

LAURA CONSUELO RONDON M.
Abogada

103

Señor
JUEZ SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL
ACACIAS - META

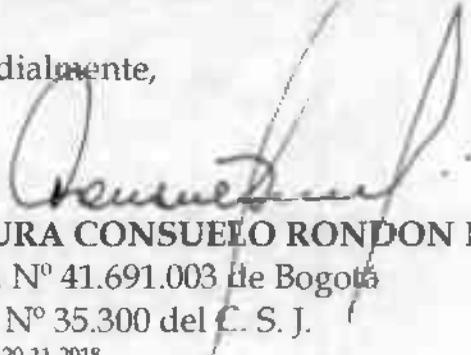
REF.: EJECUTIVO DEL BANCO DE BOGOTA CONTRA HARVEY OVIEDO RUIZ.
RAD. 500064089002 2017 00351 00

En mi condición de Apoderada de la parte actora dentro del proceso de la referencia, en forma comedida me permito adjuntar, en veinticinco (34) folios, el avalúo comercial, del inmueble ubicado Diagonal 15 N° 34 - 01 Conjunto Residencial Prados de Codem, en Acacias Meta, el que arroja un valor de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$156.308.350.00) MONEDA CORRIENTE, igualmente adjunto el avalúo catastral expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Acacias, cuyo avalúo para el año 2018 tiene un valor de SESENTA Y TRES MILLONES, CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$63'179.000.00) MONEDA CORRIENTE, que incrementado en un cincuenta por ciento (50%) arroja un total de NOVENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS (\$94'768.500) M/C.

En consecuencia el valor al que nos acogemos para el remate es el del avalúo comercial o sea la suma CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$156.308.350.00) MONEDA CORRIENTE.

Por lo anterior solicito se le dé el trámite respectivo.

Cordialmente,



LAURA CONSUELO RONDON M.
C.C. N° 41.691.003 de Bogotá
T.P. N° 35.300 del C. S. J.
NYLC 20-11-2018

CENTRO DE ESTUDIOS
JUZGADOS PROMISCUOS MUNICIPALES
ACACIAS META
23 NOV 2018
SECRETARIA

104

125609-BB



INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA.
Miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá



Calle 38 N° 13-37 piso 6 • PBX: (1) 323 0450 • Fax: (1) 285 4135 - 323 0450 Ext. 8 Bogotá, D.C.
E-mail: avaluos@isainmobiliaria.com.co • isa@isainmobiliaria.com.co
ventasyarriendos@isainmobiliaria.com.co
www.isainmobiliaria.com.co



CD16 00382

**INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE URBANO
DE USO RESIDENCIAL**

**DIRECCION DEL INMUEBLE
DG 15 # 34-01
CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE CODEM
ACACIAS, META**

**PROPIETARIO
HARVEY OVIEDO RUIZ**

**AVALUADOR RESPONSABLE
FRANCISCO GONZÁLEZ TORRES
R.N.A. # 322-RAA AVAL-17305927**

**FECHA DE LA VALUACION
03 DE OCTUBRE DE 2018**

Bogotá, D.C., 03 de octubre de 2018

Señores
BANCO BOGOTA
Att: Dr. Geovanni Andrés Hurtado Giraldo
Dirección Nacional de Cobranzas
La Ciudad

Apreciado Doctor:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad, de Harvey Oviedo Ruiz, ubicado en la Diagonal 15 No 34-01, Conjunto Residencial Prados de Codem, de la ciudad de Acacias, Meta

El *Valor de Mercado* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un **CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS OCHO MIL TRECIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$156'308.350) M/CTE.**

Atentamente,


JAIME LUNA MANOSALVA
Gerente General

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el *Valor de Mercado* de un predio Urbano destinado a Comercio, conformado por el terreno y la construcción sobre él levantada.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El *Valor de Mercado* se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el *Valor de Mercado* del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Banco de Bogotá S.A

NIT: 860.002.964-4

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Banco de Bogotá S.A

NIT: 860.002.964-4

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Manejo de la Garantía Hipotecaria

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Lote de Terreno Urbano y sus construcciones, en un (01) piso, Esquinero, en conjunto cerrado, bajo el régimen de Propiedad Horizontal, para Uso Residencial.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

El Inmueble en un piso, está destinado para vivienda, para la cual cuenta con Garaje, tres alcobas, 3 baños, sala, comedor, cocina integral, estudio, Tanque subterráneo, patio de ropas cubierto.

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Harvey Oviedo Ruiz

C.C. # 17.585.062

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

Diagonal 15 No 34-01 Lote # 4 Manzana H Junto con La casa de Habitación
Lote 4 Manzana H
Lote 4 Manzana H Diagonal 15 ° 34 - 01

1.10.1. URBANIZACION:

Conjunto Residencial Prados de Codem

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD:

Acacias

1.10.3. DEPARTAMENTO:

Meta

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

Localización del inmueble en la Ciudad, costado Noroccidental, sector del Hospital de Acacias, ubicado sobre la Diagonal 15 No 34 01, parte alta de la Ciudad de Acacias, Vía en doble sentido, pavimentada, de perfil (V-12), Vía paralela a la K.23, Avda. en doble

calzada, que atraviesa la Ciudad de Norte a Sur, eje vial y comercial más importantes de la Zona.

El Predio, Presenta las siguientes Coordenadas: 3°59'57.22" N. 73°46'33.98" W, Elevación: 557 m.s.n.m

Fuente: Pagina Web. Google Maps



Fuente: Google Earth

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

La actividad predominante es la residencial, con los Barrios Bella suiza, El Carmen, agrupaciones de vivienda como Villa Aurora, Altos de Covicom, El mismo Conjunto residencial Prados de Codem, donde se localiza el predio en estudio; Sobre la Avda. K.23, tenemos La Manga de Coleo, La Plaza de Mercado, La Plaza de ferias, la UNAD,

Universidad Nacional a Distancia y la entrada a la Colonia Agrícola de Acacias; El Comercio en general, con ferreterías de materiales de construcción, restaurantes, Droguerías, servicios de mensajería y encomiendas, como Servientrega, Instituciones educativas, Escuela del Carmen etc.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Esta Zona se encuentra actualmente en proceso de consolidación, con desarrollo Residencial, comercial, Institucional, con las instalaciones del Hospital de Acacias, El Instituto de Tránsito y transporte de Acacias La Alcaldía Municipal, en el marco del Parque central de la Ciudad de Acacias.

Todas las anteriores anotaciones son aspectos positivos que puedan incidir en la determinación del valor de mercado del bien objeto de avalúo.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Avenida K.23, Eje comercial y vehicular más importante de la Ciudad, que la atraviesa de Norte a Sur, de perfil (V-20), con separador central, Iluminación, algunos semáforos, pavimentada, en buen estado; las 2 calzadas con sus 4 carriles.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

La Diagonal 15, vía secundaria de perfil (V-12), con tráfico en los dos sentidos, en pavimento, iluminada, arborizada y señalizada, en buen estado; El Conjunto Prados de Codem, donde se localiza el predio objeto de Valuación, está ubicado sobre la Diagonal 15, vía alterna de salida hacia la Ciudad de Villavicencio.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

Sector en proceso de consolidación, tanto por las Avenidas K.23 y la Diagonal 15, a estas vías, se les está construyendo los andenes, ciclo vías, sardineles, arborización, zonas verdes, ampliación de redes de servicios públicos y el estado de conservación, son buenas, situación que le dará un mayor desarrollo y valorización.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

Acueducto: ESPA, esp de Acacias.
 Alcantarillado: ESPA, esp de Acacias.
 Energía eléctrica: de la empresa EMSA.S. A esp
 Gas Domiciliario: Llano gas S.A esp

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

Transporte público Busetas de servicio municipal y taxis, pasa sobre las Avenidas K.23, las Calles 15 y 14, la Diagonal 15, de la malla vial del municipio de Acacias

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

En zona de uso residencial E- 2 y E3, en zona de uso Comercial E-5

1.18. FECHA DE LA VISITA:

septiembre 22 de 2.018

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

- Escritura No. 2535 del 03 de junio de 2015, Notaría 3ª de V/cio, Meta.Especificación: Compraventa e Hipoteca a Banco de Bogotá S.A, DE: Luis Fernando Jara Torres C.C. # 17.410.221 A: Harvey Oviedo Ruiz, C.C. # 17.585.062
- Certificado de Tradición del Inmueble con Matricula Inmobiliaria No 232-26811 y Código Catastral No 01 00 0196 0047 000, de fecha agosto 10 de 2.018, con un total de catorce (14) anotaciones.
- Reglamento de Propiedad Horizontal, mediante Escritura 8273, de diciembre 11 de 1997, Notaria 1ª de V/cio.

3. ASPECTO JURÍDICO

PROPIETARIO	Harvey Oviedo Ruiz C.C. # 17.585.062
ESCRITURA PÚBLICA #	2535 del 03 de junio de 2015
NOTARIA	Tercera de Villavicencio, Meta
MATRICULA INMOBILIARIA #	232- 26811
CÉDULA CATASTRAL #	01 00 0196 0047 801

Nota 2: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

NORMA MUNICIPAL

La Reglamentación urbanística está contenida en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial **P.B.O.T**, que fue adoptado mediante el Acuerdo N° 021 de junio 21 de 2000, modificado mediante el Acuerdo No 184 de diciembre 10 de 2.011, establece que el Predio Urbano, objeto de Valuación, esta definido según Plano No 00-2, del PBOT, de Clasificación de Usos del Suelo Urbano, como **Zona de Actividad Multiple**

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

Suelo Urbano, en Conjunto cerrado, Esquinero, de Topografía plana semiondulada, de forma geométrica Irregular, trapezoidal, terminando en forma triangular sobre la fachada principal, que es su acceso, teniendo en cuenta, además, su:

5.1. FRENTE

No aplica.

5.2. FONDO

No aplica.

5.3. RELACION FRENTE / FONDO

No aplica.

5.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Según Escritura 2535 de junio 03 de 2015, Notaria 3ª de Villavicencio

5.5. AREA DEL TERRENO:

127,75 m2.

Fuente: (Según escritura No.2535 de junio 03 de 2015, Notaria 3ª de V/cio, Meta y Certificado de Libertad y Tradición, expedido el 10 de agosto de 2.018)

6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Fuente: Geoportal – IGAC

- 6.1. NÚMERO DE NIVELES: Uno (01).
- 6.2. VIDA UTIL: 70 años.
- 6.3. EDAD APROXIMADA: 3 años.
- 4. VIDA REMANENTE: 67 años.

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

El inmueble presenta estado de conservación prácticamente nuevo, con adecuado mantenimiento y buenos materiales.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

El inmueble cuenta con acabados, con materiales de buena calidad.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

Sala, comedor, cocina integral, 3 Alcobas, cada una con closet, 2 con baño privado y la Alcoba principal con baño – vestier; Garaje, Patio de ropas cubierto, Estudio, Tanque subterráneo; Cielorraso en Icoport, en bajo relieve con figuras geométricas

6.8 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El predio tiene todos los servicios públicos básicos como son Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, Gas domiciliario, Aseo (Recolección de basuras).

6.9. SERVICIOS COMUNALES:

Por ser un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, cuenta con áreas comunes, como cancha de futbol, Juegos infantiles, se proyecta un salón comunal y Piscina.

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

CIMENTACION: En concreto ciclópeo.
ESTRUCTURA: Estructura en concreto para vigas, columnas
MUROS: En bloque Flexa #4 pañete y vinilo
DIVISIONES INTER: En bloque flexa, pañete, estuco y vinilo
PISOS: Garaje y patio de ropas, andenes en piso antideslizante de 60x60 En cerámica, de 60x60, en área social y de Alcobas.
PUERTAS: De acceso marco y hoja Metálica; Vidrios esmerilados de 3.0 m.m
PUERTAS INT: Madera tipo cedro y/o similar
VENTANAS: Madera tipo cedro y/o similar.
CIELO RASO: En Icoport, en bajo relieve, con figuras geométricas

BAÑOS: Aparatos línea corona y/o similar, muros y pisos enchapados en cerámica 20X40 color café y/o azul.
CUBIERTA: En teja ondulada de fibrocemento sobre cercha metálica.
FACHADA: Bloque flexa, pañete y vinilo Puertas metálicas, color blanco
COCINA: Mesón enchapado en cerámica 40X40 color negro

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION: (AREA PRIVADA)

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
ÁREA PRIVADA TERRENO	127,75
ÁREA CONSTRUIDA	106,00

Fuente: (Según escritura No.2535 de junio 03 de 2015, Notaria 3ª de V/cio, Meta y Certificado de Libertad y Tradición, expedido el 10 de agosto de 2.018)

7.- SITUACIONES CONTINGENTES

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

La localización del predio esta en zona de riesgo bajo, por remoción en masa, inundación, rellenos sanitarios y en general cualquier factor que pueda poner en riesgo la estabilidad del suelo

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

El bien inmueble, presenta buenas condiciones de salubridad y No presenta elementos o problemas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al Predio objeto de valuación

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El bien inmueble objeto de valuación No se encuentra afectado por algún tipo de servidumbre de tránsito, o la construcción de una obra o de infraestructura urbana que implique cesiones de terreno.

7.4. SEGURIDAD:

El bien inmueble No se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, Ni por proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la Ciudad de Acacias y específicamente en esta zona, No existen acciones de grupos o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de avalúo

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En la zona, se observaron construcciones de agrupaciones de Vivienda, como El Conjunto Residencial Los Cayenos, con 5 edificios de Aptos de 9 pisos c/u, sobre la Calle 13, cerca del Parque Central de la Ciudad y la sede de la Alcaldía y la adecuación de algunas casas viejas, en Locales comerciales y de Servicios. Hacia el costado Suroccidental de la Ciudad, sobre la Calle 14, se tiene un proyecto de Vivienda (VIS), en torres de cinco (05) pisos, con 600 Aptos. El proyecto Mirador de las Lomas, Estrato 3, Casas de 2 pisos y Edificios de Aptos en 8 pisos.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

Está enfocado el mercado principal o la comercialización del activo, tanto a nivel local, como departamental o nacional, por la explotación petrolífera de la región, en los Departamentos del Meta, Casanare y Arauca. Con los precios que viene teniendo en los dos (2) últimos trimestres del año 2018, el Barril de Petróleo en el Mercado Internacional cerca de US\$70.00 dólares, mejorando paulatinamente en corto y mediano plazo, según los entendidos en la materia, hacen reprogramar la actividad económica del País y pensar en impulsar además, el sector primario de la Economía como lo son la Agricultura y la Ganadería, a nivel Industrial y con la aplicación de tecnologías de punta, pensando en la Seguridad Alimentaria del Planeta y de Suramérica, comenzando con la demanda local de nuestro País Colombia.

El comportamiento del mercado inmobiliario en la zona, si hay ofertas que pueden servir de referencias para los análisis comparativos, dentro del mismo conjunto residencial

Prados de Cofrem; Los inmuebles que se comercializan en el sector, son algunos, Lotes y Casas viejas. Sobre la demanda, los aspectos o factores que puedan influir en una rápida comercialización del predio, son todos los mencionados anteriormente.

DEMANDA: Media

OFERTA: Media - Baja

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Ver Anexos

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Los aspectos más importantes que inciden positivamente en el valor comercial del bien objeto del avalúo son: La Localización, el estado actual del Inmueble, el entorno inmediato, La Ubicación que tiene el Conjunto Residencial Prados de Codem, en la parte alta de la Ciudad, sobre la Avda. Diagonal 15, a 600 m. de la K. 23, eje comercial y vehicular más importante de la Ciudad de Acacias, además de una salida alterna, hacia la Ciudad de Villavicencio

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

El No hacerle un buen mantenimiento al Inmueble en forma periódica, anualmente, semestralmente, esto hace que se suceda una desvalorización del mismo

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Uso Actual, desde el punto de vista económico, el predio construido en un piso, Esquinero viene funcionando desde hace un poco más de tres (03) años, como vivienda, que hace parte del Conjunto residencial Prados de Cofrem, con un total de 233 predios, entre casas y algunos pocos Lotes, que aún quedan sin construir.

Desde el punto de vista económico, se puede mejorar el uso que tiene el inmueble que corresponda a su mayor y mejor uso, cumpliendo con los requisitos de Normatividad, para que así pueda generar un mayor rendimiento y por ende un mayor valor comercial, con la Proyección que tiene el mismo Predio, para construir un segundo piso más.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Para el efecto se tuvieron en cuenta elementos intrínsecos y extrínsecos inherentes al inmueble, considerados determinantes al efectuar la valuación, así:

✓ La ubicación del predio en estudio, dentro del área urbana del municipio de Acacias, Departamento del Meta, en la zona Nororiental de la Ciudad, influenciada por tres (3) grandes Avenidas como lo son: La Avenida K.23, C.14, C.13 y la Diagonal 15 de gran importancia dentro de la malla vial de la Ciudad, Vías relacionadas directamente con el entorno del Predio en estudio.

La reglamentación territorial del municipio de Acacias, establece que el Predio en estudio, se encuentra localizado en Zona Urbana Residencial de Mejoramiento (ZURM), Zona Urbana Residencial de Desarrollo y Zona Urbana Institucional de Consolidación (ZUIC).

✓ La topografía plana del Terreno, con una leve inclinación en sentido Occidente-Oriente, le permite desarrollar de manera Óptima y a un costo normal, el proyecto de ampliación que se requiera en el Inmueble Objeto de la presente Valuación.

✓ El Predio en estudio cuenta con todos los servicios públicos Básicos, estos servicios son agua, Luz, Alcantarillado, Gas Domiciliario, recolección de basuras.

✓ El valor de los terrenos en el área de influencia del predio objeto de estudio, para efectos de la presente Valuación se tomaron mercados, dentro del mismo Conjunto Residencial Prados de Codem, predios que se identifican más con el Inmueble en estudio en cuanto a sus características.

✓ Se tiene proyectada, la pavimentación de la vía principal de entrada al conjunto, formando un circuito perimetral, con el área de las zonas comunes y zonas verdes del mismo conjunto.

✓ El Terreno o Lote del predio, es de forma Irregular en su frente o parte anterior que termina en un triángulo, situación que es aprovechada teniendo el acceso principal sobre esta parte del predio y un potencial de desarrollo, con un óptimo aprovechamiento del mismo, al tener posibilidades de construir un (01) piso más, mejorando así el Inmueble, en su Valorización y funcionalidad.

11. TECNICAS DE VALUACION

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios

11.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO

Para la determinación del valor comercial de la zona 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. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utiliza el siguiente método:

12.1 TERRENO El Método de Comparación o de Mercadeo. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de valuación. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: Localización, Tipo de Vías, área de los predios, distancia a vías de importancia, Construcciones, Uso del Suelo.

12.2 CONSTRUCCIONES, Método de costo de reposición, es el Método que busca establecer el valor comercial de las Construcciones, a partir del estimativo de hacer nuevo o reponer el mismo bien, para así, aplicarle la depreciación teniendo en cuenta su vida útil, su vetustez, su obsolescencia y su estado, con las tablas de Fitto y Corvinni.

12.3. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

Se acude al Método Comparativo y de Mercadeo porque es el más apropiado para valuar predios con las características del Inmueble en estudio, como lo son su Uso del suelo, el tener los servicios públicos básicos, Predio en Conjunto cerrado, bajo el régimen de Propiedad Horizontal, esto quiere decir que su Valuación se hace sobre el Área Privada del Inmueble.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

13.1 OFERTA DE MERCADO (AREA PRIVADA)

Ver anexos

14. VALOR DE MERCADO

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
ÁREA PRIVADA TERRENO	127,75	\$ 329.000	\$ 42.029.750
ÁREA CONSTRUIDA	106,00	\$ 1.078.100	\$ 114.278.600
VALOR TOTAL			\$ 156.308.350

SON: CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS OCHO MIL TRECIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$156'308.350) M/CTE.

Nota 1: El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, la cual recae sobre el terreno:

Nota 2: Para el presente avalúo se liquida terreno y construcción, el área de terreno se toma de los documentos suministrados y el área construida de lo registrado en catastro – IGAC y corroborada en campo.

Nota 3: El cliente no suministró licencia de construcción, dependiendo de lo aprobado el valor puede sufrir un cambio.

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



FRANCISCO GONZALEZ TORRES
RNA #322 – RAA AVAL – 17305927

16. REVISIÓN SIN DESPLAZAMIENTO



GERMAN LEONARDO SALINAS CELY
AVAL 1012344936

Inmobiliaria y Servicios Administrativos Ltda. ISA LTDA, declara que: la revisión sin desplazamiento del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas

La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.

Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables

Si el resultado global presentado cumple con los principios de valuación generalmente aceptados

Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación

17. REPOSICION DE LAS CONSTRUCCIONES – VALOR PARA SEGURO:

DESCRIPCIÓN	VALOR ASEGURABLE		
	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
Area Total Privada	127,75	\$ 1.200.000	\$ 153.300.000
VALOR DE REPOSICIÓN			\$ 153.300.000

18. MEDICION A VALOR RAZONABLE (EXIGENCIA DE LA NIC 16):

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.

18.1. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

El Valor Razonable, se define en las NIIF como “la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre”

La base del *Valor Razonable* es el *Valor de Mercado*. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del *Valor Razonable* de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo

18.2. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado

18.3. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

La metodología empleada para la medición del bien inmueble a Valor Razonable, corresponde al Valor de Mercado para el Área Privada, según el mercado encontrado en inmuebles similares, que están bajo el régimen de Propiedad Horizontal; Las jerarquías utilizadas que condujeron a la determinación del Valor Razonable son **Nivel 1** y **Nivel 2**.

19.- VALOR RAZONABLE

VALOR RAZONABLE			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
ÁREA PRIVADA TERRENO	127,75	\$ 329.000	\$ 42.029.750
ÁREA CONSTRUIDA	106,00	\$ 1.078.100	\$ 114.278.600
VALOR TOTAL			\$ 156.308.350

20.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*

CERTIFICAMOS

El valor comercial del inmueble antes descrito, es su valor más probable en el mercado inmobiliario, es decir, el precio que se obtendría en una operación normal de

compraventa, en que ninguna de las Partes esté obligada o apremiada. No se ha intentado rendir una opinión sobre los títulos observados, ni cualquier otra materia de carácter legal.

De igual manera el valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado hacen que la valuación pueda perder vigencia con el tiempo. La presente valuación tiene una vigencia de un (1) año.

ISA Ltda. y los profesionales involucrados manifiestan no tener interés actual, conflicto de intereses, inhabilidad o incompatibilidad que le impida desarrollar con objetividad y moralidad la presente valuación.

21.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

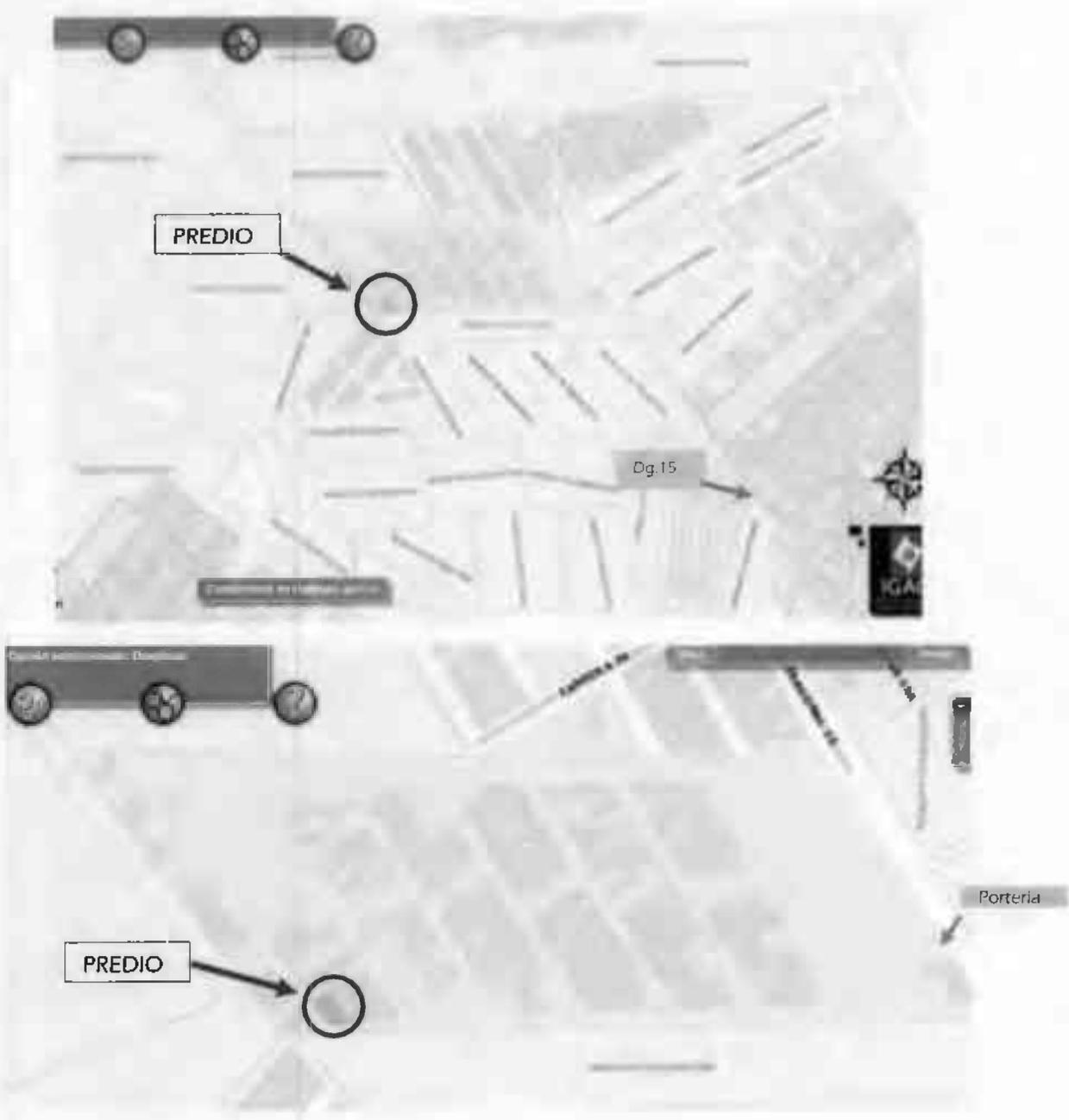
LA GESTIÓN DE REVISIÓN PARTE DE LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE DEL PERITO ACTUANTE, BAJO EL ENTENDIDO QUE SUS CONCLUSIONES FINALES SON DE SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD Y NO COMPROMETE A LOS DEMÁS SUSCRIPTORES DEL AVALÚO

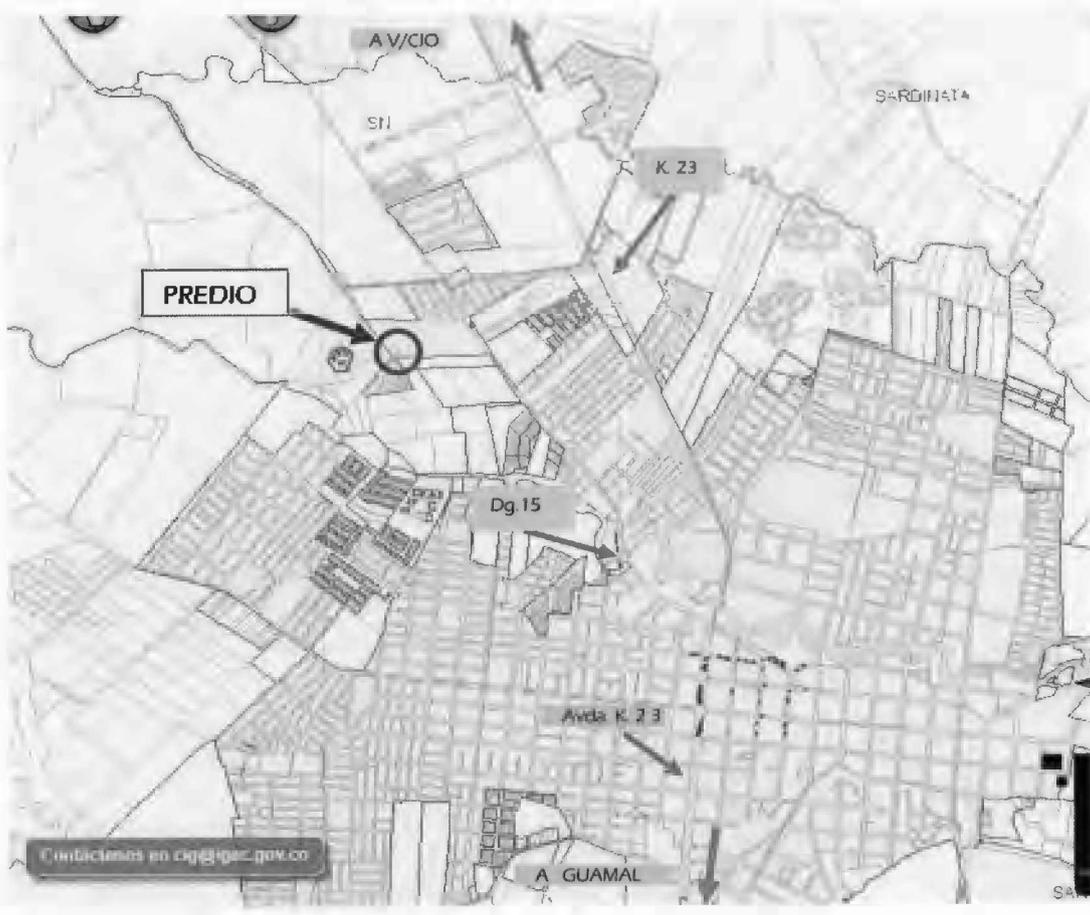
FECHA DEL INFORME:

OCTUBRE 03 DE 2.018

ANEXO 2. LOCALIZACION EN EL SECTOR (Imagen IGAC)

Conjunto Residencial Prados de Codem, Acacias cuidarce





ANEXO 3. REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA DE ACCESO: DIAGONAL 15 VIA DE PERFIL (V-12)



PORTERIA CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE CODEM



ZONA COMUNAL DEL CONJUNTO: CANCHA DE FUTBOL – JUEGOS INFANTILES

VÍAS EN AFIRMADO GRAVILLA SELECCIONADA



CANCHA DE FUTBOL



FACHADA PPAL. CASA 4 MZ "H"



VIA INTERIOR DE ACCESO, DE PERFIL (V-9) EN AFIRMADO



COCINA INTEGRAL ENCHAPE CERAMICA



SALA - COMEDOR MUROS ESTUCADOS VINILO

B21

125609



HALL DE ALCOBAS



ALCOBA PISOS CERAMICA 60X60



ALCOBA CON BAÑO MUROS ESTUCO Y VINILO



BAÑO ALCOBA ENCHAPE CERAMICA



BAÑO - VESTIER ALCOBA PPAL.



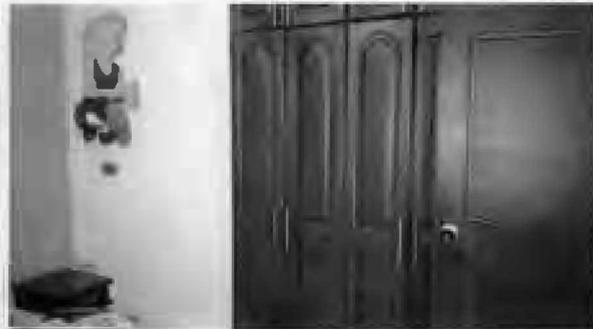
MADERA TIPO CEDRO Y/O SIMILAR



ALCOBA 3



BAÑO SOCIAL Y ALCOBA 3



CLOSET Y PUERTAS MADERA TIPO CEDRO



ACCESO A GARAJE - CIELORRASO EN ICOPORT BAJO RELIEVE



ESTUDIO - HALL DE HAMACAS



PATIO DE ROPAS CUBIERTO PISO ANTIDESLIZANTE



TANQUE LAVADERO MUROS ENCHAPE CERAMICA



TANQUE SUBTERRANEO PISO
ANTIDESLIZANTE DE 60X60

AVALUO No.

125609

CLIENTE

HARVEY OVIEDO RUIZ

ESTUDIO DE MERCADO Y MEMORIA DE CALCULO PARA OBTENER EL VALOR POR M2 DE AREA PRIVADA

No.	LOCALIZACION	FUENTE	TELEFONO	1. TIPO DE VIA	2. DIST	3. AREA PRIVADA	4. UBICACION	5. VIA	PEDIDO	OBSERVACIONES
1	Conjunto Residencial Prados de Codem, Dgnal. 15 No 34-01, Mz E, Cs. 7, Acacias, Meta	Leidy Jimenez	316 462 02 72	SECUNDARIA	90	84,00	MEDIANERA	AFIRMADO	\$140.000.000	Un Piso: 3 Alc, closet, 2 baños, Garaje, Sala comedor, cocina, patio de ropas cubierto, Tanque Subterráneo Lote Miliar de (6x1500 m), nueva
2	Conjunto Residencial Prados de Codem, Dgnal. 15 No 34-01, Mz I, Cs. 12, Acacias, Meta	Teresa Castro	314 272 87 24	SECUNDARIA	100	86,00	MEDIANERA	AFIRMADO	\$150.000.000	Un Piso: 3 Alc, closet, 2 baños, Garaje, Sala comedor, cocina, patio de ropas cubierto, Tanque Subterráneo, cieloraso en PVC, Lote Miliar de (6x1500 m), reformada
3	Conjunto Residencial Prados de Codem, Dgnal. 15 No 34-01, Mz C, Cs. 4, Acacias, Meta	Luis Parrado	310 261 29 87	SECUNDARIA	140	84,00	MEDIANERA	AFIRMADO	\$130.000.000	Un Piso: 3 Alc, closet, 2 baños, Garaje, Sala comedor, cocina, patio de ropas cubierto, Tanque Subterráneo, Patio, Lote Miliar de (6x1500 m), usada

APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE HOMOGENIZACION A CADA PUNTO DE MERCADO

	1. TIPO DE VIA		2. DISTANCIA A Avda (m)				3. AREA PRIVADA		VECES		4. UBICACION		5. VIA			
1	SECUNDARIA	10%	90	m	10	m	10	m	84,00	m	1,521	1,52	MEDIANERA	10%	ASFALTO	15%
2	SECUNDARIA	10%	100	m	20	m	20	m	86,00	m	1,485	1,49	MEDIANERA	10%	ASFALTO	15%
3	SECUNDARIA	10%	140	m	60	m	60	m	84,00	m	1,521	1,52	MEDIANERA	10%	ASFALTO	15%

No.	VR. NEGOCIADO	AREA PRIVADA M2	FACTORES DE HOMOGENEIZACION					FIN*	TOTAL FACT	VALOR M2 DE CONSTRUCCION
			1	2	3	4	5			
1	\$ 133.000.000	84,00	1,00	1,00	0,94	1,10	0,90	0,95	0,931	\$ 1.474.450
2	\$ 142.500.000	86,00	1,00	1,00	0,94	1,10	0,90	0,95	0,931	\$ 1.541.983
3	\$ 123.500.000	84,00	1,00	1,03	0,94	1,10	0,90	0,95	0,959	\$ 1.409.250

1. TIPO VIA	FACTOR	2. DISTANCIA (m)		FACTOR	3. AREA PRIVADA			FACTOR	4. UBICACION	FACTOR	5. VIA	FACTOR			
SECUNDARIA	10%	80	m		127,75	M2			ESQUINERA	20%	AFIRMADO	5%			
CERRADA	0%	50	a	100	m	3%	1,1	a	1,3	VECES	3%	RINCONERA	5%	AFIRMADO	5%
TERCIARIA	5%	100	a	150	m	6%	1,3	a	1,6	VECES	6%	MEDIANERA	10%	CONCRETO	10%
SECUNDARIA	10%	150	a	200	m	9%	1,5	a	2,0	VECES	9%	ESQUINERA	20%	ASFALTO	15%
PRINCIPAL	20%	200	a	500	m	10%	2,0	a	3,0	VECES	10%				

127,75	\$	158.338.772,36	MEDIA	\$ 1.474.894
106,00	\$	114.278.600,00	DESVIACION ESTANDAR	\$ 66.378
	\$	42.060.172,36	COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0,10
	\$	329.238,14	COEFICIENTE DE VARIACION	4,5%
	\$	329.000,00	LIMITE SUPERIOR	\$ 1.541.272
	\$		LIMITE INFERIOR	\$ 1.408.516

* Factor de negociación.

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
ÁREA PRIVADA TERRENO	127,75	\$ 329.000	\$ 42.029.750
ÁREA CONSTRUIDA	106,00	\$ 1.078.100	\$ 114.278.600
VALOR TOTAL			\$ 156.308.350

VALOR ASEGURABLE			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
Area Total Privada	127,75	\$ 1.200.000	\$ 153.300.000
VALOR DE REPOSICIÓN			\$ 153.300.000

VALOR RAZONABLE			
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	VALOR TOTAL
ÁREA PRIVADA TERRENO	127,75	\$ 329.000	\$ 42.029.750
ÁREA CONSTRUIDA	106,00	\$ 1.078.100	\$ 114.278.600
VALOR TOTAL			\$ 156.308.350

GESTIÓN COMERCIAL OPERATIVA DE AVALÚOS FORMATO DE ANEXOS INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA		Versión: 1	
		Código: GCO-A-F-037	
		Fecha Creación: 03-02-17	
		Fecha Aprobación: 03-02-17	
MEMORIA DE CALCULO			
COSTO DE REPOSICION			
OR DE REPOSICIÓN M2		CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUIDA			106,00
COSTOS DIRECTOS	\$	960.000,00	
COSTOS INDIRECTOS	\$	240.000,00	
COSTOS TOTALES (CT)	\$	1.200.000,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$	-	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	1.200.000,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$	127.200.000,00	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$	-	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	127.200.000,00	\$ 1.200.000,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA UTIL O TECNIC EDAD AÑOS		70	
EDAD APROXIMADA EDAD AÑOS		3	
VIDA REMANENTE EDAD AÑOS		67	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		4,29%	
ESTADO DE CONSE Rango de 1 a 5		2,5	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	12.916.620,05	10,15%
Determinación valor actual de la Construcción	\$	12.916.620,05	
TOTAL REPOSICIÓN	\$	127.200.000,00	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	12.916.620,05	
SUBTOTAL	\$	114.283.379,95	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	114.283.379,95	\$ 1.078.145,09
VALOR 1º PISO	100%	\$	114.283.379,95
VALOR PISOS RESTANTES		\$	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$	115.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO		1,0	
VALOR POR M ²	\$	1.078.145,09	
VALOR ADOPTADO POR M ²	\$	1.078.100,00	



PIN de Validación: bb4e0b73



135

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) FRANCISCO EDUARDO GONZALEZ TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17305927, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17305927.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO EDUARDO GONZALEZ TORRES se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales

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 28 de Febrero de 2022.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2020.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2020.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Calle 15 # 48-06
Teléfono: 3142948606
Correo Electrónico: invfragoto@yahoo.es

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO EDUARDO GONZALEZ TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17305927.

El(la) señor(a) FRANCISCO EDUARDO GONZALEZ TORRES 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.



PIN de Validación: c5070b9b



136

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) GERMÁN LEONARDO SALINAS CELY, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1012344936, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1012344936.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMÁN LEONARDO SALINAS CELY se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CL 3 Sur 69 A 60 IN 3 AP 1003
Teléfono: 4594951
Correo Electrónico: geleo101@gmail.com

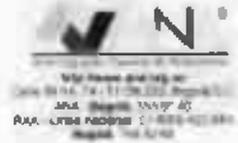
Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMÁN LEONARDO SALINAS CELY, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1012344936.

El(la) señor(a) GERMÁN LEONARDO SALINAS CELY 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: c5070b9b



PIN DE VALIDACIÓN

c5070b9b

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 catorce (14) días del mes de Septiembre del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



137

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

3242-321384-69152-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que OVIEDO RUIZ HARVEY identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 17585062 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:50-META

MATRÍCULA:232-26811

MUNICIPIO:6-ACACIAS

ÁREA TERRENO:0 Ha 236 00m²

NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0196-0801-8-00-00-0047

ÁREA CONSTRUIDA:106 0 m²

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0196-0047-801

AVALÚO:\$ 63,179,000

DIRECCIÓN:D 15 34 01 MZ H CS 4 PRADOS DE COD

LISTA DE PROPIETARIOS

tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	000017585062	OVIEDO RUIZ HARVEY

El presente certificado se expide para JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE ACACIAS META a los 20 días de noviembre de 2018.

Harvey Oviedo Ruiz
C. 17585062
0816 234060395

CÉSAR AUGUSTO BÓXIGA SÁNCHEZ
Jefe Oficina de Registro y Muestreo de Información

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín y los municipios del departamento de Antioquia.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web: www.igac.gov.co/IGACCatastralWeb haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co





Acacias (Meta), Catorce (14) de Diciembre de Dos Mil Dieciocho (2018)
Proceso No.- 500064089002/2017/0035100

Del avalúo dado al bien inmueble (fls.103 a 137), córrase traslado por el término legal de (3) días hábiles contados a partir de la notificación del presente proveído por anotación en estado.

Notifíquese

GNAR PEÑA VILLALOBOS
Juez

JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE
ACACIAS (M)

La presente providencia es notificada por Estado C.G.P.
N° 41 de fecha 18 de Diciembre de 2018

NOBIA CONSTANZA PÉREZ OSORIO
Secretaría Centro de Servicios

SECRETARIA
21 ENE 2010