

MARITZA PEREZ HUERTAS
Abogada
Universidad Libre

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARAUCA
Dr. Luis Arnulfo Sarmiento Pérez.
E. S. D.

Proceso	: Ejecutivo con garantía real No 2019 – 00567
Demandante	: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado	: YULY CAROLINA BARRERA ORTEGA.
Asunto	: Entrega de AVALÚO COMERCIAL.

MARITZA PEREZ HUERTAS, apoderada de la parte actora en el proceso de la referencia, por medio del presente me permito hacer entrega del avalúo comercial por valor de SESENTA MILLONES CIENTO DIEZ MIL CIENTOS PESOS M/CTE (\$60'110.100), correspondiente al inmueble ubicado en la calle 5 sur No. 20 – 11 este, Apto 404, bloque 6, manzana 3, ciudadela Comfiar en Arauca, mismo que se encuentra legalmente secuestrado por cuenta del presente asunto, tal como consta en acta de diligencia de fecha 14/02/2023.

NOTA:

La suscrita radicó un derecho de petición al IGAC – Seccional Yopal, para que se expida el certificado catastral del inmueble con vigencia del año 2023, documento necesario para proceder con el traslado del avalúo comercial, conforme lo indica el Art 444 del CGP. El IGAC no ha dado respuesta.

Lo anterior para los fines pertinentes.

Con altísima distinción,



MARITZA PEREZ HUERTAS
C. C. No 51.718.323 de Bogotá
T. P. No 48357 del C. S. de la J.

INFORMACION BASICA

INFORME AVALUO COMERCIAL

NOMBRE DEL SOLICITANTE Yuly Carolina Barrera Ortega		ID. C.C.	NUMERO IDENTIFICACION 1121822432	ENTIDAD DAVIVIENDA	FECHA AVALUO 16/05/2023	CONSECUTIVO 160520231121822432
OBJETO AVALUO Origenación	DIRECCION INMUEBLE CL 5 SUR 20 11 ESTE AP 404 BL 6 MZ 3		BARRIO Mata de Venado	NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO "Ciudadela Comfiar"		
CIUDAD ARAUCA	CODIGO 81001	DEPARTAMENTO ARAUCA	CODIGO 81	SECTOR Urbano	COORDENADAS 7.06354231600093 - 70.71899811898983	TEL FIJO 0
					TEL CELULAR 3203755578	METODOLOGIA Comparación de Mercado
JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA Son los valores de oferta conocidos para aplicar la tabla estadística y dar el valor más acertado al inmueble en estudio.						
E-MAIL nn@nn.com						

INFORMACION DEL BARRIO

SERVICIOS		USO PREDOMINANTE DEL BARRIO		VIAS DE ACCESO		AMOBLIAMIENTO URBANO		ESTRATO 1	LEGALIDAD Aprobado	TOPOGRAFIA Plano	TRANSPORTE Bueno
ACUEDUCTO <input checked="" type="checkbox"/>	SECTOR PREDIO <input checked="" type="checkbox"/>	VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/>	EDIFICACIONES SIMILARES	ESTADO Bueno	PARQUES <input checked="" type="checkbox"/>	ARBORIZACION <input checked="" type="checkbox"/>		PERSPECTIVA DE VALORIZACION Las perfectivas de valorización es media por encontrarse en un sector donde la proyección del asentamiento urbano se dirige hacia esa zona.			
ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	INDUSTRIA <input type="checkbox"/>		PAVIMENTADA <input type="checkbox"/>	PARADERO <input checked="" type="checkbox"/>	ALAMEDAS <input type="checkbox"/>					
ELECTRICIDAD <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIO <input type="checkbox"/>	0	ANDENES <input type="checkbox"/>	ALUMBRAD <input checked="" type="checkbox"/>	CICLO RUTAS <input checked="" type="checkbox"/>					
GAS <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	OTROS <input type="checkbox"/>		SARDINELES <input type="checkbox"/>	Z. VERDES <input checked="" type="checkbox"/>						
TELEFONO <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										

INFORMACION DEL INMUEBLE

TIPO VIVIENDA NO VIS	UBICACION Medianero	UBICACION LOCAL	NUM. NOTARIA Unica	NUM. ESCRITURA 0362	CIUDAD ESCRITURA ARAUCA	DPTO. ESCRITURA ARAUCA	FECHA ESCRITURA 26/03/2018
USO Vivienda	OTROS USOS		M. INMOB. PRINCIPAL 1 410-82178	M. INMOB. GJ 1	M. INMOB. GJ 4		M. INMOB. DP 2
CLASE Multifamiliar	OTRA CLASE		M. INMOB. PRINCIPAL 2	M. INMOB. GJ 2	M. INMOB. GJ 5		CHIP (Solo Bogotá)
CATEGORIA Apartamento	CONSTRUIDO PARA EL USO ACTUAL	SI		M. INMOB. GJ 3	M. INMOB. DP 1		0
CAT. BUA Vivienda							CEDULA CATASTRAL Sin información

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

NUMERO DE PISOS 4	ESTADO CONSTRUCCION Usada	ESTADO DE CONSERVACION Bueno	EXISTEN PARAPETOS EN LA CUBIERTA NO
NUMERO DE SOTANOS 0	TERMINADA <input type="checkbox"/>	ESTRUCTURA Industrializada	LONGITUD LUCES N/A
VETUSTEZ (En Años) 5	EN OBRA <input type="checkbox"/>	MATERIALES DE LA ESTRUCTURA Concreto Reforzado	SIMETRIA EN ALTURA No disponible
PISO DEL INMUEBLE 4	AVANCE (%) <input type="checkbox"/>	DETALLE MATERIAL Concreto Reforzado- Muros	SIMETRIA EN PLANTA No disponible
CERCA DE FUENTES HIDRICAS NO	TERMINADO <input checked="" type="checkbox"/>	FACHADA Graniplast	HAY GOLPETEO No hay Posibilidad de
EDIFICACION VS VIA Igual	SIN TERMINAR <input type="checkbox"/>	TIPO FACHADA Normal (3m - 6m)	HAY ASENTAMIENTOS
NOMBRE CONSTRUCTOR	REMODELADO <input type="checkbox"/>	CUBIERTA Teja metálica	EXISTEN DAÑOS PREVIOS No Disponible
	Financiado constructor <input type="checkbox"/>		

DEPENDENCIAS

SALA 1	BAÑO SOCIAL 1	BAÑO PRIVADO 0	BAÑO SERVICIO 0	JARDIN 0	TOTAL GARAJES 0	USO EXCLUSIVO 0	SENCILLO 0	DEPOSITO LOCAL 0
COMEDOR 1	ESTAR 0	COCINA 1	PATIO INTERIOR 1	BALCON 0	CUBIERTO 0	PRIVADO 0	DOBLE 0	BODEGA 0
ESTUDIO 0	HABITACIONES 3	CUARTO SERVICIO 0	TERRAZA 0	Z. VERDE PRIVADA 0	DESCUBIERTO 0	BAHIA COMUN 0	SERVIDUMBRE 0	OFICINA 0

VENTILACION Bueno	REQUIERE CONDICIONES DE SALUBRIDAD NO	ARBORIZACION No	BASURA No	PARQUES No	INSEGURIDAD No	OTRO
ILUMINACION Bueno	CONDICIONES DE SALUBRIDAD Bueno	AGUAS SERVIDAS No	RUIDO No	Z. VERDES 0	POR AIRE No	OTRO

ACABADOS Bueno	ESTADO PISOS Sin acabados	MUROS Bueno	TECHOS Bueno	C. MADERA Sin acabados	C. METAL Bueno	BAÑOS Bueno	COCINA Bueno	Regular
	CALIDAD Sin Acabados	MUROS Sin Acabados	TECHOS Normal	C. MADERA Normal	C. METAL Normal	BAÑOS Normal	COCINA Normal	Sencilla

PROPIEDAD HORIZONTAL

DOTACION

SOM. A PROP. HORIZONTAL SI	EDIFICIOS 1	PORTERIA <input type="checkbox"/>	PISCINA <input type="checkbox"/>	GJ VISITANTE <input type="checkbox"/>	BOMBA EYECTORA <input type="checkbox"/>	Z. VERDES <input type="checkbox"/>	SALON COMUNAL <input type="checkbox"/>	PLANTA ELECTRICA <input type="checkbox"/>
CONJ. O AGRUP. CERRADA NO	UNID. POR PISO 4	CITOFONO <input type="checkbox"/>	TANQUE AGUA <input type="checkbox"/>	JUEGOS NIÑOS <input type="checkbox"/>	A. ACOND. CENTRAL <input type="checkbox"/>	GINNASIO <input type="checkbox"/>	SHUT BASURAS <input type="checkbox"/>	ASCENSOR <input type="checkbox"/>
UBICACION INMUEBLE Interior	TOTAL UNIDADES 16	BICICLETERO <input type="checkbox"/>	CLUB HOUSE <input type="checkbox"/>	CANCHA MULTIPLE <input type="checkbox"/>	CANCHA SQUASH <input type="checkbox"/>	GOLFITO <input type="checkbox"/>	EQ. PRESION CONS. <input type="checkbox"/>	ASCENSORES <input type="checkbox"/>
		OTROS						

ACTUALIDAD EDIFICADORA	COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y DEMANDA	TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACIÓN EN MESES 6
En la zona se viene desarrollando planes de vivienda de interés prioritario en altura por parte del gobierno nacional y regional. En cuando al sector circunvecino se realizan construcciones en viviendas nuevas privadas con diseños arquitectónicos, y	En el sector existe un equilibrio entre la oferta y la demanda por su ubicación y uso.	

LIQUIDACION AVALUO	DESCRIPCION DEPENDENCIA	AREA (M2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Área Privada	Apartamento	48.87	\$ 1,230,000.00	\$ 60,110,100.00

CALIFICACION		Favorable	VALOR TOTAL AVALUO	\$ 60,110,100
VALOR UVR DEL DIA	344.80980	VALOR AVALUO EN UVR	VALOR ASEGUABLE	\$ 60,110,100
		174,328.2800		

OBSERVACIONES	DIRECCION ANEXOS	OTRAS DIRECCIONES
El inmueble tipo (VIP) denominado "Ciudadela Comfiar" de uso residencial. Inmueble ubicado en la MZ 3 del bloque #6 del cuarto piso con número de apartamento #404, con un coeficiente de 6,264% y con un área privada de 48,87 las registradas en el certificado de Matricula Inmobiliaria #410-82178, impreso el 31 de enero del 2020. El apartamento consta de lo siguiente: sala-comedor, cocina, alcoba principal, dos alcobas auxiliares, baño social, zona de lavandería, punto fijo de escalera y hall de apartamentos, sector cuenta con los servicios publico básicos. Vía principal calle 1 sin pavimentar en buen estado de conservación y frente del edificio pavimentado zona de parqueadero. Linderos se encuentran registrados en la escritura pública # 0362 de 26-marzo-2018.		
El inmueble fachada en graniplast con pintura en vinilo, con pisos en cemento rustico, puerta principal metálica, muros con pintura en vinilo, cubierta en teja termoacustica, no tiene cielo raso, cocina con mesón en concreto sin acabados en regular estado, con lavaplatos en acero inoxidable, ventanas en aluminio con vidrio templado, las habitaciones no tienen puertas solo el marco metálico. baño piso y muro con enchape en cerámica, y aparato sanitario en porcelana con sus respectivos accesorio.		

NUMERO DE IDENTIFICACION DEL PERITO

ID. DE QUIEN APRUEBA	51810487
REGISTRO RAA AVAL	NT
REGISTRO PRIVADO	NT

FIRMA DEL PERITO

Certifico que el valor total de avalúo reportado en este informe es real y fue validado con los criterios establecidos por el Banco.

Josefina Parra
MARIA JACQUELINE PARRA MORENO
Arquitecta Avaluadora





Foto 1. Fachada del Apto.jpg



Foto 2. Entorno.jpg



Foto 3. Fachada del Edificio.jpg



Foto 4. Hall de Aptos.jpg



Foto 5. Nomenclatura del edificio.jpg



Foto 6. Comedor.jpg



Foto 7. Sala .jpg



Foto 8. Habitación 1.jpg



Foto 9. Habitación 2.jpg



Foto. Habitación 3.jpg

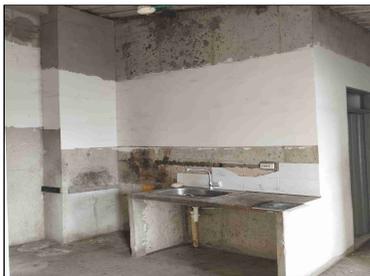


Foto Cocina.jpg



Foto Patio de ropas.jpg



Foto Baño.jpg



Foto Zona de Contador de luz .jpg



Foto Contador de Agua.jpg



PIN de Validación: aa240a48



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) MARIA YAQUELINE DE LA CRUZ PARRA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51810487, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-51810487.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIA YAQUELINE DE LA CRUZ PARRA MORENO 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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARAUCA, ARAUCA

Dirección: CALLE 20 # 22 - 24, OF 201, 2 PISO.

Teléfono: 3142260464

Correo Electrónico: inmobiliariarauca@yahoo.es

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

Arquitecta - Universidad de la Salle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIA YAQUELINE DE LA CRUZ PARRA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51810487.

El(la) señor(a) MARIA YAQUELINE DE LA CRUZ PARRA MORENO 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: aa240a48



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

aa240a48

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal