250.000	\$ 771.525.000
DEPRECIACIÓN	5.62 %	\$ 1.179.759	\$ 728.165.295
VALOR DEPRECIACIÓN ACUMULADA			\$ 43.359.705
VALOR TOTAL VIVIENDA DEPRECIADA			\$ 728.165.295
COEFICIENTE			00.5.62.%

10.3 CUADRO DEPRECIACIÓN (TABAL DE FITO Y CORVINI)

DEPRECIACIÓN POR EDAD Y CONSERVACIÓN EDIFICIO TRES PISOS (TABLA FITO Y CORVINI)		
Vida Útil de La Vivienda	Años	80
Edad Aproximada	Años	8
Vida Remanente	Años	72
Estado de Conservación (De 1 a 5)		1
Depreciación Acumulado Por Edad Y Estado Fito Y Corvini		5.62 %
Valor Total Depreciación actual de la Construcción		\$ 728.165.295
Valor Reposición Obra Nueva		\$ 771.525.000
Valor Depreciación Acumulada		\$ 43.359.705
Valor Total Construcción		\$ 728.165.295

De esta forma se considera que el valor comercial actual de la construcción existente depreciada es de: **SETECIENTOS VEINTIOCHO MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MC/TE. (\$ 728.165.295)**



R.S.A. AVALUOS



10.5 CUADRO VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN EDIFICIO TRES PISOS

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR m2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIÓN OFICINAS	617,22 m ²	\$ 728.165.295	\$ 728.165.295
AJUSTE AL PESO			\$ 728.200.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN EDIFICIO TRES PISOS			\$ 728.200.000

NOTA: para este reavaluo se tuvo en cuenta la remodelación de pisos, ampliación, cambio de ventanales en aluminio y otros cambio importantes en el edificio.

9. CUADRO RESULTADO FINAL AVALUÓ COMERCIAL EDIFICIO TRES PISOS

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
VALOR AVALUÓ LOTE DE TERRENO	\$ 86.600.000
VALOR AVALUÓ CONSTRUCCIÓN TRES PISOS	\$ 728.200.000
VALOR TOTAL AVALUÓ COMERCIAL, INMUEBLE, UBICADO EN LA CARRERA 7B No 24-19, BARRIO LAS PALMERAS, MUNICIPIO DE YOPAL.	\$ 814.800.000

SON: OCHOCIENTOS CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE.
(\$ 814.800.000)

El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de hoy veintinueve (29) de Abril de 2021, fecha de entrega, de acuerdo al decreto 1420 de 1998, artículo 19 y numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de 2000.



R.S.A. AVALÚOS



Cordialmente.

RAFAEL SORA ACEVEDO

Avaluador Profesional RNA 061143-11

Perito Avaluador (DIAN)

Perito Avaluador (Rama judicial)

Miembro de la Asociación Nacional de Peritos Avaluadores

Avaluador Superintendencia de Sociedades

Avaluador Canapro

Lonja de Colombia



R.S.A. AVALÚOS



Este documento es personal e intransferible y lo acredita como miembro de la LONJA DE COLOMBIA. En caso de pérdida o hurto favor comunicarse a los siguientes teléfonos

Cel: 320 425 5208 - 311 591 4605
www.lonjadecolombia.es.tl
Bogotá - Colombia



R.S.A. AVALUOS



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

Bogotá, 29 de julio de 2020

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2010, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, AVALUOS CORPORATIVOS ESPECIALIZADOS EN BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES, INMUEBLES, MAQUINARIA PLANTA, EQUIPO Y VEHICULOS TERRESTRES, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS, ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar que RAFAEL SORA ACEVEDO, Identificado con C.C 6.768.455, está afiliado prestando los servicios de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, AVALUOS URBANOS, RURALES, ESPECIALIZADOS EN BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES, INMUEBLES, MAQUINARIA PLANTA, EQUIPO Y VEHICULOS TERRESTRES, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS Y GERENCIA DE PROYECTOS desde el 04 de octubre del 2019.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente

MARIO ROPERO MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL-
3204255208

TEL. 8418400 – 3204255208
www.lonjadecolombia.es.tl
CRA 60 # 92-36 BOGOTA COLOMBIA



R.S.A. AVALUOS



		Formulario del Registro Único Tributario			001	
2. Concepto <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 3 Actualización de oficio				4. Número de formulario 14632054954		
5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 6 7 6 8 4 5 5 6		6. DV Impuestos y Aduanas de Yopal		12. Dirección seccional Impuestos y Aduanas de Yopal		14. Buzón electrónico 4 4
IDENTIFICACIÓN						
24. Tipo de contribuyente Persona natural o sucesión ilíquida 2		25. Tipo de documento Cédula de Ciudadanía 1 3		26. Número de Identificación 6 7 6 8 4 5 5		27. Fecha expedición 1 9 8 1, 0 4, 2 4
Lugar de expedición COLOMBIA 28. País		29. Departamento Boyacá 1 6 9		30. Ciudad/Municipio Tunja 1 5		30. Ciudad/Municipio Tunja 0 0 1
31. Primer apellido SORA		32. Segundo apellido ACEVEDO		33. Primer nombre RAFAEL		34. Otros nombres
35. Razón social						
36. Nombre comercial						
UBICACIÓN						
38. País COLOMBIA 1 6 9		39. Departamento Casanare 8 5		40. Ciudad/Municipio Yopal 0 0 1		
41. Dirección principal CLL. 18 28-54 INT. 1						
42. Correo electrónico soravaluos@gmail.com						
43. Código postal				44. Teléfono 1 3 1 1 4 6 0 0 8 5 0		45. Teléfono 2
CLASIFICACIÓN						
Actividad económica					Ocupación	
46. Código 6 8 1 0		47. Fecha inicio actividad 2 0 1 6, 1 2, 0 6		48. Código 4 7 5 3		49. Fecha inicio actividad 2 0 1 6, 1 2, 0 6
46. Código 6 8 1 0		47. Fecha inicio actividad 2 0 1 6, 1 2, 0 6		48. Código 4 7 5 3		49. Fecha inicio actividad 2 0 1 6, 1 2, 0 6
46. Código 6 8 1 0		47. Fecha inicio actividad 2 0 1 6, 1 2, 0 6		48. Código 4 7 5 3		49. Fecha inicio actividad 2 0 1 6, 1 2, 0 6
Responsabilidades, Calidades y Atributos						
53. Código 4 9						
49 - No responsable de IVA						
Obligados aduaneros					Exportadores	
54. Código 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10					55. Forma	
54. Código 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20					56. Tipo	
					Servicio 1 2 3	
					57. Modo	
					58. CPC	
IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación						
Para uso exclusivo de la DIAN						
59. Anexos SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>		60. No. de Folios: 0		61. Fecha 2019 - 06 - 21		
La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso. Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016 Firma del solicitante:				Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice. Firma autorizada:		
				984. Nombre ACTUACIÓN DE OFICIO AUTOMÁTICA		
				985. Cargo		



R.S.A. AVALUOS



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Tunja
Oficina de Apoyo Judicial Yopal - Casanare

EL SUSCRITO COORDINADOR DE LA OFICINA DE APOYO JUDICIAL DE
YOPAL

CERTIFICA

Que, el señor, **RAFAEL SORA ACEVEDO**, identificado con la cédula de ciudadanía No 6.768.455 expedida en Tunja, en la actualidad se encuentra inscrito en el listado general de Auxiliares de la Justicia en las siguientes especialidades.

GRUPO	ESPECIALIDAD
201	Perito Avaluador Bienes Inmuebles
202	Perito Avaluador Bienes Muebles
204	Perito Avaluador Obras de Arte
208	Perito Avaluador Maquinaria Pesada
207	Perito Avaluador Automotores
210	Perito Avaluador Daños y Perjuicios

La presente se expide en Yopal, a solicitud del interesado a los tres (3) días del mes de febrero de dos mil dieciocho (2018).

Atentamente,


JUAN DE JESUS BECERRA CHAPARRO
Coordinador

JBCH

Palacio de Justicia Calle 7 No 10 - 19 Telefax 6356572 - 6353474