Señores,
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ÁBREGO – NORTE DE SANTANDER
E.S.D.

RADICADO : 2016-00458
REFERENCIA : EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL
DEMANDANTE : BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO : ALVARO MANOSALVA GUEVARA C.C. 88283341

ASUNTO: ALLEGANDO INFORME DE AVALÚO

CARLOS DANIEL CARDENAS AVILAS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., abogado en ejercicio identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, respetuosamente me dirijo a su Despacho con el fin de allegar **INFORME DE AVALÚO** del bien inmueble ubicado en la **CARRERA 1B # 18A-06 EN EL BARRIO LOS PINOS DEL MUNICIPIO DE ÁBREGO-NORTE DE SANTANDER,** identificados con Matrícula Inmobiliaria No. **270-58881**, objeto de garantía de la presente acción y con avaluó por la suma de **CIENTO NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS ($109.460.000) MCTE.**

Adicionalmente, solicito también al despacho se sirva programar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate.

Agradezco al despacho por su atención.

Cordialmente,

CARLOS DANIEL CÁRDENAS AVILÉS
C.C. 79.397.838 de Bogotá D.C.
T.P. 152.224 C.S. de la Judicatura.

Anexos: Informe de avalúo.

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 1B No. 18A-06
BARRIO LOS PINOS
ABREGO – NORTE DE SANTANDER

SOLICITANTE	**BANCOLOMBIA S.A.**
CLIENTE	**ALVARO MANOSALVA GUEVARA**
CEDULA DE CIUDADANÍA	**88283341**
TIPO DE INMUEBLE	**CASA**
VALOR TOTAL	**$109.460.000**
GARANTIA	**FAVORABLE**
PRG	**PRG_2020_2405563**
FECHA DE INFORME	**DICIEMBRE 02 DE 2020**

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA			
Departamento	Norte de Santander		
Municipio	Abrego		
Barrio	Los Pinos		
Dirección y/o nombre del predio	Carrera 1B No. 18A-06		
Tipo de avalúo	Urbano	**Propietarios**	Manosalva Guevara Álvaro C.C. 88283341
Tipo de inmueble	Casa	**Uso actual**	Vivienda
Tipología del inmueble	Residencial	**Fecha de visita**	Noviembre 27 de 2020
Plancha IGAC	No Aplica	**Fecha de informe**	Diciembre 02 de 2020

TITULACIÓN					
Matricula Inmobiliaria	270-58881				
Título de adquisición	Escritura 1440				
Fecha:	28/07/2012	**Notaria:**	Segunda	**Ciudad**	Ocaña
Número catastral	54003010200050049000				
Avalúo catastral	No conocido				
Afectaciones	Ninguna				
Observaciones	Este informe no es estudio jurídico.				

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	**Topografía del Sector**	Plana	**Uso Predominante**	Vivienda	**Condiciones de Salubridad**	Bueno

Actividades predominantes	El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta usos residenciales en altura y algunas zonas de comercio puntual.
Tipos de predios	Casas de vivienda Unifamiliares desarrolladas en 1 y 2 pisos de altura.
Características especiales del sector	Se trata de un sector residencial de la zona norte del suelo urbano del municipio donde se evidencia un desarrollo reciente de vivienda de 1 piso.
Perspectivas de valorización	Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector residencial, a pocas cuadras de la vía principal del municipio y cerca de los centros educativos y de salud del municipio.
Vías principales y estado actual	Las vías principales de acceso son la Calle 18 o vía entrada al Municipio, la cual se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación.
Transporte público	El servicio de transporte público es bueno prestado por moto taxismo informal.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE				
Características del terreno	El terreno tiene forma irregular con topografía Plana			
Georeferenciación	**Longitud:**	73°13'28"W -73.224444	**Latitud:**	8°5'10"N 8.086111
Descripción del inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una casa ubicada en el Municipio de Abrego, en el barrio los pinos. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento y se compone de una construcción de 1 piso de altura.			
Características climáticas	**Altura**	1390 m.s.n.m.		
	Temperatura	24° C		
Características especiales	Ninguna			
Edad del inmueble	10 años			
Estrato	2			
Tipo de inmueble	Urbano			

Cuadro de áreas

ITEM	UNIDAD/m2
Área Terreno	156,00
Área Construida	130,00

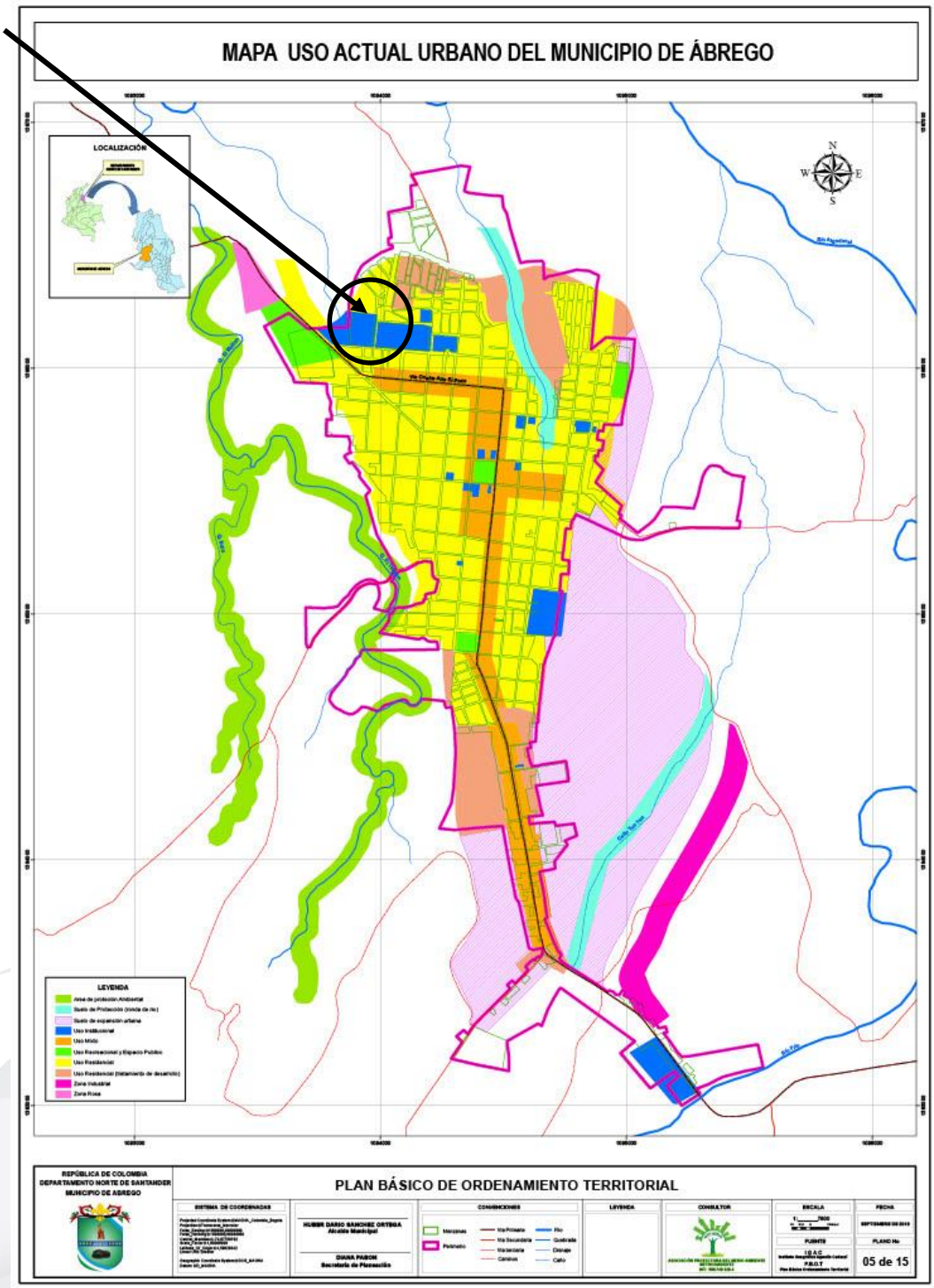
Fuente:	Certificado de Libertad y Tradición para el terreno. Construcción según medidas tomadas en campo al momento de la inspección, las cuales se deben considerar aproximadas.		
Linderos:	**Por el Norte:** Con predio de propiedad del mismo vendedor Orfael Torrado Bayona **Por el Sur:** Con predio de propiedad de Ramon Elías Gómez **Por el Oriente:** Con predio de propiedad del señor Gabriel Pérez **Por el Occidente:** Con calle en medio		
Fuente:	Escritura pública No. 1440 del 28 de julio de 2012, otorgada en la notaria 2 de Ocaña		
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ( )	Malo ( )

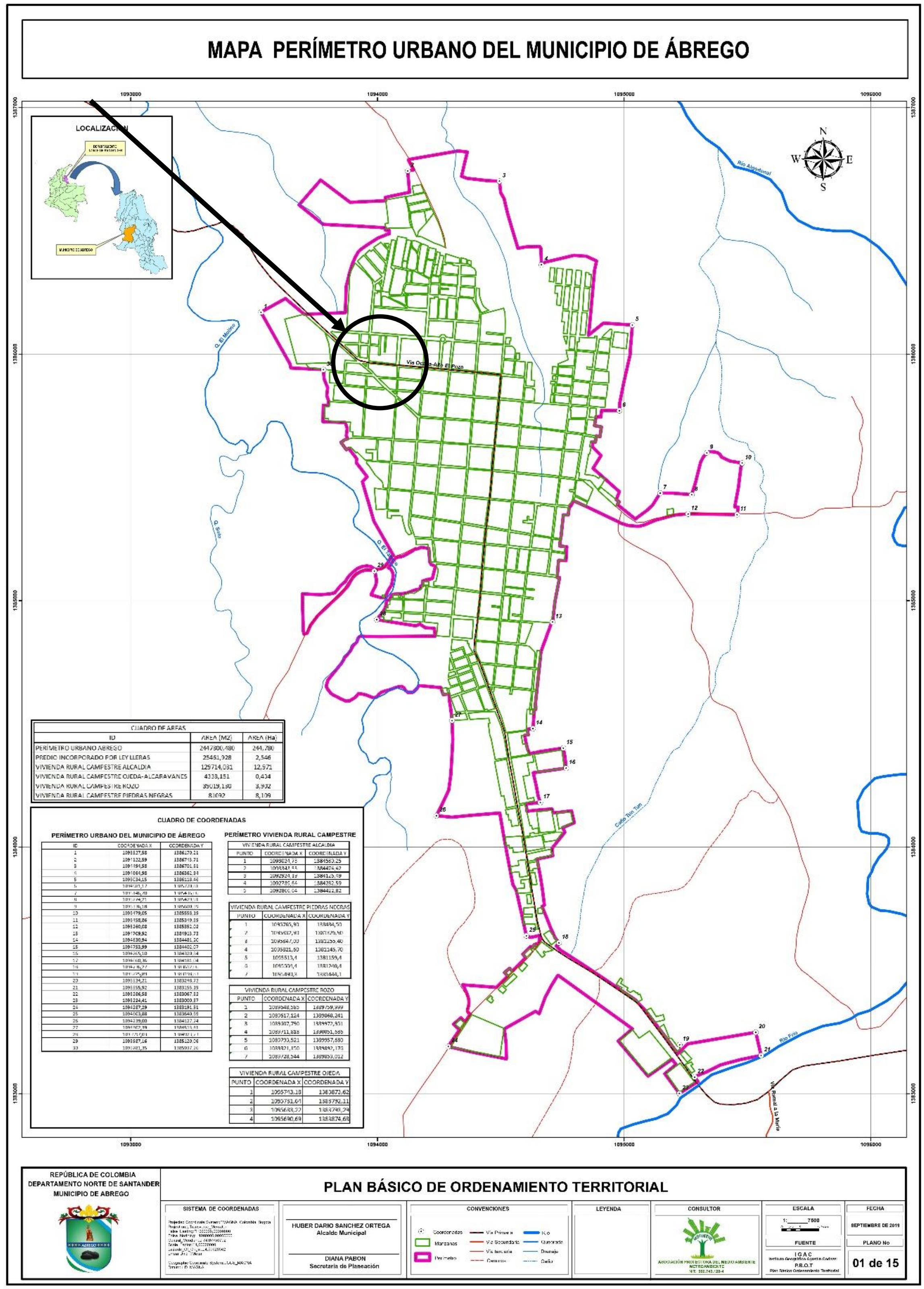
SERVICIOS PÚBLICOS			
Acueducto:	Si	**Alcantarillado:**	Si
Energía:	Si	**Teléfono:**	no
Gas:	Si	**Otros:**	Ninguno.
Breve descripción:	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas del Municipio.		

<table>
<tr><th colspan="4">DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Detalle de la construcción:</td><td colspan="3">Estructura: Muros de carga
Muros: Bloque con estuco y vinilo a tres manos.
Fachada: Ladrillo y pañete a la vista
Pisos: Cerámica y gres.
Carpintería: Marcos metálicos, madera y puertas en madera.
Cielo raso: No tiene
Cubierta: Teja de fibrocemento
Baños: Línea sencilla.
Cocina: Sencilla con mesón en concreto enchapado.

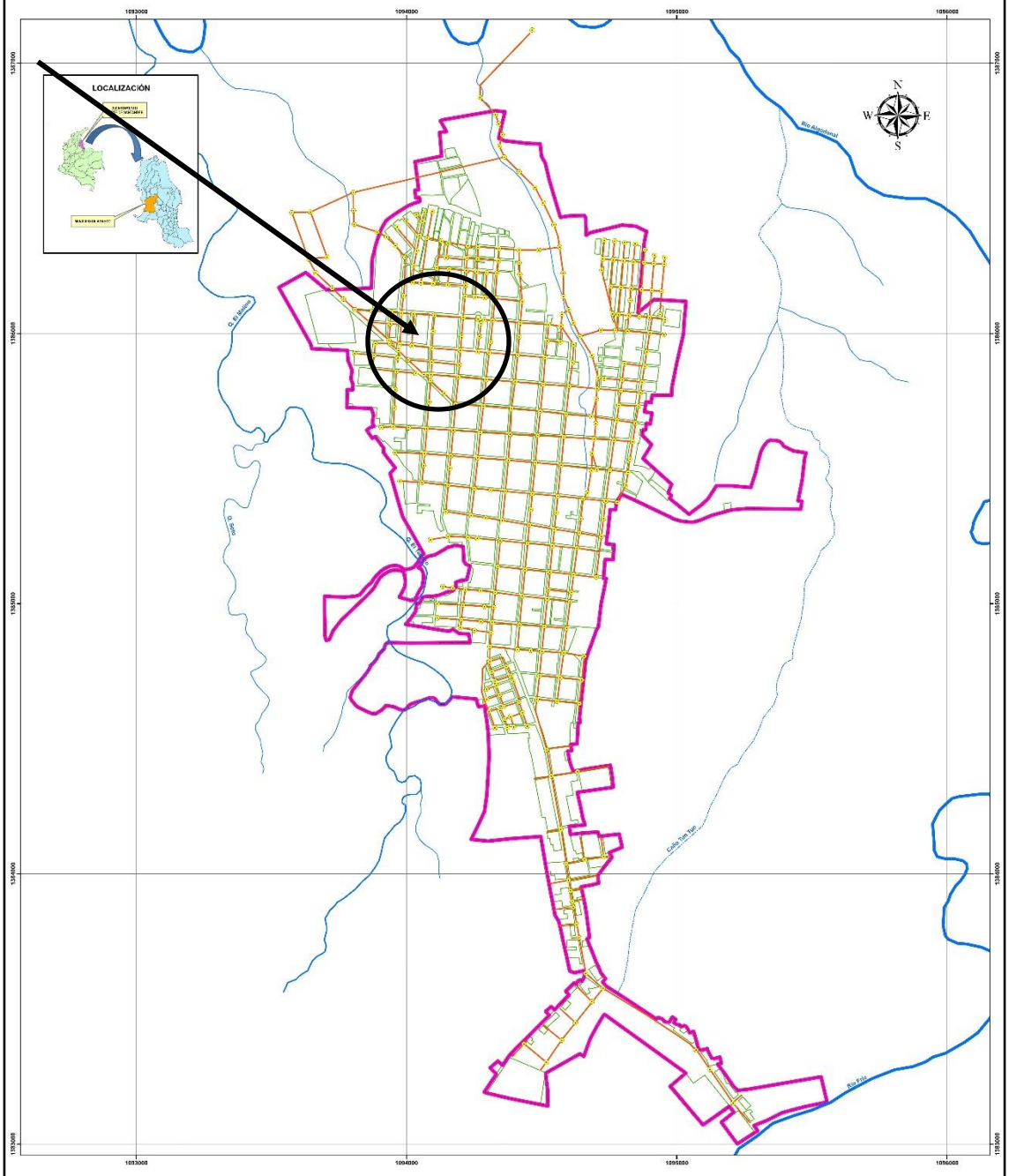
NOTA: Inmueble en buen estado de conservación y mantenimiento.</td></tr>
<tr><td>Estructura Reforzada</td><td>Ajuste Sismorresistente</td><td>Tipo de fachada</td></tr>
<tr><td>No</td><td>No</td><td>Menor de 6 metros</td></tr>
<tr><td>Irregularidad de Planta</td><td>Irregularidad de Altura</td><td>Daño Por Sismos</td></tr>
<tr><td>Sin Irregularidad</td><td>Sin Irregularidad</td><td>Sin Daños Previos</td></tr>
<tr><td>Número de Pisos</td><td>Avance</td><td>Remodelado</td></tr>
<tr><td>1</td><td>100%</td><td>No</td></tr>
<tr><td>Ventilación</td><td>Iluminación</td><td>No. De Sótanos</td></tr>
<tr><td>Bueno</td><td>Bueno</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Distribución</td><td colspan="3">Sala, comedor, cocina, patio, zona de ropas, 3 habitaciones, baño.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Fuente: Inspección técnica en la Visita</td></tr>
</table>

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES




MAPA PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE ÁBREGO
LOCALIZACIÓN
Vía Ocaña-Ábrego-El Pozo
Río Algodonal
Río Frío
CUADRO DE AREAS
ID | AREA (M2) | AREA (Ha)
PERÍMETRO URBANO ABREGO | 2447800,480 | 244,780
PREDIO INCORPORADO POR LEY LLERAS | 25461,928 | 2,546
VIVIENDA RURAL CAMPESTRE ALCALDIA | 129714,031 | 12,971
VIVIENDA RURAL CAMPESTRE OJEDA-ALCARAVANES | 4338,151 | 0,434
VIVIENDA RURAL CAMPESTRE ROZO | 39019,130 | 3,902
VIVIENDA RURAL CAMPESTRE PIEDRAS NEGRAS | 81092 | 8,109
CUADRO DE COORDENADAS
PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE ÁBREGO
PERÍMETRO VIVIENDA RURAL CAMPESTRE
VIVIENDA RURAL CAMPESTRE ALCALDIA
VIVIENDA RURAL CAMPESTRE PIEDRAS NEGRAS
VIVIENDA RURAL CAMPESTRE ROZO
VIVIENDA RURAL CAMPESTRE OJEDA
1 | 1095713,18 | 1383673,62
2 | 1095731,01 | 1383792,11
3 | 1095683,22 | 1383793,29
4 | 1095690,69 | 1383874,68
1093000
1094000
1095000
1096000
REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO DE ABREGO
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SISTEMA DE COORDENADAS
HUBER DARIO SANCHEZ ORTEGA
Alcalde Municipal
DIANA PABON
Secretaría de Planeación
CONVENCIONES
Coordenadas
Manzanas
Perímetro
Vía Primaria
Vía Secundaria
Vía terciaria
Río
Quebrada
Drenaje
Caño
LEYENDA
CONSULTOR
ESCALA
1: 7500
FUENTE
IGAC
Instituto Geográfico Agustín Codazzi
P.B.O.T
Plan Básico Ordenamiento Territorial
FECHA
SEPTIEMBRE DE 2019
PLANO No
01 de 15

MAPA RED DE ALCANTARILLADO URBANO DEL MUNICIPIO DE ÁBREGO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO DE ÁBREGO

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SISTEMA DE COORDENADAS

HUBER DARIO SANCHEZ ORTEGA
Alcalde Municipal

DIANA PABON
Secretaria de Planeación

CONVENCIONES
Manzanas
Perímetro
Vía Primaria
Vía Secundaria
Vía Terciaria
Río
Quebrada
Drenaje
Canal

LEYENDA
Pozos
Red Alcantarillado

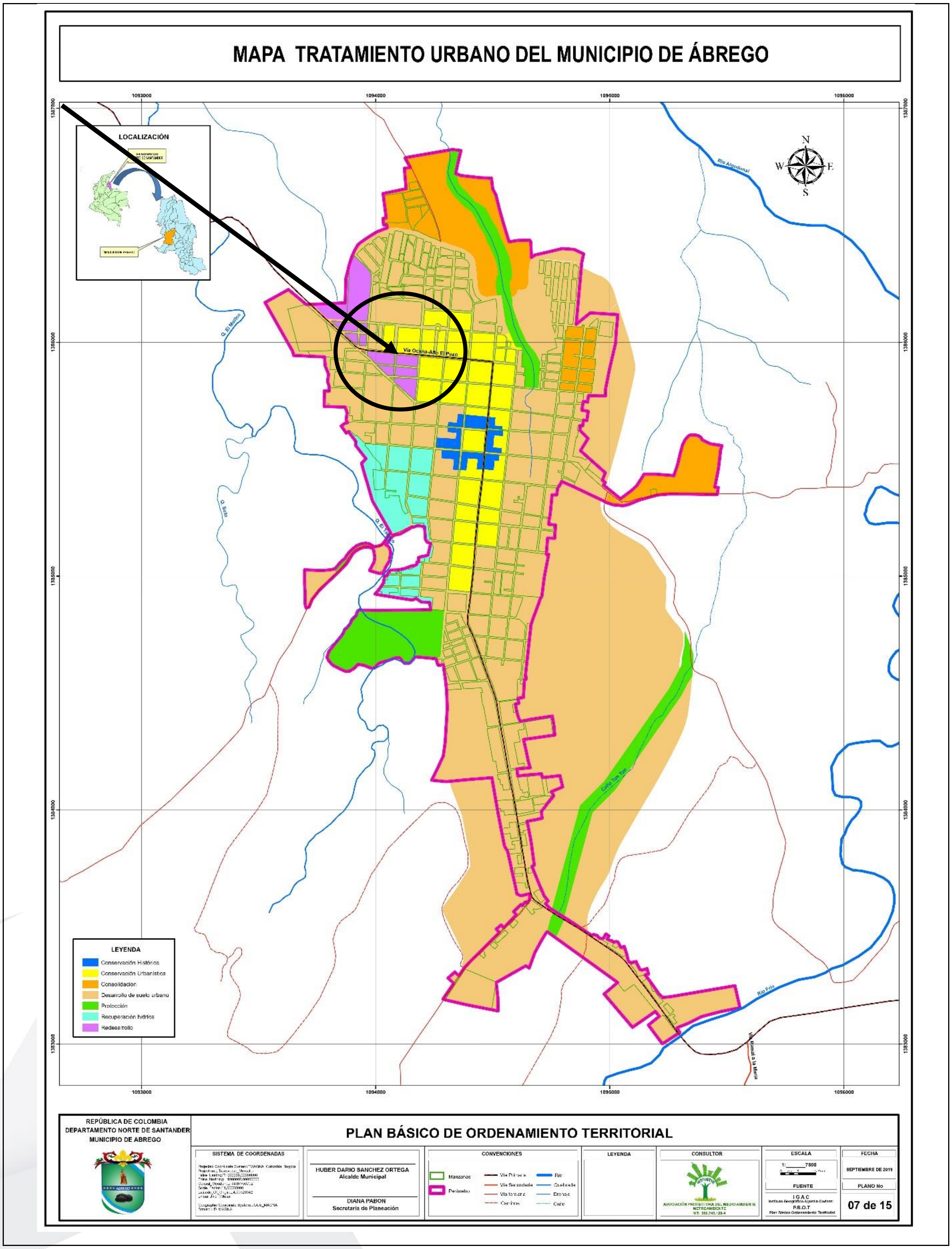
CONSULTOR

ESCALA
1: 7500

FUENTE
I.G.A.C.
P.B.O.T.

FECHA
SEPTIEMBRE DE 2019

PLANO No
03 de 15


MAPA TRATAMIENTO URBANO DEL MUNICIPIO DE ÁBREGO
LOCALIZACIÓN
Vía Ocaña-Alto El Pozo
Río Algodonal
N
S
W
E
LEYENDA
Conservación Histórica
Conservación Urbanística
Consolidación
Desarrollo de suelo urbano
Protección
Recuperación hídrica
Redesarrollo
REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO DE ABREGO
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SISTEMA DE COORDENADAS
HUBER DARIO SANCHEZ ORTEGA
Alcalde Municipal
DIANA PABON
Secretaría de Planeación
CONVENCIONES
LEYENDA
CONSULTOR
ESCALA
FUENTE
FECHA
PLANO No
07 de 15

ARTICULO 8. De los usos del suelo urbano y de expansión urbana. Estableése los usos del suelo conforme a las modificaciones efectuadas al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Abrego, según Acuerdo Municipal No. 010 de 2001, y que hacen parte de este proceso de modificación excepcional. Ver plano de uso propuesto urbano (11/11).

Parágrafo 1. Estableése para el suelo urbano los siguientes usos, conforme a sus especificidades: principal, compatible, condicionado y prohibido

USOS	ACTIVIDADES
PRINCIPAL	**Residencial Unifamiliar**. Es la situada en lote independiente, en construcción aislada o agrupada a otra vivienda o lote de distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública. **Residencial Bifamiliar**. Corresponde a dos unidades de vivienda que comparten un mismo lote y tiene acceso independiente desde la calle o el espacio público.
COMPATIBLE	**Comercio tipo 1.** Alimentos y bebidas de consumo diario, artículos farmacéuticos y cosméticos, artículos variados: miscelánea y boutiques, artículos de librería y papelería, servicios de fotocopias, salas de internet. Salón de belleza, peluquería, lavanderías y tintorerías locales. Servicios alimenticios: cafeterías y fuentes de soda. Servicios florales: floristería y similares. Servicios al vehículo: parqueaderos. **Institucional Tipo 1. Educativos**: Guarderías y jardines, hogares de bienestar, colegios de primaria y bachillerato. **Recreación y deporte**: Canchas deportivas, polideportivos de barrios. **Institucional tipo 2. De culto**: Iglesias parroquiales, sedes de diferentes cultos.
CONDICIONADO	**Institucional Tipo 2.** Ancianatos (hogares geriátricos) y hogares de paso. **Comercio Tipo 3.** Talleres de reparación automotriz y motos. **Industria Tipo 1.** Industria doméstica. **Industria Tipo 2**. Carpinterías de madera existentes.
PROHIBIDO	Como uso prohibido se consideran aquellos que no hacen parte del uso principal, compatible y condicionado descrito anteriormente.

Observación. Las actividades como: billares, casinos, bingos, clubes de bolo y tejo, juegos electrónicos y juegos de azar, no podrán estar ubicados en zonas residenciales,

ni cerca de los establecimientos de uso dotacional (Educación, Salud, Religioso, Defensa y Seguridad).

2.1. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Con respecto con el plano del Acuerdo 010 de fecha 3 de abril de 2001, por el cual se adopta la estratificación en el Municipio de Abrego y se determina su aplicación, el sector es estrato

CONDICIONES GENERALES

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

De localización:
El predio cuenta con una ubicación con buenas posibilidades de acceso por vías Municipales pavimentadas y principales del Municipio, con fácil acceso desde la ciudad de Ocaña y los municipios cercanos.

De terreno:
El predio 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. Actualmente existe poca variedad de inmuebles en oferta en el Barrio los Pinos. 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 proyectos de auto construcción en suelo propio, así como 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 m².

No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR M2 TERRENO	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR TAMAÑO	VALOR M2 TERRENO HOMOGENEIZADO
1	Calle 12 #6-15-abrego	3164606491	$ 95.000.000	6,00%	$ 89.300.000	$ 49.115.000	$ 40.185.000	152,0	120,0	$ 264.375	1,00	0,90	$ 237.938
2	Carrera 2 # 15-20, Barrio los Patios	3134095688-Edith Soto	$ 105.000.000	6,00%	$ 98.700.000	$ 59.220.000	$ 39.480.000	150,0	130,0	$ 263.200	1,00	0,90	$ 236.880
3	Calle 15 # 1b-12, Barrio los Pinos	315-8652993	$ 98.000.000	6,00%	$ 92.120.000	$ 55.272.000	$ 36.848.000	155,0	120,0	$ 237.729	1,00	0,90	$ 213.956
4	Barrio Los Pinos	3054552429-villa-real inmobiliaria	$ 100.000.000	6,00%	$ 94.000.000	$ 70.500.000	$ 23.500.000	102,0	102,0	$ 230.392	1,00	0,90	$ 207.353

PROMEDIO M2	$ 224.032
DESVIACION	$ 15.686
COEF.DE VARIACION	7,00%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,858
LIMITE SUPERIOR	$ 238.604
LIMITE INFERIOR	$ 209.459

Se adopta un valor por m2 de terreno de $210.000

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 (m2) 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	Área m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACIÓN ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	150,00	10	70	14,29%	2,5	15,59%	$ 700.000	$109.129	$590.871	$ 590.000

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en el mismo sector y en sectores aledaños considerados comparables.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área de terreno, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- En el presente informe de avalúo se liquidan las áreas construidas medidas en campo al momento de la visita, las cuales se deben considerar aproximadas.

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 JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO y revisado por el Ing. Elvis Fabian 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 Internaciones 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	$ 109.460.000
Valor proporcional terreno	$ 32.760.000
Valor proporcional construcción	$ 76.700.000
Porcentaje de terreno	29,93%
Porcentaje de construcción	70,07%
Edad aproximada (Años)	10
Vida remanente (Años)	60
Vida útil (Años)	70
Valor reposición a nuevo	$ 105.000.000
Valor UVR día	275,33474
Valor avalúo UVR	397.552,45

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 1B No. 18A-06
BARRIO LOS PINOS
ABREGO – NORTE DE SANTANDER

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	156,00	$ 210.000	$ 32.760.000
CONSTRUCCIÓN	130,00	$ 590.000	$ 76.700.000
TOTAL AVALUO			**$ 109.460.000**
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION			**$ 842.000**

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.

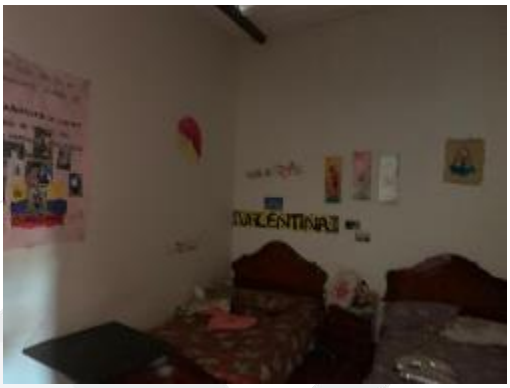
Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **noviembre de 2020** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($109.460.000 M/C).**

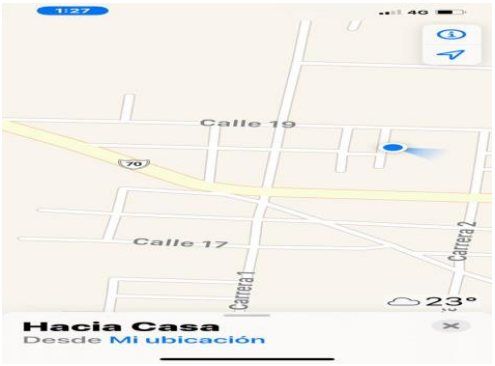
ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Gerente General
RAA AVAL – 52148032

JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO
Perito Actuante
RAA AVAL-88141084

ING. ELVIS FABIAN MONTOYA
Revisión Avalúo
RAA AVAL - 1023944360

REGISTRO FOTOGRAFICO




127
Calle 19
70
Calle 17
Carrera 1
Carrera 2
23°
Hacia Casa
Desde Mi ubicación

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 8 # 30-13 Barrio Ciudad Jardín- Ocaña

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre: JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO**
- **RAA-AVAL:**
- **C.C.: 88.141.084**
- **Dirección de Residencia: CALLE 8 # 30-13 CIUDAD JARDÍN**
- **Ciudad de Residencia: OCAÑA**
- **Celular: 3158652993**
- **Profesión: ARQUITECTO**

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

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

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

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

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

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

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV (BANCOLOMBIA)	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
26/02/2020	REMATE	ERIKA JIMENEZ TRUJILLO	CALLE 6 SUR No. 23 - 51 CASA 19 MULTIFAMILIAR 13 CONDOMINIO SANTA MARIA II PRIMERA ETAPA	Villavicencio
27/02/2020	REMATE	FERNANDO BAHAMON LEON	CALLE 6 No. 6 - 19 VEREDA GUICHIRAL	Puerto Lopez
22/01/2020	DACIÓN	MARIA CECILIA AYA	CALLE 53 SUR No. 45 – 03, CARRERA 45 No. 53 – 07 SUR MANZANA 94 URBANIZACION	Villavicencio
12/03/2020	DACIÓN	GRUPO PRISMA	LOTE No. 4 VEREDA ZURIA	Villavicencio
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	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 ROCHA MENDEZ	CRA 44A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VILLAVICENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA	IBAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	[illegible] 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 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 Nº 23-11 BLOQUE Nº 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMATE	AGUEDITA MURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA

PIN de Validación: c1e30b92

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	24 Oct 2017	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	24 Oct 2017	Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	24 Oct 2017	Régimen de Transición

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

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

PIN de Validación: c1e30b92

https://www.raa.org.co

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

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

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

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

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

c1e30b92

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: c1e30b92

https://www.raa.org.co

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: b6350ad3

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 avaluador 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

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	07 Sep 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: b6350ad3

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos	07 Sep 2020	Régimen

PIN de Validación: b6350ad3

https://www.raa.org.co

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

b6350ad3

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: b6350ad3

https://www.raa.org.co

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: b61c0abe

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) JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88141084, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88141084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	07 Feb 2017	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	06 Sep 2018	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: CALLE 8 NO. 30-13, CIUDAD JARDIN
Teléfono: 3158652993
Correo Electrónico: juanvepor@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad la Gran Colombia.
Especialista en Medio Ambiente Urbano y Desarrollo Territorial.

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) JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No.

PIN de Validación: b61c0abe

https://www.raa.org.co

88141084.

El(la) señor(a) JUAN BERNARDO VELASQUEZ PORTILLO 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

b61c0abe

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal