



**TRASLADOS QUE SE FIJAN EN LA PAGINA WED DE
LA RAMA JUDICIAL
CONFORME AL ARTÍCULO 110 DEL C. G. DEL P.
No. 07**

CLASE DE PROCESO	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	DIAS TERMINO	TRASLADO	PDF
Ejecutivo hipotecario	506834089001 20210003200	Obed Garavito Ortiz	María del Carmen Casallas Ortiz	3	Art. 446 CGP Liq. del Crédito	PDF Anexo
Ejecutivo hipotecario	506834089001 20210003200	Obed Garavito Ortiz	María del Carmen Casallas Ortiz	10	Art. 444 CGP Avaluo	PDF Anexo

El presente traslado se publica en la página web del Juzgado Promiscuo Municipal San Juan de Arama – Meta, hoy **(06) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)**, siendo las siete y treinta (07:30) de la mañana.

El Secretario

CARLOS ANDRES TRUJILLO HENAO

LIQUIDACIÓN ACTUALIZADA 01 DE AGOSTO DE 2023

OBED GARAVITO ORTIZ <obedgaravito@hotmail.com>

Vie 11/08/2023 4:27 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Meta - San Juan De Arama <j01prmsjarama@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (590 KB)

MEMORIAL LIQUIDACIÓN ACTUALIZADA SAN JUAN DE ARAMA META.pdf; LIQUIDACION al 4 agosto 2023 - OBED GARAVITO (3).pdf;

Neiva, 11 de agosto de 2023

Señora Juez
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SAN JUAN DE ARAMA - META
E. S. D.

Ref.: Proceso Ejecutivo Hipotecario.

Radicado: 506834089001-2021-00032-00
Demandante: Obed Garavito Ortiz
Demandado: María del Carmen Casallas Barbosa y otro.

Cordial saludo:

Con el respeto acostumbrado, me permito enviar la liquidación crédito hipotecario actualizada hasta el día 01 de agosto de 2023, igualmente me permito informar que, en los próximos días presento nuevo avalúo para su correspondiente traslado y posterior fijación de fecha de diligencia de remate del remate del bien inmueble ubicado en la Carrera 13 No 16-15/19 Barrio La Esperanza, Municipio de San Juan de Arama – Meta, y objeto del proceso en referencia, de propiedad del demandado María del Carmen Casallas Barbosa.

Sin otro en particular, agradezco la atención prestada

Señora Juez, atentamente,



OBED GARAVITO ORTIZ
C.C. No. 7.711.996.
T.P. No. 354.780 C.S.J.

Anexo:

➤ *Liquidación crédito hipotecario.*

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JUAN DE ARAMA - META
 EJECUTIVO
 Dte. OBED GARAVITO ORTIZ
 Ddo. MARIA DEL CARMEN CASALLAS ORTIZ
 Rad. 506834089001-2021-00032-00

La fórmula financiera utilizada en esta liquidación, para convertir tasas efectivas a nominales. está expresada así: $TASA\ NOMINAL\ ANUAL = [(1 + TASA\ EFECTIVA\ ANUAL)^{Elevada\ a\ la\ (1/12) - 1} \times 12]$, Liquidación presentada en concordancia con el artículo 446 del Código General del Proceso.

Intereses de Mora sobre el Capital Inicial

				\$	1.000.000,00
CAPITAL					
Desde	Hasta	Días	Tasa Mensual(%)		
27/09/2017	30/09/2017	4	2,40	\$	3.200,00
1/10/2017	31/10/2017	31	2,32	\$	23.973,33
1/11/2017	30/11/2017	30	2,30	\$	23.000,00
1/12/2017	31/12/2017	31	2,29	\$	23.663,33
1/01/2018	31/01/2018	31	2,28	\$	23.560,00
1/02/2018	28/02/2018	28	2,31	\$	21.560,00
1/03/2018	31/03/2018	31	2,28	\$	23.560,00
1/04/2018	30/04/2018	30	2,26	\$	22.600,00
1/05/2018	31/05/2018	31	2,25	\$	23.250,00
1/06/2018	30/06/2018	30	2,24	\$	22.400,00
1/07/2018	31/07/2018	31	2,21	\$	22.836,67
1/08/2018	31/08/2018	31	2,20	\$	22.733,33
1/09/2018	30/09/2018	30	2,19	\$	21.900,00
1/10/2018	31/10/2018	31	2,17	\$	22.423,33
1/11/2018	30/11/2018	30	2,16	\$	21.600,00
1/12/2018	31/12/2018	31	2,15	\$	22.216,67
1/01/2019	31/01/2019	31	2,13	\$	22.010,00
1/02/2019	28/02/2019	28	2,18	\$	20.346,67
1/03/2019	31/03/2019	31	2,15	\$	22.216,67
1/04/2019	30/04/2019	30	2,14	\$	21.400,00
1/05/2019	31/05/2019	31	2,15	\$	22.216,67
1/06/2019	30/06/2019	30	2,14	\$	21.400,00
1/07/2019	31/07/2019	31	2,14	\$	22.113,33
1/08/2019	31/08/2019	31	2,14	\$	22.113,33
1/09/2019	6/09/2019	6	2,14	\$	4.280,00
Total Intereses de Mora				\$	522.573,33
(+)Nuevo Capital Causado				\$	5.000.000,00
Subtotal				\$	6.522.573,33

Intereses de Mora sobre el Nuevo CapitalCAPITAL \$ **6.000.000,00**

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)		
7/09/2019	30/09/2019	24	2,14	\$	102.720,00
1/10/2019	6/10/2019	6	2,12	\$	25.440,00
Total Intereses de Mora					\$ 650.733,33
(+)Nuevo Capital Causado					\$ 5.000.000,00
Subtotal					\$ 11.650.733,33

Intereses de Mora sobre el Nuevo CapitalCAPITAL \$ **11.000.000,00**

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)		
7/10/2019	31/10/2019	25	2,12	\$	194.333,33
1/11/2019	6/11/2019	6	2,11	\$	46.420,00
Total Intereses de Mora					\$ 891.486,66
(+)Nuevo Capital Causado					\$ 5.000.000,00
Subtotal					\$ 16.891.486,66

Intereses de Mora sobre el Nuevo CapitalCAPITAL \$ **16.000.000,00**

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)		
7/11/2019	30/11/2019	24	2,11	\$	270.080,00
1/12/2019	6/12/2019	6	2,10	\$	67.200,00
Total Intereses de Mora					\$ 1.228.766,66
(+)Nuevo Capital Causado					\$ 5.000.000,00
Subtotal					\$ 22.228.766,66

Intereses de Mora sobre el Nuevo CapitalCAPITAL \$ **21.000.000,00**

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)		
7/12/2019	31/12/2019	25	2,10	\$	367.500,00
1/01/2020	6/01/2020	6	2,09	\$	87.780,00
Total Intereses de Mora					\$ 1.684.046,66
(+)Nuevo Capital Causado					\$ 7.000.000,00
Subtotal					\$ 29.684.046,66

Intereses de Mora sobre el Nuevo CapitalCAPITAL \$ **28.000.000,00**

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)		
7/01/2020	31/01/2020	25	2,09	\$	487.666,67
1/02/2020	6/02/2020	6	2,12	\$	118.720,00
Total Intereses de Mora					\$ 2.290.433,33
(+)Nuevo Capital Causado					\$ 8.000.000,00
Subtotal					\$ 38.290.433,33

Intereses de Mora sobre el Nuevo CapitalCAPITAL \$ 36.000.000,00

Desde	Hasta	Dias	Tasa Mensual(%)		
7/02/2020	29/02/2020	23	2,12	\$	585.120,00
1/03/2020	31/03/2020	31	2,11	\$	784.920,00
1/04/2020	30/04/2020	30	2,08	\$	748.800,00
1/05/2020	31/05/2020	31	2,03	\$	755.160,00
1/06/2020	30/06/2020	30	2,02	\$	727.200,00
1/07/2020	31/07/2020	31	2,02	\$	751.440,00
1/08/2020	31/08/2020	31	2,04	\$	758.880,00
1/09/2020	30/09/2020	30	2,05	\$	738.000,00
1/10/2020	31/10/2020	31	2,02	\$	751.440,00
1/11/2020	30/11/2020	30	2,00	\$	720.000,00
1/12/2020	31/12/2020	31	1,96	\$	729.120,00
1/01/2021	31/01/2021	31	1,94	\$	721.680,00
1/02/2021	28/02/2021	28	1,97	\$	661.920,00
1/03/2021	31/03/2021	31	1,95	\$	725.400,00
1/04/2021	30/04/2021	30	1,94	\$	698.400,00
1/05/2021	31/05/2021	31	1,93	\$	717.960,00
1/06/2021	30/06/2021	30	1,93	\$	694.800,00
1/07/2021	31/07/2021	31	1,93	\$	717.960,00
1/08/2021	31/08/2021	31	1,94	\$	721.680,00
1/09/2021	30/09/2021	30	1,93	\$	694.800,00
1/10/2021	31/10/2021	31	1,92	\$	714.240,00
1/11/2021	30/11/2021	30	1,94	\$	698.400,00
1/12/2021	31/12/2021	31	1,96	\$	729.120,00
1/01/2022	31/01/2022	31	1,98	\$	736.560,00
1/02/2022	28/02/2022	28	2,04	\$	685.440,00
1/03/2022	31/03/2022	31	2,06	\$	766.320,00
1/04/2022	30/04/2022	30	2,12	\$	763.200,00
1/05/2022	31/05/2022	31	2,18	\$	810.960,00
1/06/2022	30/06/2022	30	2,25	\$	810.000,00
1/07/2022	31/07/2022	31	2,34	\$	870.480,00
1/08/2022	31/08/2022	31	2,43	\$	903.960,00
1/09/2022	30/09/2022	30	2,55	\$	918.000,00
1/10/2022	31/10/2022	31	2,65	\$	985.800,00
1/11/2022	30/11/2022	30	2,76	\$	993.600,00
1/12/2022	31/12/2022	31	2,93	\$	1.089.960,00
1/01/2023	31/01/2023	31	3,04	\$	1.130.880,00
1/02/2023	28/02/2023	28	3,16	\$	1.061.760,00
1/03/2023	31/03/2023	31	3,22	\$	1.197.840,00
1/04/2023	30/04/2023	30	3,27	\$	1.177.200,00
1/05/2023	31/05/2023	31	3,17	\$	1.179.240,00
1/06/2023	30/06/2023	30	3,12	\$	1.123.200,00

1/07/2023	31/07/2023	31	3,09	\$	1.149.480,00
1/08/2023	4/08/2023	4	3,03	\$	145.440,00
Total Intereses de Mora				\$	37.336.193,33
Subtotal				\$	73.336.193,33

RESUMEN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO

Capital	\$	36.000.000,00
<u>Total Intereses Mora (+)</u>	\$	<u>37.336.193,33</u>
GRAN TOTAL OBLIGACIÓN	\$	73.336.193,33

SEGUNDO AVALUO DEL BIEN INMUEBLE - PROCESO EJECUTIVO

OBED GARAVITO ORTIZ <obedgaravito@hotmail.com>

Lun 28/08/2023 2:36 PM

Para:Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Meta - San Juan De Arama <j01prmsjarama@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

SEGUNDO AVALUO C SAN JUAN DE ARAMA 2023.pdf;

 [SEGUNDO AVALUO DE REMATE 1.docx](#)



AVALUO COMERCIAL



14 ago. 2023 5:21:48 p. m.
294° NW
13-37 Calle 18
San Juan de Arama
Meta

INTRODUCCION

Fabiola Cruz Soto, Perito Avaluador, Identificada con C.C. N° 40.774.308 expedida en Florencia Caquetá, me complace dirigirme a quien interese en calidad de Perito Avaluador, con RAA-AVAL/40774308 expedido por ANAV, y certificado en competencia laboral (Norma ISO 17024) en 11 categorías, y experiencia emitida por la Lonja Corpolonjas, con más de 20 años de experiencia participando como Perito Avaluador para la Rama Judicial y parte privada, con RAA vigente en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos.
- Inmuebles Rurales.
- Recursos Naturales y Suelos de Protección.
- Obras de Infraestructura.
- Inmuebles Especiales.
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.
- Maquinaria y Equipos Especiales.
- Semovientes y Animales.
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.
- Intangible.
- Intangibles Especiales.

Por medio del presente rindo Avalúo Comercial en el siguiente orden:

El Avalúo Comercial es realizado el día 17 de agosto de 2023, por **FABIOLA CRUZ SOTO**, a solicitud expresa de **OBED GARAVITO ORTIZ**, con el fin de realizar avalúo comercial conforme a la Resolución 620 del Igac, Ley 1673 de 2013.

El valor comercial de un inmueble es el precio estimado que puede llegar a tener una propiedad en el mercado inmobiliario, y un avalúo comercial es la herramienta más recomendada para determinarlo.

Para la preparación de este Informe Valuatorio, se ha cumplido con los **PRINCIPIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS** y con estándares nacionales e internacionales que aplican para la realización de éstos “Avalúos”, especialmente los establecidos por las Normas ICONTEC – RNA “NTS S 03 y 04” Resolución 620 del Igac.

Los estudios y análisis fueron realizados tomando como base cierta, la información suministrada por los interesados.



La Perito, no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente Informe Valuatorio.

El valor catastral para el año 2023 es de Veintinueve Millones Ochocientos Cuarenta y Siete Mil Pesos (\$29.847.000).

El predio aquí relacionado y descrito alcanza un valor comercial de **Ciento Quince Millones Ciento Dieciséis Mil Pesos (\$ 115.116.000) M/cte.**

Fabiola Cruz Soto
FABIOLA CRUZ SOTO
RAA/AVAL-40774308 DE ANAV
Perito Avaluador

PROPOSITO DEL ENCARGO VALUATORIO.

El propósito de este informe es determinar el Valor Comercial del inmueble urbano, ubicado sobre la carrera 13A N°16/15/19 barrio la esperanza del municipio de San Juan de Arama Departamento del Meta, Republica de Colombia.

DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial utilizado en este informe se define como el precio más probable que en términos de dinero el inmueble se comercializaría en un mercado abierto competitivo, dadas las condiciones o requisitos para una venta o compra justa, en el cual el vendedor o comprador actuarían libremente, con pleno conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el inmueble, asumiendo que el predio no es afectado por algún estímulo indebido.

1. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALUÓ.

Método Usado.

Método Comparativo de Mercado.

Se utiliza en el avalúo de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables, existentes en un mercado abierto, se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventas recientes, operaciones de renta o alquiler y que mediante una homologación de los datos obtenidos permitan al Avaluador estimar un valor de mercado, el supuesto que justifica el empleo de este método, se basa en que un inversionista no pagara más por una propiedad, que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable, disponible en el mercado.

Método de Reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo, a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto del avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente formula.

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = valor comercial.

C_t = costo total de la construcción.

D = depreciación.

V_t = valor del terreno.



2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1 Fecha de solicitud	: 10 de agosto de 2023
2.2 Fecha de visita	: 14 de agosto de 2023
2.3 Fecha de informe	: 17 de agosto de 2023
2.4 Solicitante	: OBED GARAVITO ORTIZ

3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO.



San Juan de Arama es un municipio colombiano situado en el departamento del Meta, también conocido como puerta de entrada a la Sierra de la Macarena, se encuentra a 119 km de la capital Villavicencio. Economía basada en agricultura y ganadería.

Coordenadas	3°22'25"N 73°52'36"O
Entidad	Municipio
• País	 Colombia
• Departamento	Meta
Alcalde	Eduard Castellanos Betancourth(2020-2023)
Eventos históricos	
• Fundación	19 de enero de 1537 ¹
• Erección	17 de noviembre de 1966 ¹
Superficie	
• Total	1163 km ² ¹
Altitud	
• Media	510 m s. n. m.
Población (2023)	
• Total	9074 hab. ^{2 3}
• Densidad	7,8 hab/km ²
• Urbana	4503 hab.
Gentilicio	Sanjuanero, -a
Huso horario	UTC -5
Sitio web oficial	



Sus límites son:

- Norte : Con el Municipio de Lejanías.
- Sur : Con el Municipio de Vista Hermosa.
- Oriente : Con el Municipios de Granda, Fuentedeoro y Puerto Lleras.
- Occidente : Con el Municipio de Mesetas.

3.2 Ubicación del predio dentro del municipio.

El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado al norte del casco urbano del municipio de San Juan de Arama departamento del Meta, en el barrio la esperanza, sobre la carrera 13A-16/15/19 de la actual nomenclatura urbana del municipio.

3.3 Ubicación del predio Según el Sector.

El predio se encuentra ubicado en el barrio la esperanza de uso residencial.

3.4 Destinación Actual del Inmueble.

El predio para el momento de la visita (14/08/2023), se encuentra destinado a uso vivienda residencial.

3.5 Documentos Suministrados para el Avalúo.

- ✓ Certificado de tradición y libertad 236-61331.
- ✓ Escritura N°120 del 09/ 27/2017 Notaria Única de Granada Meta.
- ✓ Recibos de Secretaria de Hacienda.

4. ASPECTOS JURIDICOS.

4.1 Titulación.

Según certificado de tradición y libertad el derecho real de dominio se encuentra a nombre de María del Carmen Casallas Barbosa.

FOLIO DE MATRICULA	DOCUMENTO	NATURALEZA DEL ACTO	CEDULA CATASTRAL
236-61331	Escritura N°120 del 27/09/2017	Compraventa	010001040011000

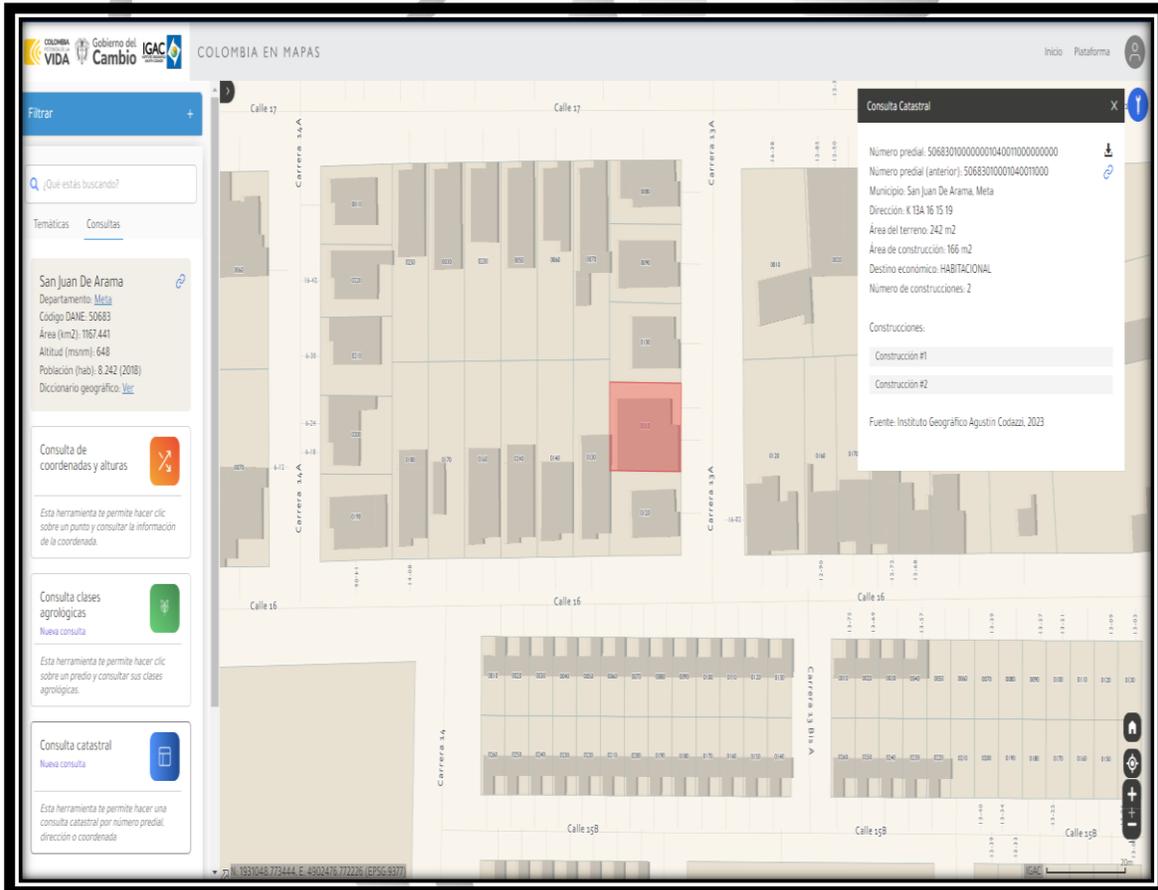
4.2 Afectaciones y Gravámenes.

Registra proceso ejecutivo hipotecario.



4.3 Ubicación, linderos y áreas.

Carrera 13ª N°16/15/19 barrio La Esperanza municipio San Juan de Arama departamento del Meta	
Norte	predio catastrado 010001040010000 con nomenclatura carrera 13 N°16-25 en extensión de 18 mts.
Oriente	Con vía publica carrera 13A, en extensión de 13.50 mts
Sur	predio catastrado 010001040012000 con nomenclatura carrera 13A N°16-07, en extensión de 18 mts.
Occidente	Predio catastrado 010001040013000 con nomenclatura calle 16 N°13A -22, en extensión de 13.50 mts.
Area de terreno	243M ²
Area construida	166M ²





5. MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN.

Normas y Guías de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y del Servicio de Avalúos – USN AVSA del ICONTEC-R.N.A. Así:

- ✓ Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos”.
- ✓ Guía Técnica Sectorial Colombia GTS G 02 “Conceptos y Principios Generales de la Valuación” de septiembre 10 de 2009.
- ✓ Norma Técnica Sectorial Colombia NTS S 03 “Contenidos de Informes de Valuación”.
- ✓ Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04 “Código de Conducta del Valuador”. Septiembre 10 de 2009. Adopción modificada (MOD) respeto al documento de referencia. Normas Internacionales de Valuación del IVSC. Código de Conducta. Edición en español: Séptima Edición 2005, 57-65 p.
- ✓ Resolución 620 del 28 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN.

6.1 Delimitación del barrio.

- Norte : zona verde y proyecto urbanístico.
- Oriente : vía principal de ingreso al casco urbano del municipio Granada – San Juan de Arama.
- Sur : zona verde.
- Suroccidente: zona verde.

6.2 Actividades Predominantes del Sector.

Se desarrolla actividad residencial, con la presencia de tiendas comunes de barrio.

6.3 Tipos de edificaciones en el sector.

Se observa vivienda unifamiliar de un piso en su mayoría.

6.4 Estratificación.

Estrato dos residencial generalizado.

6.5 Vías de Acceso al Sector.

En sentido occidente – oriente la carrera 13A y en sentido norte-sur la vía principal de ingreso al casco urbano que del municipio de Granada conduce a San Juan de Arama.

6.5.1 Estado de Conservación.

Parcialmente en mal estado.

6.6 Vía Frente a la Propiedad.

Carrera 13A.

6.7 Infraestructura urbanística.

6.7.1 Vías.

Las vías del sector se encuentran parcialmente pavimentadas, las destapadas en mal estado.

6.7.2 Andenes.

En mal estado.

6.7.3 Sardineles.

Únicamente existen laterales sobre las vías pavimentadas.

6.7.4 Alumbrado Público.

Normal, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.

6.7.5 Redes de Servicios Públicos.

El sector cuenta con servicios públicos básicos: Energía Eléctrica y alcantarillado.

6.8 Transporte Público.

A una cuadra cruza la ruta de transporte de COOTRANSARIARI y LA MACARENA, cubriendo la ruta Granada- San Juan de Arama, Vista Hermosa y viceversa.

6.9 Perspectivas de Valorización.

Normales, pese al estancamiento de todo el Sistema Económico Nacional, es decir, puede variar entre un 10 y 15% anual, teniendo en cuenta que el área urbana cada vez es menor.

6.10 Comentarios Generales.

En los últimos años el sector ha venido siendo urbanizado en gran parte con proyectos de viviendas de interés social otorgadas por proyectos del departamento y el municipio, por ende, se ha mejorado las vías, también se observa el mejoramiento y remodelación de algunas viviendas, cuenta el sector con la presencia de tiendas comunes de barrio, además de centros deportivos como canchas de fútbol y polideportivos.

7. REGLAMENTACION URBANISTICA.

7.1 Acuerdos y/o Decretos, Reglamentos.

- ✓ Acuerdo N°019 de diciembre 28 de 2021, por el cual se aprueba y adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de san juan de Arama, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio. son parte integral de este acuerdo el documento técnico, documento resumen y los planos o mapas que lo conforman.
- ✓ Acuerdo N°024 de diciembre 10 de 2018, por medio del cual se hace el ajuste excepcional al esquema de ordenamiento territorial del municipio de San Juan de Arama Meta,

7.2 Área de Actividad.

El predio objeto del informe se encuentra ubicado en zona de actividad residencial.



7.3 Usos Permitidos.

Principal : Residencial con vivienda, unifamiliar.

8. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

8.1 Tipo de Inmueble.

Urbano.

8.2 Forma.

Rectángulo.

8.3 Topografía.

Plana.

8.4 Frente.

Vía publica carrera 13A.

8.5 Disposición del Inmueble.

Se encuentra dispuesto para vivienda familiar.

9. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION.

9.1 Especificaciones de la Construcción.

- ✓ **Cimentación** : Concreto Ciclópeas.
- ✓ **Estructura** : Albañilería confinada.
- ✓ **Cubierta** : Láminas de eternit soportado sobre estructura metálico.
- ✓ **Fachada** : Pesada en ladrillo pañetado y pintado, puertas y ventanas metálicas.
- ✓ **Cielorraso** : no aplica.
- ✓ **Mampostería** : Ladrillo, pañetada y pintado.
- ✓ **Ventanearía** : Marcos metálicos y vidrio.
- ✓ **Puertas exteriores:** Metálicas.
- ✓ **Pisos** : concreto y tableta.
- ✓ **Baño** : (sanitario – lavamanos en porcelana), ducha enchapado.
- ✓ **Pintura** : Vinilo
- ✓ **Acabados** : sencillos.
- ✓ **Instalaciones hidráulicas y sanitarias:** básica.

Tel. 311 2131155

- ✓ **Instalaciones eléctricas:** Monofásica.

9.2 Distribución del inmueble.

Es un inmueble de un piso, depende de sala, comedor, 4 habitaciones (la principal con baño privado), pasillo, cocina con mesón de dos entrepaños enchapados, dos unidades sanitarias familiares, patio de ropas cubierto, zona de lavandería (tanque lavadero enchapado), tanque elevado plástico con capacidad para 1.500 litros.

9.3 Vetustez y estado de conservación.

Según su composición, distribución y estado el inmueble data de 20 años aproximadamente, su estado es regular, con pendientes de mantenimiento general (pintura, cubierta, restauración de la carpintería).

9.6 Aspectos Favorables

- ✓ El inmueble se encuentra localizado en un sector muy tranquilo.
- ✓ Vías de fácil acceso.

9.7 Aspectos Desfavorables

- ✓ Aunque se encuentra localizado sobre el sector de fácil acceso, la vía del frente es destapada.
- ✓ El diseño del inmueble.

10. AVALUO COMERCIAL.

Se determina el valor comercial del inmueble en estudio teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, utilizando los métodos de comparación de mercado para el terreno y reposición para la mejora (construcción).

FECHA	17 de agosto de 2023
DIRECCION	Carrera 13A N°16/15/19
BARRIO	La Esperanza
PERITO	Fabiola Cruz Soto
SOLICITADO POR	Obed Garavito Ortiz



10.2 Fuentes

NOMBRES	TELEFONO	PROFESION	VALOR M ² TERRENO
Graciela N	3204169909	Propietaria	\$ 152.000
Ruby Gómez	3144461743	Propietaria	\$ 140.000
Berenice Camacho	3118982295	Propietaria	\$ 150.000
Nidia Acevedo	3125669592	propietaria	\$ 130.000.

10.3 Memoria de cálculo para M² de terreno.

NUMERO DE MUESTRAS	4
MEDIA	\$ 143.000
DESVIACION ESTANDAR	5.849
COEFICIENTE DE VARIACION	4,09%
VALOR M ²	\$ 143.000

✓ **Media Aritmética:**

$$X = (308.000.000 / 4) = \$ 143.000$$

✓ **Desviación Estándar:**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_1 - X)^2}{N-1}}$$

1. $(152.000 - 143.000)^2 = 81.000.000$
2. $(150.000 - 143.000)^2 = 9.000.000$
3. $(140.000 - 143.000)^2 = 49.000.000$
4. $(130.000 - 143.000)^2 = 169.000.000$

$$S = \frac{\sqrt{308.000.000}}{3} = \frac{17.549,9287747}{3}$$

$$S = 5.849$$

✓ **Coefficiente de Variación:**

$$V = (S/X) * 100$$

$$V = (5.849 / 143.000) * 100 = 4.09\%$$



Art 11 Res 620 1998 IGAC: Cuando el coeficiente de variación sea inferior a más o menos 7.5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

✓ **Valor Asumido M² Terreno** **\$ 143.000**

Fecha : 17 de agosto de 2023		
Municipio : San Juan de Arama – Meta		
Dirección : carrera 13A N°15-16/19		
Barrio : La Esperanza	Área Construida M² : 166 M ²	
VALOR DE REPOSICION M²		
Costos Directos	100 %	\$ 600.000
Costos Indirectos		
Costos totales de la Construcción (Obra Nueva)	100%	\$ 600.000
Costos Administrativos y Financieros	0%	\$ 0
Gran total de Costos		\$ 600.000
Valor Reposición Obra Nueva		\$ 99.600.000
DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (Tabla Fitto y Corvini)		
Vida Útil o Técnica	Años	70
Edad Aproximada	Años	20
Vida Remanente	Años	50
Porcentaje de Edad a Depreciar		28,57%
Estado de Conservación	(de 1 a 5)	2,5
Depreciación Acumulada	19,12%	\$ 19.043.520
DETERMINACION VALOR ACTUA DE LA CONSTRUCON		
Valor de reposición obra nueva		\$ 99.600.000
Menos depreciación acumulada		\$ 19.043.520
Subtotal		\$ 88.556.480
Valor de la Construcción		\$ 88.556.480
Valor por M ²		\$ 485.280
Valor Adoptado por M ²		\$ 485.000

✓ **Valor Total Construcción:**

\$ 99.600.000

✓ **Valor Total Avaluó Método De Reposición.**

\$ 80.510.000

10.4 Valor Definitivo del Avalúo.

\$ 115.116.000

SON: CIENTO QUINCE MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL PESOS (\$ 115.116.000) MONEDA CORRIENTE.

AVALUO

DESCIPCION	AREA	VALOR M ²	V/ TOTAL
Valor Terreno	242 Mts ²	\$ 143.000	\$ 34.606.000
Valor Construcción	166 Mts ²	\$ 485.000	\$ 80.510.000

TOTAL \$ 115.116.000

INDICADORES ECONOMICOS

Dólar	COP \$ 4.100
Petróleo	USD \$ 83.88
Café	USD \$ 1.81
Euro	COP \$ 4.417,37

12. METODOLOGIA EMPLEADA

Para la determinación del precio del inmueble que nos ocupa se utilizó una metodología aceptada a nivel universal, como lo es: comparación de mercado y reposición, se realizó investigación directa, el cual arrojó el precio del terreno en el sector.

13. SUSTENTACION DEL AVALUO.

Se analizaron valores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces están bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

Se consideraron también los centros de atracciones económicas existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conectividad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo,

Tel. 311 2131155

su posible rentabilidad. Son incidentes de valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

13. VIGENCIA DEL AVALUO.

De acuerdo con el Numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 del 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedido 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 puede conservar. Adicionalmente, ésta opinión de valor, pudiera verse alterada por la ocurrencia de situaciones no previsibles por el tasador al momento de la realización del avalúo, como por ejemplo decretos o regulaciones o afectaciones de contenido urbanístico, calamidades naturales, etc. Que obviamente afectarían los parámetros y variables que forman valor y en consecuencia la vigencia del avalúo sucumbiría ante nuevas realidades en el sector y que afecten al inmueble.

14. ANEXOS.

- ✓ Recibo de Secretaria de Hacienda
- ✓ Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A)
- ✓ Registro Fotográfico.

Cordialmente.


FABIOLA CRUZ SOTO

RAA/AVAL-40774.308 DE ANAV
Auxiliar de la Justicia – Perito Avaluador



RECIBO DE SECRETARIA DE HACIENDA

PREDIOS - AVALUOS				
Nro Catastral	Nombre Predio	Vigencia	Avaluo	Est Predio
010001040011000	K 13A 16 15 19	2002	402,000	Activo
		2003	434,000	Activo
		2004	434,000	Activo
		2005	456,000	Activo
		2006	477,000	Activo
		2007	944,000	Activo
		2008	982,000	Activo
		2009	1,031,000	Activo
		2010	1,062,000	Activo
		2011	1,094,000	Activo
		2012	1,127,000	Activo
		2013	1,161,000	Activo
		2014	1,196,000	Activo
		2015	1,232,000	Activo
		2016	1,269,000	Activo
		2017	24,683,000	Activo
		2018	25,423,000	Activo
		2019	26,186,000	Activo
		2020	26,972,000	Activo
		2021	27,781,000	Activo
		2022	28,614,000	Activo
		2023	29,847,000	Activo



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A)



PIN de Validación: a8e80a33



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) **FABIOLA CRUZ SOTO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40774308, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-40774308.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **FABIOLA CRUZ SOTO** 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 de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
26 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: a8e80a33



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
26 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

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 de inscripción
22 Jun 2018

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 de inscripción
26 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8e80a33



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Nov 2021

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 de inscripción
26 Nov 2021

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 de inscripción
26 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: a8e80a33



Ciudad: GRANADA, META
Dirección: CARREERA 9 NO. 13B-29 BARRIO MANGALES
Teléfono: 3112131155
Correo Electrónico: cruz_soto26@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos rurales y especiales - Tecni-incas
Técnico en avalúos – incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	04 Jun 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **FABIOLA CRUZ SOTO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40774308.

El(la) señor(a) **FABIOLA CRUZ SOTO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

a8e80a33

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 veinticinco (25) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a8e80a33



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



REGISTRO FOTOGRAFICO





