

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO FLORENCIA  
LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. 0071

Fecha: 02-09-2021

Página: 1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
1800131 03002 2018 00383	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A.	JULIAN IGNACIO AGUILAR	Contradicción dictamen pericial Auto corre trasldo citamen pericial	01/09/2021	1
1800131 03002 2018 00498	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A.	CESAR AUGUSTO OSORIO GUTIERREZ	Auto Niega Petición	01/09/2021	1
1800131 03002 2019 00438	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A.	NELLYRETH ACOSTA MURCIA	Auto niega medidas cautelares	01/09/2021	1

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 321 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA 02-09-2021 Y A LA HORA DE LAS 8 A.M., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFLIJA EN LA MISMA A LAS 6:00 P.M.

LUIS ALFREDO VILLEGAS MARTINEZ  
SECRETARIO

Firmado Por:

**Luis Alfredo Villegas Martinez**  
**Secretario Circuito**  
**Civil 002**  
**Juzgado De Circuito**  
**Caqueta - Florencia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **208c048a8563fbc4e2850278e0e2e0a9fed5b8fb899757d1092e7e8f4bf4c2c**

Documento generado en 01/09/2021 11:27:45 AM

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Florencia, Caquetá, primero (1º) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

**PROCESO:** EJECUTIVO (EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA)  
**DEMANDANTE:** BANCOLOMBIA S.A.  
**DEMANDADA:** JULIAN IGNACIO AGULAR MEDINA Y OTROS  
**RADICACIÓN:** 2018-00383 FOLIO 114 TOMO XXVIII  
**PROVIDENCIA:** TRÁMITE

Teniendo en cuenta los avalúos allegados en este asunto por la parte activa y como los mismos cumplen con los requisitos legales, es pertinente imprimir el trámite de rigor.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Florencia, Caquetá, de conformidad con lo previsto por el artículo 444 del Código General del Proceso.

**DISPONE:**

De los avalúos periciales efectuados en estas diligencias por el señor HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.631.105, adscrito a la firma APPRAISER, de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 420-78479 y 420-117410, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia, Caquetá, respectivamente, ejecutados a petición de la parte actora, córrase traslado por el término de diez (10) días contados a partir del siguiente al de la notificación por estado del presente auto, para que los interesados presenten sus observaciones con respecto a los mismos, como lo señala la regla 2 del artículo 444 del Código General del Proceso.

**NOTIFÍQUESE**

**Firmado Por:**

**Oscar Mauricio Vargas Sandoval  
Juez Circuito  
Civil 002  
Juzgado De Circuito  
Caqueta - Florencia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**3c3dc089b70514bbee89b89b54f15d4ee88e65ef201df7ca69b9a1b91c4f3378**

Documento generado en 01/09/2021 10:01:37 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

## AVALÚO COMERCIAL

CALLE 44 No. 02 – 03, CARRERA 2  
URBANIZACIÓN EL SINAI  
FLORENCIA - CAQUETÁ



<b>SOLICITANTE</b>	<b>BANCOLOMBIA S.A.</b>
<b>CLIENTE</b>	<b>JULIAN IGNACIO AGUILAR MEDINA</b>
<b>CEDULA DE CIUDADANÍA</b>	<b>80110153</b>
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	<b>CASA</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$174.370.000</b>
<b>PRG</b>	<b><a href="#">PRG_2021_492846</a></b>
<b>FECHA DE INFORME</b>	<b>MARZO 18 DE 2021</b>

## INFORME TECNICO DE AVALÚO

### INFORMACIÓN BÁSICA

<b>Departamento</b>		Caquetá	
<b>Municipio</b>		Florencia	
<b>Barrio</b>		Urbanización El Sinaí	
<b>Dirección y/o nombre del predio</b>		CALLE 44 No. 02 – 03, CARRERA 2	
<b>Tipo de avalúo</b>	Urbano	<b>Propietarios</b>	LUZ MARINA FORERO NIÑO / FERNEY SAMBONI VARGAS C.C. 40768735 / C.C. 18144872
<b>Tipo de inmueble</b>	Casa	<b>Uso actual</b>	Vivienda
<b>Tipología del inmueble</b>	Residencial	<b>Fecha de visita</b>	Marzo 15 de 2021
<b>Plancha IGAC</b>	No aplica	<b>Fecha de informe</b>	Marzo 18 de 2021

### TITULACIÓN

<b>Matricula Inmobiliaria</b>		420-78479			
<b>Título de adquisición</b>		Escritura 3416			
<b>Fecha:</b>	06/12/2017	<b>Notaria:</b>	Segunda	<b>Ciudad</b>	Florencia
<b>Número catastral</b>		18001-01-01-0406-0001-000			
<b>Avalúo catastral</b>		No conocido			
<b>Afectaciones</b>		Ninguna			
<b>Observaciones</b>		Este informe no es estudio jurídico.			

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Ligera	Uso Predominante	Vivienda	Condiciones de Salubridad	Bueno
<b>Actividades predominantes</b>	El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta usos residenciales en urbanizaciones y algunas zonas de comercio puntual.						
<b>Tipos de predios</b>	Casas de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar desarrollados en baja altura.						
<b>Características especiales del sector</b>	Se trata de un sector residencial de la zona noroccidental del suelo urbano del municipio donde se evidencia un desarrollo residencial.						
<b>Perspectivas de valorización</b>	Tiene buenas perspectivas de valorización, sector residencial, a pocas cuadras de la principal vía de la ciudad (carrera 1) y cerca de los centros de atracción de la zona.						
<b>Vías principales y estado actual</b>	Las vías principales de acceso son la Carrera 1 o vía a Neiva, la cual comunica al Departamento con el resto del país, así como la Calle 44 y la Carrera 2 las cuales se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación.						
<b>Transporte público</b>	El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas urbanas.						

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
<b>Características del terreno</b>	El terreno tiene forma regular con topografía ligeramente inclinada.		
<b>Georreferenciación</b>	<b>Longitud:</b>	75°37'05.09"W -75.618081	<b>Latitud:</b> 1°38'00.66"N 1.633517
<b>Descripción del inmueble</b>	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una casa construida sobre lote esquinero, ubicada en la ciudad de Florencia, urbanización El Sinaí. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento y se compone de una construcción en 1 piso de altura.		
<b>Características climáticas</b>	<b>Altura</b>	242 m.s.n.m.	
	<b>Temperatura</b>	23.9° C	
<b>Características especiales</b>	Ninguna		
<b>Edad del inmueble</b>	7 años aproximadamente		
<b>Estrato</b>	2		
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano		

AREAS CONTENIDAS EN DOCUMENTOS JURÍDICOS									
<b>Cuadro de áreas</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>UNIDAD/m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Terreno</td> <td>119,00</td> </tr> <tr> <td>Área Construida</td> <td>109,20</td> </tr> </tbody> </table>			ITEM	UNIDAD/m2	Área Terreno	119,00	Área Construida	109,20
	ITEM	UNIDAD/m2							
	Área Terreno	119,00							
Área Construida	109,20								
<p><b>Nota:</b> Las áreas liquidadas en el presente informe corresponden a las contenidas en la documentación jurídica suministrada y que corresponden con lo evidenciado en inspección técnica.</p>									
<b>Fuente:</b>	Escritura pública No. 2857 protocolizada el 10 de octubre de 2014 en la notaría Primera de Florencia.								
<b>Linderos:</b>	<p><b>Por el Norte:</b> Con calle 33 en extensión de 17,00 metros.  <b>Por el Sur:</b> Con predio de José Uriel Serna, en extensión de 17,00 metros y encierra.  <b>Por el Oriente:</b> Con predios de Elio Antonio Riasco en extensión de 7,00 metros.  <b>Por el Occidente:</b> Con carrera 12A en extensión de 7 metros.</p>								
<b>Fuente:</b>	Escritura pública No. 2857 protocolizada el 10 de octubre de 2014 en la notaría Primera de Florencia.								
<b>Infraestructura</b>	Bueno (X)	Regular ( )	Malo ( )						
SERVICIOS PÚBLICOS									
<b>Acueducto:</b>	Si	<b>Alcantarillado:</b>	Si						
<b>Energía:</b>	Si	<b>Teléfono:</b>	Si						
<b>Gas:</b>	Si	<b>Otros:</b>	Ninguno.						
<b>Breve descripción:</b>	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas del municipio.								

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
Detalle de la construcción:	<p><b>Estructura:</b> Mampostería Confinada  <b>Muros:</b> Bloque con estuco y vinilo a tres manos.  <b>Fachada:</b> Pañete, pintura y cerámica.  <b>Pisos:</b> Cerámica.  <b>Carpintería:</b> Marcos metálicos y puertas en madera.  <b>Cielo raso:</b> Listón de madera.  <b>Cubierta:</b> Teja en fibrocemento.  <b>Baños:</b> Línea sencilla.  <b>Cocina:</b> Semi integral con mesón en concreto enchapado en cerámica, mobiliario en madera y campana extractora.  <b>NOTA:</b> Inmueble en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>		
	<b>Estructura Reforzada</b>	<b>Ajuste Sismorresistente</b>	<b>Tipo de fachada</b>
	Si	Si	Mayor a 6 metros
	<b>Irregularidad de Planta</b>	<b>Irregularidad de Altura</b>	<b>Daño Por Sismos</b>
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	<b>Número de Pisos</b>	<b>Avance</b>	<b>Remodelado</b>
	1	100%	No
	<b>Ventilación</b>	<b>Iluminación</b>	<b>No. De Sótanos</b>
	Bueno	Bueno	0
<b>Distribución</b>	Sala, tres habitaciones, comedor, tres habitaciones con closet, cocina semi integral, zona de labores, garaje, baño privado y baño social		
<b>Fuente:</b> Inspección técnica en la Visita			

### NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

Según el Acuerdo No. 018 del 2000 el inmueble se clasifica en área residencial.

Clasificación del Suelo: Urbano

Uso del Suelo: Residencial

#### **Artículo 37. Categorías de usos generales**

Se han definido cuatro categorías de uso que diferencian las áreas de la ciudad de Acuerdo con su función en el modelo de ordenamiento territorial: Residencial, Comercial, Industrial e Institucional, cuyas características se definen a continuación y en la siguiente tabla.

- (a) **Uso Residencial:** Es el que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- (b) **Uso comercial:** Es el que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos comerciales, plazas de mercado oficinas, servicios no dotacionales y alojamientos temporales.
- (c) **Uso Industrial:** Es el que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independiente de cual sea su tecnología.
- (d) **Uso Institucional:** Es el que designa un suelo como lugar para la localización del equipamiento urbano, administración pública y demás dotaciones y servicios necesarios para la vida urbana. Es por lo tanto el espacio urbano donde se ubican los equipamientos educativos, de salud, deportes, parques, centros culturales, iglesias y cuarteles entre otros.

**Tabla 2 Categorías de Usos Urbanos**

CATEGORÍA	TIPO	SUBCATEGORIAS	APLICACIÓN
RESIDENCIAL	1	Exclusivamente residencial	Barrios residenciales.
	2	Residencial con zonas de comercio y servicios.	Barrios predominantemente residenciales, en los cuales se permite el comercio y los servicios en menor intensidad, en áreas específicamente delimitadas.

CATEGORÍA	TIPO	SUBCATEGORIAS	APLICACIÓN
	3	Residencial con vivienda productiva	Barrios predominantemente residenciales, en los cuales la vivienda alberga usos comerciales o artesanales de escala local.
COMERCIAL	1	Mixto general.	Zonas comerciales concentradas de escala regional con presencia de grandes sitios de oficinas de tipo público o privado
	2	Comercio extensivo y servicios urbanos.	Zonas para el desarrollo de establecimientos comerciales de gran magnitud, grandes oficinas y otros servicios extensivos
INDUSTRIAL	1	Industrial con residencial	Zonas de industria manufacturera de tipo artesanal no contaminante ni relacionada con explosivos.
	2	Industria básica.	Zonas de industrias livianas o pequeñas vinculadas o no a zonas de comercio y servicios.
	3	Industria mayor	Zonas para el desarrollo de industria mayor que generen efluentes contaminantes, emisiones gaseosas, ruido o producción de desechos sólidos. Es decir industria con medio o alto impacto urbanístico y ambiental, con o sin presencia de equipamientos y oficinas
INSTITUCIONAL	1	Equipamientos urbanos	Zonas para el desarrollo de instalaciones para educación, salud, bienestar social, culto, deportes, parques y cultura.
	2	Servicios Especiales	Zonas definidas para la construcción de instalaciones para la salvaguarda de personas y bienes, batallones, cuarteles y cárceles.
	3	Servicios Administrativos	Zonas para la localización de edificios para la administración pública, la prestación de servicios públicos domiciliarios, bomberos, e instalaciones de policía que no sean cuarteles, seguridad y protección ciudadana
	4	Servicios Públicos	Zonas para la localización de instalaciones de los servicios públicos domiciliarios, centrales de abastos, plazas de mercado, plazas de artesanías, cementerios, jardines cementerios y hornos de cremación.
	5	Servicios de transporte.	Equipamientos para el desarrollo de los diferentes modos o sistemas de transporte y su interrelación.

**Parágrafo 1:** Para efectos de localización de los usos generales, se tomó como base la sectorización DANE con las modificaciones requeridas para su ampliación y transformación en áreas homogéneas tal como se presenta en el plano No.5. La localización de los usos generales se encuentra consignada en los Plano N. 6.

**Parágrafo 2:** El presente Acuerdo zonifica el territorio de conformidad con las categorías establecidas en este artículo.

**Parágrafo 3:** Para la aplicación de los parámetros de horario, intensidad auditiva, emisiones aéreas y calidad de vertimientos líquidos en el territorio, se utilizará como base la zonificación de usos del presente Acuerdo y se deberán tener en cuenta los Decretos

984 de 1995 y 1594 de 1984 del Ministerio del Medio Ambiente, que de manera genérica establecen una sectorización al respecto.

**Parágrafo 4:** El Alcalde del municipio con base en lo aquí establecido presentara al Concejo Municipal un proyecto de Acuerdo para establecer una subzonificación en el ámbito de Tipo de usos aplicables a las categorías establecidas.

El inmueble se encuentra reglamentado mediante Licencia de construcción resolución No. 0225 del 26 de marzo de 2014, expedida en la secretaría de planeación municipal de Florencia, la cual permite una construcción de 109,20m<sup>2</sup>, la cual consta de sala, comedor, baño social, 3 habitaciones baño privado, cocina, patio interior, terraza y zona de ropas.

## CONDICIONES GENERALES

**Del sector:**

El sector se caracteriza por tener una sola vocación de uso residencial, sobre su acceso principal se puede evidenciar algo de comercio aledaño, conformado por diferentes tipos de predios como urbanizaciones en baja densidad, predios unifamiliares, estaciones de servicio y escuelas. Así como su cercanía a la vía nacional Florencia - Neiva, y otros sitios de atracción.

**De localización:**

El predio cuenta con una ubicación con buenas posibilidades de acceso por vías de barrio, pavimentadas, con fácil acceso desde el centro de la ciudad de Florencia.

**De terreno:**

El predio cuenta con una topografía ligeramente inclinada

**De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):**

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable, tanto para los predios en venta como en arriendo. Actualmente existe gran variedad de inmuebles en oferta en la Urbanización. 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:**

Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

**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 la misma Urbanización, con similares características de construcción y áreas similares y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m<sup>2</sup>.

#### ESTUDIO DE MERCADO

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR M2 TERRENO
1	CL 43 # 2 - 45	3108729193 - Uriel Montes	\$ 165.000.000	6,00%	\$ 155.100.000	\$ 108.570.000	\$ 46.530.000	105,00	100,00	443.142,9
3	KR 3 # 43 - 08	3108729193 - Uriel Montes	\$ 160.000.000	6,00%	\$ 150.400.000	\$ 105.280.000	\$ 45.120.000	105,00	90,00	429.714,3
4	CL 44 # 1H - 38	3102922222 - Ase Inmobiliaria Cod. 407	\$ 250.000.000	6,00%	\$ 235.000.000	\$ 188.000.000	\$ 47.000.000	119,00	230,00	394.958,0
5	KR 2 # 43 - 86	3138928495 - Edith Rodríguez	\$ 125.000.000	6,00%	\$ 117.500.000	\$ 70.500.000	\$ 47.000.000	105,00	90,00	447.619,0

PROMEDIO M2	\$ 428.859
DESVIACION	\$ 23.847
COEF.DE VARIACION	5,56%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,858
LIMITE SUPERIOR	\$ 451.012
LIMITE INFERIOR	\$ 406.705

**Se adopta un valor por m<sup>2</sup> de terreno de \$410.000**

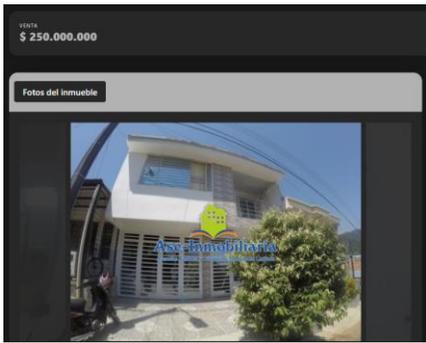
#### Enlaces de las ofertas

**Oferta 1:** Oferta directa

**Oferta 2:** Oferta directa

**Oferta 3:** <https://www.aseinmobiliariacolombia.com/407/inmuebles/venta-casa-5-dormitorios-sinai-florencia-caq>

**Oferta 4:** Oferta directa

OBSERVACIONES OFERTAS		
DATO	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIA / IMAGEN
OFERTA 1	Casa esquinera con pisos en cerámica, muros en estuco y vinilo, cocina integral con mesón en acero inoxidable, baños con enchape en cerámica, mobiliario sencillo.	OFERTA DIRECTA
OFERTA 2	Casa medianera con pisos en cerámica, muros en estuco y vinilo, cocina integral con mesón en acero inoxidable, baños con enchape en cerámica, mobiliario sencillo.	OFERTA DIRECTA
OFERTA 3	Casa con pisos en cerámica, muros en estuco y vinilo, cocina sencilla con mesón en concreto enchapado en cerámica y mobiliario en madera, baños con enchape en cerámica y mobiliario sencillo.	
OFERTA 4	Casa con pisos en cerámica, muros en estuco y vinilo, cocina sencilla con mesón en concreto enchapado en cerámica, baños con enchape en cerámica y mobiliario sencillo.	OFERTA DIRECTA

### Valor de la construcción:

Método de Reposición como nuevo

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m<sup>2</sup>) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

#### Calificaciones:

- 1 NUEVO SIN REPARACIONES.
- 2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA.
- 3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
- 4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
- 5 SIN VALOR

Fitto y Corvini									
DESCRIPCION	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	7	100	7,00%	1,5	3,77%	\$ 1.200.000	\$45.238	\$1.154.762	\$ 1.150.000

### ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en el mismo sector.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área de terreno, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el límite inferior de la muestra.
- Todas las ofertas cuentan con áreas y acabados similares respecto al inmueble objeto de avalúo.
- El inmueble se encuentra reglamentado mediante Licencia de construcción resolución No. 0225 del 26 de marzo de 2014, expedida en la secretaría de planeación municipal de Florencia, la cual permite una construcción de 109,20m<sup>2</sup>, la cual consta de sala, comedor, baño social, 3 habitaciones baño privado, cocina, patio interior, terraza y zona de ropas.
- 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 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.

El avalúo es practicado por el perito Hernán Isaías Beltrán Barreiro y revisado por el Ingeniero Elvis Fabián Montoya, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemín, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

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	\$ 174.370.000
Valor proporcional terreno	\$ 48.790.000
Valor proporcional construcción	\$ 125.580.000
Porcentaje de terreno	27,98%
Porcentaje de construcción	72,02%
Edad aproximada (Años)	7
Vida remanente (Años)	93
Vida útil (Años)	100
Valor reposición a nuevo	\$ 131.040.000
Valor UVR día	277,2097
Valor avalúo UVR	629.018,39

**AVALÚO COMERCIAL**

CALLE 44 No. 02 – 03, CARRERA 2  
URBANIZACION EL SINAI  
FLORENCIA - CAQUETA

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	119,00	\$ 410.000	\$ 48.790.000
CONSTRUCCIÓN	109,20	\$ 1.150.000	\$ 125.580.000
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$ 174.370.000</b>
<b>INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION</b>			<b>\$ 1.596.795</b>

Por medio del presente certificamos que:

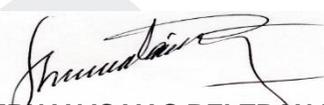
No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

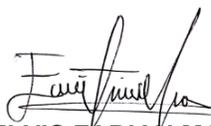
No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

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 **Marzo de 2021** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$174.370.000 M/CTE).**

  
**ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL – 52148032



  
**ARQ. HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO**  
Perito Actuante  
RAA AVAL- 17631105

  
**ING. ELVIS FABIAN MONTOYA**  
Revisión del Avalúo  
RAA AVAL-1023944360  
Calidad: Kevin Rojas

## REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA



FACHADA



ENTORNOS



ENTORNO



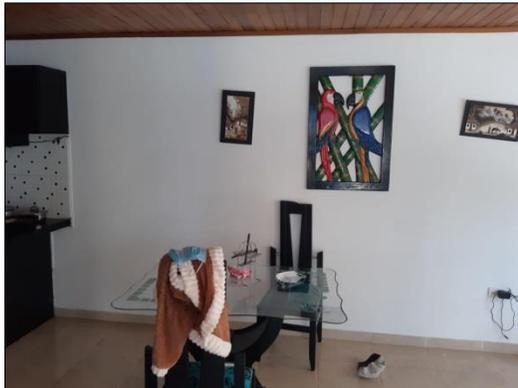
FACHADA



SALA



ZONA SOCIAL



COMEDOR



COCINA



GARAJE



ZONA DE LABORES



HABITACIÓN



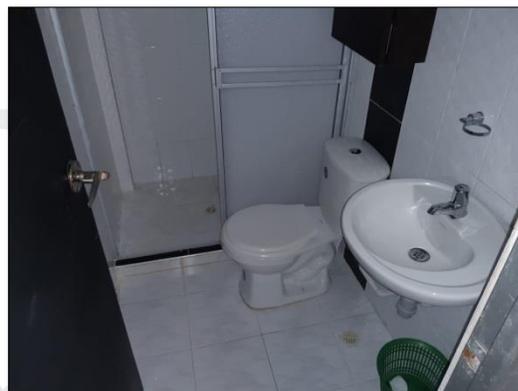
BAÑO SOCIAL



HABITACIÓN



HABITACIÓN



BAÑO PRIVADO

### 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.

La dirección de notificación es en la Calle 9 # 13A-13 Barrio Juan XXIII, Florencia Caquetá.

#### Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre:** HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO
- **RAA-AVAL:** 17631105
- **C.C.:** 17631105 DE FLORENCIA CAQUETA
- **Dirección de Residencia:** CARRERA 13 A # 8 -97
- **Ciudad de Residencia:** FLORENCIA CAQUETA
- **Celular:** 3153284940
- **Profesión:** Arquitecto

#### Información de Gerente General APPRAISER SAS quien que da el dictamen:

- **Nombre:** ERIKA CELEMIN
- **RAA-AVAL:** 52148032
- **C.C.:** 52148032
- **Dirección de residencia:** Calle 129B 55-20 INT 3 APT 302
- **Ciudad de Residencia:** Bogotá
- **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 CESPEDAZ 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	WALTHER 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 ROCHAMENDEZ	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 Bolivar	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 ET APA 2 TIPO 2	SANTA MARTA
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 MURCIAMORA	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 NÚMERO 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 "ALT AMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APT O 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: b3d30ade



<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		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	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: b3d30ade



- 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (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**

**b3d30ade**

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: b3d30ade



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



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: addc0ad1



<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) **ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1023944360.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>07 Sep 2020</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>07 Sep 2020</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>07 Sep 2020</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>07 Sep 2020</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>



PIN de Validación: addc0ad1



**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**  
07 Sep 2020

**Regimen**  
Régimen  
Académico

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

**Fecha**  
07 Sep 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**  
07 Sep 2020

**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 Sep 2020

**Regimen**  
Régimen  
Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

**Fecha**  
07 Sep 2020

**Regimen**  
Régimen  
Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos

**Fecha**  
07 Sep 2020

**Regimen**  
Régimen



PIN de Validación: addc0ad1



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402  
Teléfono: 3112568445  
Correo Electrónico: motoya.395@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360.**

**El(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES 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**

**addc0ad1**

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: addc0ad1



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



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b47e0a97



<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) HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17631105, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17631105.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO 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 Feb 2017

**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: FLORENCIA, CAQUETÁ  
Dirección: CARRERA 13A #8-97, JUAN XXIII, FLORENCIA  
Teléfono: 3153284940  
Correo Electrónico: arqbeltran@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad de la Salle.

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) HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17631105.

El(la) señor(a) HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO 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



PIN de Validación: b47e0a97



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b47e0a97**

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 Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

## AVALÚO COMERCIAL

CALLE 37 CON CARRERA 1K  
CONJUNTO RESIDENCIAL CALLE REAL MANZANA P CASA 6  
BARRIO LA PAZ  
FLORENCIA CAQUETÁ



<b>SOLICITANTE</b>	<b>BANCOLOMBIA S.A.</b>
<b>CLIENTE</b>	<b>JULIAN IGNACIO AGUILAR MEDINA</b>
<b>CEDULA DE CIUDADANÍA</b>	<b>80110153</b>
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	<b>CASA</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$271.797.000</b>
<b>PRG</b>	<b>PRG 2021_499997</b>
<b>FECHA DE INFORME</b>	<b>MARZO 17 DE 2021</b>

## INFORME TECNICO DE AVALÚO

### INFORMACIÓN BÁSICA

<b>Departamento</b>		Caquetá	
<b>Municipio</b>		Florencia	
<b>Barrio</b>		La Paz	
<b>Dirección y/o nombre del predio</b>		CALLE 37 CON CARRERA 1K BARRIO LA PAZ CONJUNTO RESIDENCIAL CALLE REAL MANZANA P CASA 6	
<b>Tipo de avalúo</b>	Urbano	<b>Propietarios</b>	Julián Ignacio Aguilar Medina C.C. 80110153
<b>Tipo de inmueble</b>	Casa	<b>Uso actual</b>	Vivienda
<b>Tipología del inmueble</b>	Residencial	<b>Fecha de visita</b>	Marzo 12 de 2021
<b>Plancha IGAC</b>	No aplica	<b>Fecha de informe</b>	Marzo 17 de 2021

### TITULACIÓN

<b>Matrícula Inmobiliaria</b>		420-117410			
<b>Título de adquisición</b>		Escritura 3381			
<b>Fecha:</b>	04/12/2017	<b>Notaria:</b>	Segunda	<b>Ciudad</b>	Florencia
<b>Número catastral</b>		18001-01-01-0256-0003-000			
<b>Avalúo catastral</b>		No conocido			
<b>Afectaciones</b>		Ninguna			
<b>Observaciones</b>		Este informe no es estudio jurídico.			

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
<b>Barrio Legal</b>	Si	<b>Topografía del Sector</b>	Moderadamente Inclinado	<b>Uso Predominante</b>	Vivienda	<b>Condiciones de Salubridad</b>	Bueno
<b>Actividades predominantes</b>	El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta usos residenciales, viviendas unifamiliares y algunas zonas de comercio puntual.						
<b>Tipos de predios</b>	Casas en conjuntos residenciales sometidos a P.H., y vivienda unifamiliar en desarrollados en urbanizaciones y barrios.						
<b>Características especiales del sector</b>	Se trata de un sector residencial de la zona norte del suelo urbano de la ciudad donde se evidencia un desarrollo reciente de vivienda en conjuntos residenciales.						
<b>Perspectivas de valorización</b>	Tiene buenas perspectivas de valorización, sector residencial, a pocas cuadras de la Carrera Primera						
<b>Vías principales y estado actual</b>	Las vías principales de acceso son la Carrera Primera o vía a Neiva, la cual se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación.						
<b>Transporte público</b>	El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas urbanas.						

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
<b>Características del terreno</b>	El predio matriz tiene forma regular con topografía modernamente inclinada.		
<b>Georreferenciación</b>	<b>Longitud:</b>	75°36'39.41"W -75.610947	<b>Latitud:</b> 1°38'03.09"N 1.634192
<b>Descripción del inmueble</b>	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una casa de habitación sometido a propiedad horizontal, de localización interior y localizado frente a una de las vías internas del Conjunto residencial, cuenta con garaje, sala, comedor, cocina integral, zona de ropas, tres habitaciones, un baño auxiliar, un baño social, baño privado y terraza.		
<b>Dotación comunal</b>	La unidad residencial cuenta con portería, citófono, piscina, zona BBQ, salón social, parqueadero para visitantes, parque infantil y vigilancia privada		
<b>Características climáticas</b>	<b>Altura</b>	242 m.s.n.m.	
	<b>Temperatura</b>	23.9° C	
<b>Características especiales</b>	Ninguna		
<b>Edad del inmueble</b>	4 años		
<b>Estrato</b>	4		
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano		

<b>Cuadro de áreas</b>	<b>ITEM</b>		<b>UNIDAD/m2</b>	
	Área privada de terreno		72,00	
	Área Construida		140,10	
<b>Coefficiente de copropiedad</b>	0,98%			
<b>Fuente:</b>	Escritura pública No. 3381 protocolizada el 04 de diciembre de 2017 en la notaría Segunda de Florencia			
<b>Linderos:</b>	<p>NORTE: Partiendo del mojón 140 hasta llegar al mojón 141, en línea recta con una dimensión de seis punto cero metros (6,00m) colindando con muro común de la fachada que lo separa del área del antejardín (área común de uso exclusivo) de la manzana P.</p> <p>SUR: Desde el mojón 146 hasta el mojón 147, en línea recta y dimensión de seis punto cero metros (6,00m) colindando con muro común de por medio que lo separa del área común de la zona verde No. 10 posterior, intermedio entre las semanas P y Q.</p> <p>ORIENTE: Desde el mojón 141 hasta llegar al mojón 146, en línea recta y dimensión de doce punto cero metros (12,00m) colindando con muro común que lo separa de la casa No. 7 (Siete).</p> <p>OCCIDENTE: Desde el mojón 147 hasta llegar al mojón 140, en línea recta y dimensión de doce punto cero metros (12,00m) colindando con muro común medianero de la fachada que lo separa de la casa No. 5 (Cinco) y encierra.</p>			
<b>Fuente:</b>	Escritura pública No. 3381 protocolizada el 04 de diciembre de 2017 en la notaría Segunda de Florencia			
<b>Infraestructura</b>	Bueno (X)		Regular ( )	
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>				
<b>Acueducto:</b>	Si		<b>Alcantarillado:</b>	Si
<b>Energía:</b>	Si		<b>Teléfono:</b>	Si
<b>Gas:</b>	Si		<b>Otros:</b>	Ninguno.
<b>Breve descripción:</b>	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas de la ciudad.			

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
Detalle de la construcción:	<p><b>Estructura:</b> Mampostería confinada  <b>Muros:</b> Bloque, pañetado, con estuco y vinilo a tres manos.  <b>Fachada:</b> Pañete y pintura.  <b>Pisos:</b> Porcelanato.  <b>Carpintería:</b> Marcos en aluminio, madera y puertas en madera.  <b>Cielo raso:</b> Placa en concreto. Madera.  <b>Cubierta:</b> Teja de barro.  <b>Baños:</b> Línea Moderna.  <b>Cocina:</b> Integral con mesón en granito pulido, muebles en madera.</p> <p><b>NOTA:</b> Inmueble en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>		
	<b>Estructura Reforzada</b>	<b>Ajuste Sismorresistente</b>	<b>Tipo de fachada</b>
	Si	Si	6 metros
	<b>Irregularidad de Planta</b>	<b>Irregularidad de Altura</b>	<b>Daño Por Sismos</b>
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	<b>Número de Pisos</b>	<b>Avance</b>	<b>Remodelado</b>
	2	100%	No
	<b>Ventilación</b>	<b>Iluminación</b>	<b>No. De Sótanos</b>
	Bueno	Bueno	0
Distribución	<p><b>PISO 1:</b> Antejardín, garaje, sala, comedor, habitación, baño social, cocina, zona de ropas, patio.  <b>PISO 2:</b> Tres habitaciones con closets, un baño de habitaciones, baño privado y terraza.</p>		
<b>Fuente:</b> Inspección técnica en la Visita			

### NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

Según el Acuerdo No. 018 del 2000 el inmueble se clasifica en área residencial.  
Clasificación del Suelo: Urbano  
Uso del Suelo: Residencial

#### **Artículo 37. Categorías de usos generales**

Se han definido cuatro categorías de uso que diferencian las áreas de la ciudad de Acuerdo con su función en el modelo de ordenamiento territorial: Residencial, Comercial, Industrial e Institucional, cuyas características se definen a continuación y en la siguiente tabla.

- (a) **Uso Residencial:** Es el que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- (b) **Uso comercial:** Es el que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos comerciales, plazas de mercado oficinas, servicios no dotacionales y alojamientos temporales.
- (c) **Uso Industrial:** Es el que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independiente de cual sea su tecnología.
- (d) **Uso Institucional:** Es el que designa un suelo como lugar para la localización del equipamiento urbano, administración pública y demás dotaciones y servicios necesarios para la vida urbana. Es por lo tanto el espacio urbano donde se ubican los equipamientos educativos, de salud, deportes, parques, centros culturales, iglesias y cuarteles entre otros.

**Tabla 2 Categorías de Usos Urbanos**

CATEGORÍA	TIPO	SUBCATEGORIAS	APLICACIÓN
RESIDENCIAL	1	Exclusivamente residencial	Barrios residenciales.
	2	Residencial con zonas de comercio y servicios.	Barrios predominantemente residenciales, en los cuales se permite el comercio y los servicios en menor intensidad, en áreas específicamente delimitadas.

CATEGORÍA	TIPO	SUBCATEGORÍAS	APLICACIÓN
	3	Residencial con vivienda productiva	Barrios predominantemente residenciales, en los cuales la vivienda alberga usos comerciales o artesanales de escala local.
COMERCIAL	1	Mixto general.	Zonas comerciales concentradas de escala regional con presencia de grandes sitios de oficinas de tipo público o privado
	2	Comercio extensivo y servicios urbanos.	Zonas para el desarrollo de establecimientos comerciales de gran magnitud, grandes oficinas y otros servicios extensivos
INDUSTRIAL	1	Industrial con residencial	Zonas de industria manufacturera de tipo artesanal no contaminante ni relacionada con explosivos.
	2	Industria básica.	Zonas de industrias livianas o pequeñas vinculadas o no a zonas de comercio y servicios.
	3	Industria mayor	Zonas para el desarrollo de industria mayor que generen efluentes contaminantes, emisiones gaseosas, ruido o producción de desechos sólidos. Es decir industria con medio o alto impacto urbanístico y ambiental, con o sin presencia de equipamientos y oficinas
INSTITUCIONAL	1	Equipamientos urbanos	Zonas para el desarrollo de instalaciones para educación, salud, bienestar social, culto, deportes, parques y cultura.
	2	Servicios Especiales	Zonas definidas para la construcción de instalaciones para la salvaguarda de personas y bienes, batallones, cuarteles y cárceles.
	3	Servicios Administrativos	Zonas para la localización de edificios para la administración pública, la prestación de servicios públicos domiciliarios, bomberos, e instalaciones de policía que no sean cuarteles, seguridad y protección ciudadana
	4	Servicios Públicos	Zonas para la localización de instalaciones de los servicios públicos domiciliarios, centrales de abastos, plazas de mercado, plazas de artesanías, cementerios, jardines cementerios y hornos de cremación.
	5	Servicios de transporte.	Equipamientos para el desarrollo de los diferentes modos o sistemas de transporte y su interrelación.

**Parágrafo 1:** Para efectos de localización de los usos generales, se tomó como base la sectorización DANE con las modificaciones requeridas para su ampliación y transformación en áreas homogéneas tal como se presenta en el plano No.5. La localización de los usos generales se encuentra consignada en los Plano N. 6.

**Parágrafo 2:** El presente Acuerdo zonifica el territorio de conformidad con las categorías establecidas en este artículo.

**Parágrafo 3:** Para la aplicación de los parámetros de horario, intensidad auditiva, emisiones aéreas y calidad de vertimientos líquidos en el territorio, se utilizará como base la zonificación de usos del presente Acuerdo y se deberán tener en cuenta los Decretos

984 de 1995 y 1594 de 1984 del Ministerio del Medio Ambiente, que de manera genérica establecen una sectorización al respecto.

**Parágrafo 4:** El Alcalde del municipio con base en lo aquí establecido presentara al Concejo Municipal un proyecto de Acuerdo para establecer una subzonificación en el ámbito de Tipo de usos aplicables a las categorías establecidas.

El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública 1385 protocolizado el 10 de Julio de 2012 en la notaría Segunda de Florencia Caquetá, reformada mediante escritura pública No. 2066 protocolizada el 08 de agosto de 2017 en la notaría segunda de Florencia.

## CONDICIONES GENERALES

**Del sector:**

El sector se caracteriza por tener una vocación mixta, donde se combina el uso residencial con el comercial, conformado por diferentes tipos de predios como conjuntos residenciales en baja densidad y predios unifamiliares. Así como su cercanía a la principal vía de conexión con el interior del país (carrera 1).

**De localización:**

El predio cuenta con una ubicación con buenas posibilidades de acceso por vías urbanas pavimentadas y principales de la ciudad, con fácil acceso desde el centro de la ciudad.

**De terreno:**

El predio matriz cuenta con una topografía plana

**De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):**

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable, 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:**

Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

**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 m<sup>2</sup>.

#### ESTUDIO DE MERCADO

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR M2 TERRENO
1	C. R. CALLE REAL	3002390871 - Diego Díaz	\$ 280.000.000	6,00%	\$ 263.200.000	\$ 210.560.000	\$ 52.640.000	72,0	140,0	731.111,1
3	C. R. CALLE REAL	3142313865 - Diana Bolaños	\$ 290.000.000	6,00%	\$ 272.600.000	\$ 218.080.000	\$ 54.520.000	72,0	140,0	757.222,2
4	C. R. CALLE REAL	3102922222 - Ase Inmobiliaria	\$ 280.000.000	6,00%	\$ 263.200.000	\$ 210.560.000	\$ 52.640.000	72,0	140,0	731.111,1
5	C. R. CALLE REAL	3142313865 - Diana Bolaños	\$ 325.000.000	6,00%	\$ 305.500.000	\$ 244.400.000	\$ 61.100.000	72,0	140,0	848.611,1

PROMEDIO M2	\$ 767.014
DESVIACION	\$ 55.773
COEF.DE VARIACION	7,27%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,858
LIMITE SUPERIOR	\$ 818.827
LIMITE INFERIOR	\$ 715.200

**Se adopta un valor por m2 de \$720.000**

#### Enlaces de las ofertas:

**Oferta 1: Sala de ventas**

**Oferta 2: Sala de ventas**

**Oferta 3:** [https://floresia.doplim.com.co/vendemos-casas-nuevas-conjunto-calle-real-3-dormitorios-id-1678974.html#view\\_pics](https://floresia.doplim.com.co/vendemos-casas-nuevas-conjunto-calle-real-3-dormitorios-id-1678974.html#view_pics)

#### Oferta 4: Sala de ventas

OBSERVACIONES OFERTAS			
DATO	OBSERVACIONES	FACTOR POR TAMAÑO	FOTOGRAFIA / IMAGEN
OFERTA 1	Casa de 2 pisos con 3 habitaciones, 3 baños, balcon, cocina integral campanada, sala comedor, garaje de uso exclusivo, acabados sencillos, en buen estado de conservacion	No se aplicó factor por tamaño, debido a que el inmueble cuenta coin área de terreno similar en comparación al inmueble objeto de avalúo.	Sala de Ventas
OFERTA 2	Casa de 2 pisos con 3 habitaciones, 3 baños, balcon, cocina integral campanada, sala comedor, garaje de uso exclusivo, acabados sencillos, en buen estado de conservacion	No se aplicó factor por tamaño, debido a que el inmueble cuenta coin área de terreno similar en comparación al inmueble objeto de avalúo.	Sala de Ventas
OFERTA 3	Casa de 2 pisos con 3 habitaciones, 3 baños, balcon, cocina integral con , sala comedor, garaje de uso exclusivo, acabados sencillos, en buen estado de conservacion	No se aplicó factor por tamaño, debido a que el inmueble cuenta coin área de terreno similar en comparación al inmueble objeto de avalúo.	 Ref: Casas - 91_1872895 Precio: Col\$280.000.000
OFERTA 4	Casa esquinera de 2 pisos con 3 habitaciones, 3 baños, balcon, cocina integral campana colgante, sala comedor, garaje de uso exclusivo, acabados sencillos, en buen estado de conservacion	No se aplicó factor por tamaño, debido a que el inmueble cuenta coin área de terreno similar en comparación al inmueble objeto de avalúo.	Sala de Ventas

#### Valor de la construcción:

Método de Reposición como nuevo

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m<sup>2</sup>) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

**Calificaciones:**

- 1 NUEVO SIN REPARACIONES.
- 2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA.
- 3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
- 4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
- 5 SIN VALOR

DESCRIPCION	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN PISO 1	4	100	4,00%	1,0	2,07%	\$ 1.600.000	\$33.173	\$1.566.827	\$ 1.570.000

### ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en la misma unidad residencial.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área privada, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el límite inferior de la muestra.
- Las ofertas analizadas cuentan con áreas, acabados y vetustez similar respecto al inmueble objeto de avalúo, así como presentar la condición de estar sometidas a régimen de propiedad horizontal.
- El inmueble cuenta con afectación a vivienda familiar según escritura pública No. 3381 protocolizada el 04 de diciembre de 2017 en la notaría segunda de Florencia.
- 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 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.

El avalúo es practicado por el perito HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO y revisado por el Ingeniero Elvis Fabián Montoya, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemín, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

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	\$ 271.797.000
Valor proporcional terreno	\$ 51.840.000
Valor proporcional construcción	\$ 219.957.000
Porcentaje de terreno	19,07%
Porcentaje de construcción	80,93%
Edad aproximada (Años)	4
Vida remanente (Años)	96
Vida útil (Años)	100
Valor reposición a nuevo	\$ 224.160.000
Valor UVR día	277,1526
Valor avalúo UVR	980.676,35

### AVALÚO COMERCIAL

CALLE 37 CON CARRERA 1K  
CONJUNTO RESIDENCIAL CALLE REAL MANZANA P CASA 6  
BARRIO LA PAZ  
FLORENCIA CAQUETÁ

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	72,00	\$ 720.000	\$ 51.840.000
CONSTRUCCIÓN PISO 1	140,10	\$ 1.570.000	\$ 219.957.000
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$ 271.797.000</b>
<b>INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION</b>			<b>\$ 1.940.021</b>

Por medio del presente certificamos que:

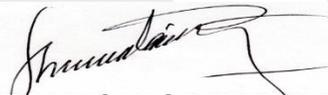
No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.

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 **marzo de 2021** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$271.797.000 M/CTE)**



**ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL - 52148032

**ARQ. HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO**  
Perito Actuante  
RAA AVAL- 17631105



**ING. ELVIS FABIAN MONTOYA**  
Revisión del Avalúo  
RAA AVAL-1023944360  
Calidad: Jennifer Lara

## REGISTRO FOTOGRAFICO



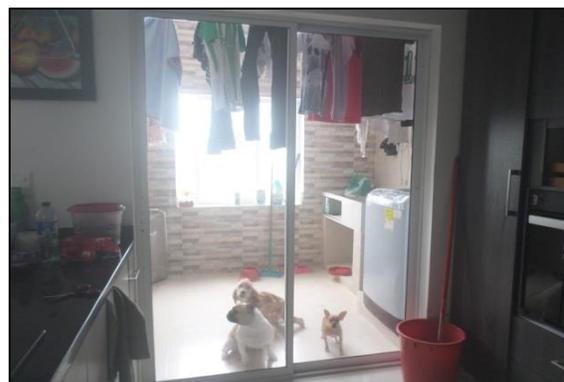
FACHADA CONJUNTO



FACHADA VIVIENDA



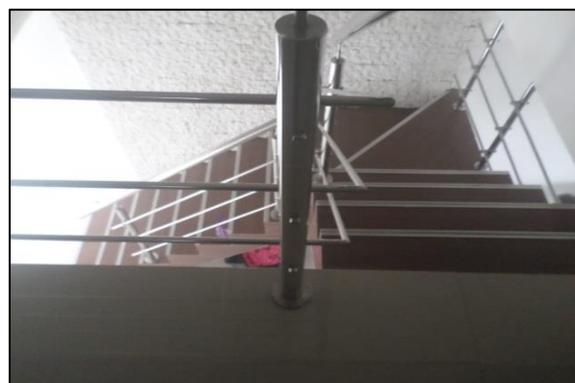
ZONA SOCIAL



ZONA DE LABORES



COCINA



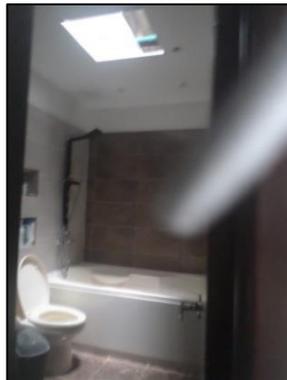
ACCESO A SEGUNDO NIVEL



ESTUDIO



ESTAR DE HABITACIONES



BAÑO



TERRAZA



BAÑO



BAÑO

### 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.

La dirección de notificación es en la Calle 9 # 13A-13 Barrio Juan XXIII, Florencia Caquetá.

#### Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre:** HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO
- **RAA-AVAL:** 17631105
- **C.C.:** 17631105 DE FLORENCIA CAQUETA
- **Dirección de Residencia:** CARRERA 13 A # 8 -97
- **Ciudad de Residencia:** FLORENCIA CAQUETA
- **Celular:** 3153284940
- **Profesión:** Arquitecto

#### Información de Gerente General APPRAISER SAS quien que da el dictamen:

- **Nombre:** ERIKA CELEMIN
- **RAA-AVAL:** 52148032
- **C.C.:** 52148032
- **Dirección de residencia:** Calle 129B 55-20 INT 3 APT 302
- **Ciudad de Residencia:** Bogotá
- **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 CESPEDEZ 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 ROCHAMENDEZ	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	SANTA MARTA
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 NÚMERO 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	JAMER 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: b3d30ade



<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 evaluador 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		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	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: b3d30ade



- 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (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**

**b3d30ade**

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: b3d30ade



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



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: addc0ad1



<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) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1023944360.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>07 Sep 2020</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>07 Sep 2020</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>07 Sep 2020</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>07 Sep 2020</p>	<p><b>Regimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>



PIN de Validación: addc0ad1


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


Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 07 Sep 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 07 Sep 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 07 Sep 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 07 Sep 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	<b>Fecha</b> 07 Sep 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos</li> </ul>	<b>Fecha</b> 07 Sep 2020	<b>Regimen</b> Régimen



PIN de Validación: addc0ad1



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Académico

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402  
Teléfono: 3112568445  
Correo Electrónico: motoya.395@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360.**

**El(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES 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**

**addc0ad1**

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: addc0ad1



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



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b47e0a97



<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) HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17631105, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17631105.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO 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 Feb 2017

**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: FLORENCIA, CAQUETÁ

Dirección: CARRERA 13A #8-97, JUAN XXIII, FLORENCIA

Teléfono: 3153284940

Correo Electrónico: arqbeltran@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad de la Salle.

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) HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17631105.

**El(la) señor(a) HERNAN ISAIAS BELTRAN BARREIRO 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



PIN de Validación: b47e0a97



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



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b47e0a97**

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 Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
CALLE 16 No. 6-47 BARRIO SIETE DE AGOSTO  
TELEFONO 4362898  
Email jcivcf12@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Florencia, Caquetá, primero (1º) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

<b>PROCESO</b>	EJECUTIVO (EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL)
<b>DEMANDANTE</b>	BANCOLOMBIA S.A.
<b>DEMANDADO</b>	CÉSAR AUGUSTO OSORIO GUTIERREZ
<b>RADICACIÓN</b>	2018-00498-00 FOLIO 174 TOMO XXVIII
<b>PROVIDENCIA</b>	TRÁMITE

El apoderado judicial de la parte demandante solicita se apruebe el avalúo del predio el cual fue presentado en este asunto, dejando sentado que dicha pretensión es improcedente, dado que, de conformidad con el artículo 444 del Código General del Proceso que regula lo relacionado con este tema, no es necesario surtir el referido estadio procesal, pues, ha de entenderse que si dentro del término del respectivo traslado, los interesados no presentaron ninguna observación al respecto, la experticia allegada en este caso en particular, cobró su respectiva firmeza,

De acuerdo con lo descrito, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Florencia, Caquetá.

**DISPONE:**

**PRIMERO: NEGAR** por improcedente la solicitud de aprobación del dictamen pericial rendido en este asunto, conforme se dejó analizado.

**SEGUNDO:** En firme el presente proveído vuelva el expediente a Despacho para decidir sobre la solicitud de fijación de fecha y hora para la diligencia de remate.

**NOTIFÍQUESE**

**Firmado Por:**

**Oscar Mauricio Vargas Sandoval  
Juez Circuito  
Civil 002  
Juzgado De Circuito**

## **Caqueta - Florencia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**ce80f60632d54a897dcbe4ed03768e1aa8365bf8f2b4a96292c22538e45b0f74**

Documento generado en 01/09/2021 10:01:39 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
CALLE 16 No. 6-47 BARRIO SIETE DE AGOSTO  
TELEFONO 4362898  
Email [jcivcf12@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jcivcf12@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

Florencia, Caquetá, primero (1º) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

<b>PROCESO</b>	EJECUTIVO (EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL)
<b>DEMANDANTE</b>	BANCOLOMBIA S.A.
<b>DEMANDADO</b>	NELLYRETH ACOSTA MURCIA
<b>RADICACIÓN</b>	2019-00438-00
<b>PROVIDENCIA</b>	<b>INTERLOCUTORIO</b>

El apoderado judicial de la parte demandante solicita se decrete el embargo de remanentes al proceso que por jurisdicción coactiva adelanta la Dirección de Impuestos y Aduanas DIAN Florencia mediante resolución 20190206000080 del 19 de septiembre de 2019 contra la señora NELLYRETH ACOSTA MURCIA, aportando para ello el certificado de tradición y libertad en donde consta la existencia de dicho trámite.

Con respecto al tema propuesto, se debe indicar que no es posible dar viabilidad a la medida cautelar referida, como se pasa a explicar:

Si se hace uso del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real, es decir, cuando se persigue el pago de una obligación en dinero, exclusivamente con el producto del bien gravado con hipoteca, como en este caso en particular, solamente procederá la medida cautelar de embargo y secuestro respecto del inmueble dado como garante de la deuda.

Afirma el abogado en la parte final de su escrito, que el embargo del predio con matrícula 420-102927 ordenado en este asunto, no se registró debido a la existencia de medida cautelar ordenada por la DIAN en el trámite administrativo de marras, pero no se aportó nota devolutiva expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia, certificando dicha circunstancia.

Aunado a lo anterior, en casos como el que nos ocupa, es procedente la concurrencia de embargos, figura jurídica a la cual debe acudir el apoderado judicial de la parte actora para que la medida cautelar aquí decretada se inscriba por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el correspondiente folio inmobiliario del fundo hipotecado.

De acuerdo con lo descrito, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Florencia, Caquetá.

**DISPONE:**

**NEGAR** la solicitud de embargo de remanentes enunciada, conforme se dejó analizado.

**NOTIFÍQUESE**

**Firmado Por:**

**Oscar Mauricio Vargas Sandoval  
Juez Circuito  
Civil 002  
Juzgado De Circuito  
Caqueta - Florencia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**46fa5f56bdb556e54057a3e821475343070cb11dd4258e99e36e7e0fd2042cb1**

Documento generado en 01/09/2021 10:01:34 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**