

Arauca, julio de 2021

ENVIADO POR CORREO 06 07 2021

Doctor,

LUIS ARNULFO SARMIENTO PÉREZ
JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARAUCA

E. S. D.

RADICADO: 2017-00584
REF: EJECUTIVO POR SUMAS DE DINERO
DEMANDANTE: BANCO DE BOGOTÁ
DEMANDADO: MARISOL MAURNO CISNEROS
ASUNTO: APORTA AVALUO COMERCIAL

DIANA MARIA CASTAÑEDA FORERO, identificada con cédula de ciudadanía No. 51847706 de Bogotá, y Tarjeta Profesional No. 82283 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial del **BANCO DE BOGOTÁ**, de conformidad con lo previsto en el artículo 444 del C.G.P., de manera comedida me permito adjuntar avalúo comercial del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 410-31777 de la oficina de Instrumentos Públicos de Arauca, el cual fue avaluado en la suma de **SETENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL DOSCIENTOS PESOS (\$74.680.200,00 M/CTE).**

Solicito respetuosamente al Despacho se sirva correr traslado del avalúo presentado, y una vez se haya impartido aprobación al mismo, se sirva fijar nueva fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate.

Del Señor Juez,



DIANA MARIA CASTAÑEDA FORERO
C.C. 51847706 expedida en Bogotá
T.P. No. 82283 del C.S.J.

Proyectó: Daniela Rey Rodríguez



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6



ESTUDIO TECNICO AVALUO URBANO No. 20210630-3023 / ORIGINAL

PROPIETARIO:	MARISOL MAURNO CISNEROS
DIRECCIÓN:	CALLE 18 No. 10 A - 51 BARRIO LAS AMERICAS
MUNICIPIO:	ARAUCA
DEPARTAMENTO:	ARAUCA
SOLICITANTE:	BANCO DE BOGOTA S.A
ENTIDAD:	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARAUCA
VALOR COMERCIAL:	\$74' 680.200.00
FECHA:	JUNIO 30 DE 2.021

REALIZADO POR:

Ing. WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA

R.A.A AVAL - 17335254

Carrera 33 N°. 15 - 28 Of. 204 Ed. Casa Toro P.H. ☎ 313 408 8855 Villavicencio
Calle 16 N°. 18 - 07 (esquina) B. Cristo Rey ☎ (7) 885 7204 Arauca
Carrera 16 N°. 14 - 66 Local 4 B. Centro ☎ 311 889 4917 Tame(Arauca)



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

ÍNDICE

	Página
Presentación	
Índice	
Argumentos al estudio técnico del avalúo	
1. Memoria Descriptiva.	7
1.1 Clase de inmueble	
1.2 Dirección	
1.3 Tipo de Avalúo	
1.4 Fecha de la visita	
1.5 Fecha del informe	
1.6 Solicitante	
1.7 Localización	
1.8 Vecindario	
1.9 Vías de acceso	
1.10 Transporte	
1.11 Servicios públicos	
2. Aspecto Jurídico.	8
2.1 Documentos suministrados para el avalúo	
3. Titulación.	8
3.1 Propietario	
3.2 Título de adquisición	
3.3 Folio de matrícula inmobiliaria	
3.4 Registro catastral	
3.5 Observaciones jurídicas encontradas	
4. Reglamentación Urbanística.	9
4.1 Acuerdo y decretos reglamentarios	
5. Determinación Física del bien Avaluado.	11
5.1 Linderos y dimensiones	
5.2 Topografía	
5.3 Forma geométrica	
5.4 Servidumbre	
5.5 Cuadro de áreas	
6. Aspecto económico.	11
6.1 Utilización económica actual del inmueble	
6.2 Actualidad edificadora de la zona	
6.3 Comportamiento de la oferta y de la demanda en la zona	
7. Descripción de la construcción.	12
8. Consideraciones de valuación.	13



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

9.	Cuadro de Valores.	14
10.	Registro fotográfico del inmueble.	21
11.	Soportes y anexos allegados.	22



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

ARGUMENTOS AL ESTUDIO TECNICO DEL AVALUÓ

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos siguientes, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe con las siguientes particularidades:

1. El avalúo Urbano **No. 20210630-3023**, corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
2. El avalúo practicado, no tiene en cuenta un proceso de fraccionamiento, los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.
3. En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, se desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de este se deriven.
4. Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas por nosotros.
5. Se consultaron las estadísticas propias y las de miembros afiliados a la Corporación Lonja Inmobiliaria de la Orinoquia, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además del anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.
6. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.
7. Es importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

OTROS:

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta al llevar a cabo el encargo para el cual fue designado.

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 de la Corporación Lonja Inmobiliaria de la Orinoquia.

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.

PROPÓSITO

Determinar el valor actual del presente inmueble urbano, para la elaboración de un archivo técnico, estableciendo para ello su precio cuantitativo. Se ha tenido en cuenta los factores físicos, económicos, de norma y potencial valorización en la zona y por ende en el valor comercial del inmueble.

METODOLOGÍA

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, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó los métodos:

Método de comparación o de mercado. 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 avalúo. Se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localiza.

Carrera 33 N°. 15 - 28 Of. 204 Ed. Casa Toro P.H. ☎ 313 408 8855 Villavicencio
Calle 16 N°. 18 - 07 (esquina) B. Cristo Rey ☎ (7) 885 7204 Arauca
Carrera 16 N°. 14 - 66 Local 4 B. Centro ☎ 311 889 4917 Tame(Arauca)



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

Método de costo 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 de 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 fórmula:

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

En donde:

V_c	=	Valor comercial
C_t	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
V_t	=	Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

FACTORES DE CARÁCTER GENERAL

Se identificaron todos los factores, tanto los del inmueble como los del sector, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el inmueble urbano en estudio.

FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos del terreno con la edificación relacionados con la estructura, si es que la tiene, disponibilidad de servicios, el estado de conservación y otros aspectos inherentes a las áreas más significativas.

FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

El estudio se compone de evaluaciones de tipo objetivo y subjetivo del evaluador basados en la experiencia, en el conocimiento del mercado y en las diferentes perspectivas de la zona, los cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

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



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 CLASE DE INMUEBLE

Se trata de un inmueble medianero de un piso construido para vivienda urbana.

1.2 DIRECCIÓN

Calle 18 No. 10 A - 51 Barrio Las Américas

1.3 TIPO DE AVALUO

Comercial.

1.4 FECHA DE LA VISITA

24 - 06 - 2021

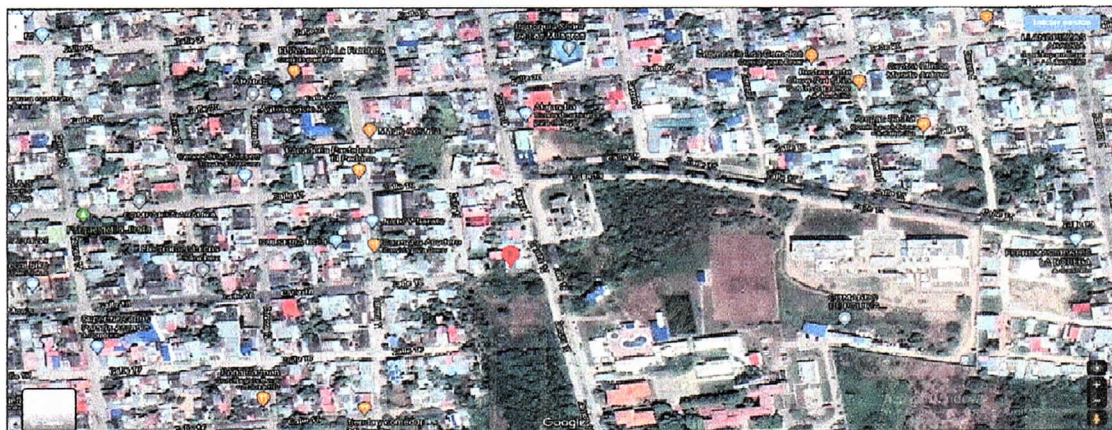
1.5 FECHA DEL INFORME

30 - 06 - 2021

1.6 SOLICITANTE

Banco de Bogotá S. A.

1.7 LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Maps 2021.

Carrera 33 N°. 15 - 28 Of. 204 Ed. Casa Toro P.H. ☎ 313 408 8855 Villavicencio
Calle 16 N°. 18 - 07 (esquina) B. Cristo Rey ☎ (7) 885 7204 Arauca
Carrera 16 N°. 14 - 66 Local 4 B. Centro ☎ 311 889 4917 Tame(Arauca)



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

1.8 VECINDARIO

Norte:	B. La Unión.
Sur:	B. Meridiano 70.
Occidente:	B. Cristo Rey.
Oriente:	Comando de la policía y puente internacional.

1.9 VÍAS DE ACCESO

En cuanto a sus vías de acceso tenemos la Calle 18 y la Carrera 10 como eje principal, y la Calle 18 como vía de acceso directo al inmueble; todas estas vías pavimentadas en buen estado.

1.10 TRANSPORTE

Prestados por varias empresas urbanas de Arauca, es atendido en forma adecuada, por el servicio de colectivos como el servicio de taxis.

1.11 SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Si, EMSERPA.
ALCANTARILLADO	Sí, EMSERPA.
ENERGÍA	Sí, Electrificadora de Arauca (ENELAR).
RED TELEFÓNICA	Sí.
ALUMBRADO PÚBLICO	Sí.
ANDENES	Sí.
SARDINELES	Concreto.
CALZADA	Concreto.

2. ASPECTO JURÍDICO

Este resumen no constituye estudio jurídico de los títulos de propiedad del predio objeto del avalúo.

2.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

- Copia de la escritura pública No. 642 del 12 de mayo de 2.015 de la Notaria Única del círculo de Arauca.
- Copia del certificado de tradición y libertad N° matrícula 410-31777 con fecha de impresión 26 de junio de 2021.

3. TITULACION

3.1 PROPIETARIO

Carrera 33 N°. 15 - 28 Of. 204 Ed. Casa Toro P.H. ☎ 313 408 8855 Villavicencio
Calle 16 N°. 18 - 07 (esquina) B. Cristo Rey ☎ (7) 885 7204 Arauca
Carrera 16 N°. 14 - 66 Local 4 B. Centro ☎ 311 889 4917 Tame(Arauca)



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

Marisol Maurno Cisneros.

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Fue adquirido mediante Compraventa efectuada al señor Fabián Ernesto Sarmiento Cruz según escritura pública número 642 del 12 de Mayo de 2015 protocolizada en la Notaria Única del círculo de Arauca y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Arauca bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 410-31777.

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

410 – 31777.

3.4 REGISTRO CATASTRAL

01-02-0133-0021-000

3.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS ENCONTRADAS

Anotación N°06 fecha 27-05-2015 Radicación: 2015-410-6-3591

Documento: Escritura 642 del: 12-05-2015 Notaria única de Arauca. Valor Acto. \$105.000.000.00

Especificación: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

Personas que intervienen en el acto: (La X –Titular de derecho real de dominio. I- titular de dominio incompleto).

DE: SARMIENTO CRUZ FABIAN ERNESTO

CC# 79997932

A: MAURNO CISNEROS MARISOL

CC# 68287163

X

Nro. TOTAL DE ANOTACIONES *8*

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

4.1 ACUERDO Y DECRETOS REGLAMENTARIOS

En concordancia con lo estipulado por el acuerdo No. 200-02-013 del 09 de septiembre de 2015 por el cual se adopta la revisión y ajuste del P.B.O.T Municipal de Arauca; el predio objeto del presente avalúo se encuentra localizado dentro del área Urbana vigente del Municipio, **correspondiente a la Comuna 4 José Laurencio Osio.**

ARTÍCULO 73. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO PARA EL MUNICIPIO DE ARAUCA.

De acuerdo a sus características los usos del suelo urbano se clasifican en las siguientes categorías identificadas adicionalmente en el mapa urbano 2: Mapa de usos del suelo urbano (02-PBOT-ARA-F-URB-USOS-072015).

1. USO RESIDENCIAL

Comprende los espacios y dependencias destinadas como lugar de habitación y alojamiento permanente, definiendo como uso principal áreas específicas en vivienda, el uso residencial o de vivienda se puede presentar en las siguientes tipologías:

Tipo 1. Vivienda Unifamiliar (U): Es la edificación constituida por una sola unidad cuyo uso es el de vivienda, con acceso directo desde la vía pública o desde el exterior de la edificación. El servicio sanitario y la cocina pueden estar o no dentro de ella.

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE ARAUCA MUNICIPIO DE ARAUCA CORPORACIÓN MUNICIPAL									
CATEGORÍA	USO	ÁREA DE INTERÉS		USO PRINCIPAL		USO SECUNDARIO		USO TERCERARIO	
		ÁREA DE INTERÉS	USO PRINCIPAL	USO SECUNDARIO	USO TERCERARIO	ÁREA DE INTERÉS	USO PRINCIPAL	USO SECUNDARIO	USO TERCERARIO
Edificación	Edificación	12	5	0.90	2.25	Edificación	Edificación	5	2
	Edificación	120	5	0.90	2.25	Edificación	Edificación	5	2
	Edificación	240	1.2	0.90	4.8	7	3	3	3
	Edificación	2	2	0.90	1.8	7	3	3	3
	Edificación	120	5	0.90	2.25	Edificación	Edificación	5	2
"UN CONCEJO CON TRABAJO, PROGRESO Y SOLIDARIDAD" Calle 20 de Mayo 12 y 13 - Teléfono 311 885 8174									

Fuente: PBOT del Municipio de Arauca.

5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

5.1 LINDEROS Y DIMENSIONES

Carrera 33 N°. 15 - 28 Of. 204 Ed. Casa Toro P.H. ☎ 313 408 8855 Villavicencio
Calle 16 N°. 18 - 07 (esquina) B. Cristo Rey ☎ (7) 885 7204 Arauca
Carrera 16 N°. 14 - 66 Local 4 B. Centro ☎ 311 889 4917 Tame(Arauca)



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

Según Escritura Pública N° 642 del 12 de mayo de 2015, protocolizada en la Notaria Única del círculo de Arauca, así:

- NORTE:** Con CALLE 18, en extensión de seis (6) metros.
- SUR:** Con predio JOSE MORENO, en extensión de seis (6) metros.
- ORIENTE:** Con predio de AUGUSTO GARCIA, en extensión de once (11) metros con setenta (70) centímetros.
- OCCIDENTE:** Con predio de CARMEN DE OVIEDO, en extensión de once (11) metros con cuarenta (40) centímetros y encierra.

5.2 TOPOGRAFÍA

Lote plano con nivel ligeramente superior a la calzada.

5.3 FORMA GEOMÉTRICA

De acuerdo a visita ocular y documentos aportados, es un lote medianero de configuración Regular.

5.4 SERVIDUMBRES

Ninguna prevista ni observada por el perito.

5.5 CUADRO DE ÁREAS

Lo sustentado en los documentos como su escritura pública al parecer se tiene un error en el área del terreno, ya que al multiplicar las extensiones de sus linderos (6 * 11,70) estaría dándonos un área de 70,20 m² y no los 77,22 m² que dice la misma escritura.

Por lo anterior se les sugiere aclaración o corrección de las mismas.

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1 UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE

Actualmente se encuentra desocupada, de acuerdo a visita ocular se trata de una obra original para vivienda urbana.

6.2 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

Carrera 33 N°. 15 - 28 Of. 204 Ed. Casa Toro P.H. ☎ 313 408 8855 Villavicencio
Calle 16 N°. 18 - 07 (esquina) B. Cristo Rey ☎ (7) 885 7204 Arauca
Carrera 16 N°. 14 - 66 Local 4 B. Centro ☎ 311 889 4917 Tame(Arauca)



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

La actividad edificadora en la zona es media, en especial para obras residenciales y a menor porcentaje comerciales, en la zona se pudo evidenciar viviendas unifamiliares usadas con promedios de 10 a 20 años construidas y algunas viviendas más resientes, también se observó algunos lotes intervenidos para construcciones ya sea para uso residencial o comercial.

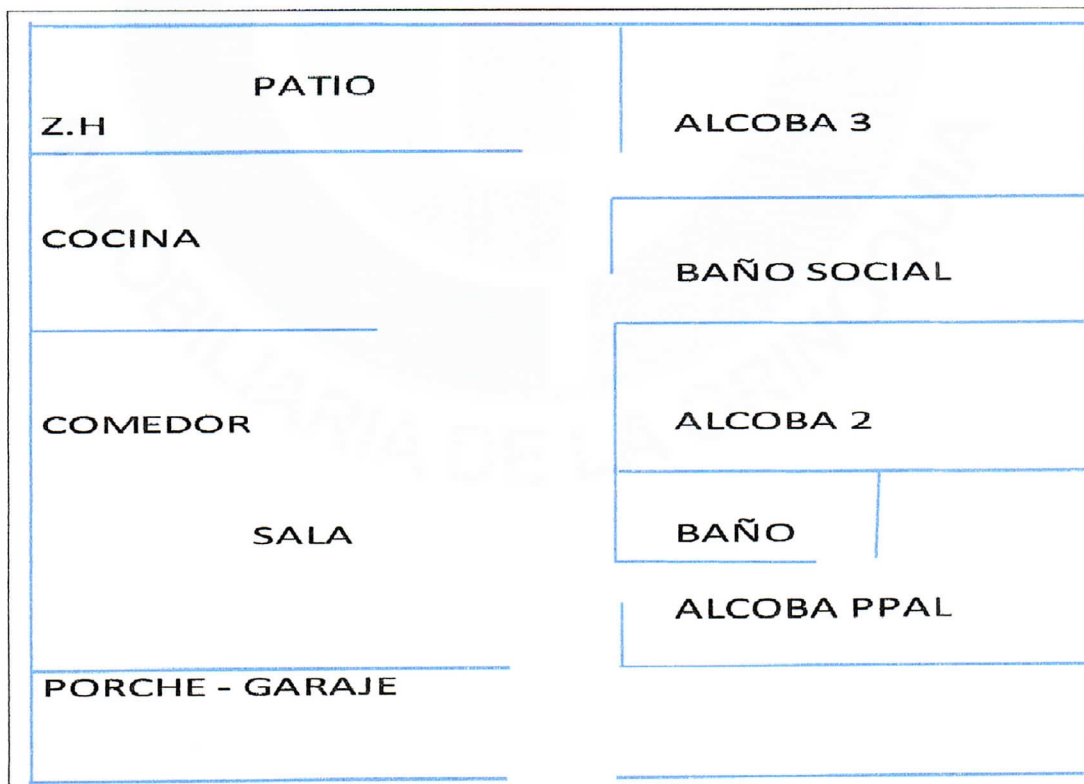
6.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DE LA DEMANDA EN LA ZONA

Dinámica, actualmente se encuentran algunas ofertas en el sector con inmuebles similares en áreas, ubicación y características constructivas, en estas circunstancias la valorización es buena, las transacciones reales en el sector son de tipo medio.

7. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

DETALLES DEL INMUEBLE

Su distribución interna la compone 3 alcobas, 2 baños uno de ellos privado el otro social, sala-comedor, cocina, porche externo como garaje, zona de ropas y patio.



Fuente: Croquis y levantamiento a cinta.

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura en concreto, pisos en cerámica color gris, muros en bloques de arcilla con pañete y vinillo blanco, cielo raso en PVC, puertas internas entamboradas, las externas metálicas, cocina semi-integral, baños con divisiones en acrílico y estructura en aluminio su accesorios línea familiar.



Imagen: Foto interna.

8. CONSIDERACIONES DE VALUACIÓN

Para determinación del valor comercial del predio objeto de avalúo, en el presente informe se tuvo en cuenta además del MÉTODO COMPARATIVO y el MÉTODO DE REPOSICIÓN, el análisis de antecedentes y las consideraciones generales expuestas en cada uno de los numerales de este estudio técnico.

Para determinar el justiprecio del inmueble se tomó en cuenta el método de comparación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles (terrenos) con características similares al que se avalúa.

Con lo anterior y con el fin de determinar el justiprecio que puede alcanzar el terreno, se indagó el mercado inmobiliario mediante investigación directa e indirecta para los lotes ubicados en el sector y zonas con características físicas similares al del predio objeto de análisis de acuerdo al área, ubicación,



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

condiciones físicas, servicios públicos, accesibilidad, reglamentación del uso entre otros factores.

Para el análisis económico de la construcción por el método de costo de reposición, se tuvo en cuenta la participación de cada una de las áreas construidas presentes en el inmueble al momento del avalúo según el tipo de construcción, a la edad de construcción, calidad de los materiales, acabados existentes en la edificación y el estado de conservación.

ESTUDIO DE MERCADO PREDIO URBANO 20210630-3023										
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	AMERICAS	LOTE	244,00	0,00	\$ 75.000.000	\$ 71.250.000	301-4405773	\$ -	\$262.008	LOTE MEDANERO.
2	AMERICAS	LOTE	244,00	0,00	\$ 80.000.000	\$ 76.000.000	310-2107180	\$ -	\$311.475	LOTE MEDANERO.
3	AMERICAS	CASA	300,00	280,00	\$ 350.000.000	\$ 343.000.000	310-3290130	\$ 603.975	\$260.624	UNA CASA QUE CUENTA CON 6 HABITACIONES 4 CON BANO PRIVADO, GARAJE, SALA, COMEDOR, PATIO PEQUEÑO
								PROMEDIO	\$301.036	
								DES ESTAN	\$0.810	
								COEF VARIA	3,26%	
								LIM SUP	\$310.848	
								LIM INF	\$291.228	
								VR ADOPTADO	\$301.000	
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION II	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL			
1	100	1%	2,5	8,57%	\$ -	\$ -	\$ -			
1	100	1%	1,5	0,53%	\$ -	\$ -	\$ -			
20	100	20%	2,5	10,11%	\$ 1.117.510,00	\$ 213.544,47	\$ 903.974,53			
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION II	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL			
20	100	20%	2,5	23,13%	\$ 1.105.947,00	\$ 255.772,30	\$ 850.174,64			

Las ofertas corresponden a casas pertenecientes al mismo sector. El valor asignado al terreno se adopta tomando el promedio ya que las ofertas encontradas son muy similares a su tamaño. El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitó y Conrini. Las ofertas registran un descuento de acuerdo a las condiciones de cada oferta. El valor de reposición de la construcción, fue tomado del prototipo constructivo de la revista CONSTRUDDATA # 197.

Tabla No. 2. Memoria de cálculos.

Cuando el Coeficiente de Variación es inferior al 7.5%, la media aritmética se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien por unidad, si es mayor al 7.5% no es conveniente utilizarla y se debe reforzar la muestra, para este caso lo aplicaremos al resultar un 3,26 %.

9. CUADRO DE VALORES

NOTA: De acuerdo a visita ocular y medición a cinta del respectivo inmueble se valida las extensiones que están consignadas en la Escritura Pública No. 642 del 12/05/2015. Pero al multiplicar estas extensiones para saber su área del terreno frente por su fondo ($6 * 11,70$) = nos daría un área del terreno equivalente a $70,20 \text{ m}^2$ y no los $77,22 \text{ m}^2$ como lo menciona la Escritura 642 como también el certificado de tradición y libertad.



CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA

NIT. 834.001.887-6

Por lo anterior tendré en cuenta el área de 70,20 m².

En el siguiente, resumo las condiciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro precio final:

CONCEPTO	ÁREA	V. UNITARIO	V. ACTUAL
Terreno	70,20 m ²	\$301.000.00	\$21'130.200.00
Área Construida	63 m ²	\$850.000.00	\$53'550.000.00
VALOR TOTAL			\$74'680.200.00

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Se certifica hoy 30 de Junio de 2021 que el valor comercial del inmueble es de: **SETENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA \$74'680.200.00).**

Avaluador designado

WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA

Avaluador

R.A.A AVAL-17335254

R.L. CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
Ing. WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA

15



CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA
NIT: 834.001887-6

Expertos en Avalúos!

AVA – 20210630-3023



VIA DE ACCESO CALLE 18



FACHADA PRINCIPAL



NOMENCLATURA



CONTADOR LUZ



Expertos en Avalúos!

**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT: 834.001887-6

AVA – 20210630-3023



SALA - COMEDOR



MEDIDOR AGUA



ALCOBA PRINCIPAL



ALCOBA 2



¡Expertos en Avalúos!

**CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DE LA ORINOQUIA**
NIT: 834.001887-6

AVA – 20210630-3023



ALCOBA 3



BAÑO PRIVADO



BAÑO SOCIAL



ZONA DE ROPAS

AVA – 20210630-3023



VISTA INTERNA



COCINA



VECINDARIO



PATIO



PIN de Validación: b3460a82



<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) WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335254, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17335254.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA 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.		23 Mar 2018	Régimen de Transición
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.		23 Mar 2018	Régimen de Transición
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.		08 Oct 2018	Régimen Académico



PIN de Validación: b3460a82



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



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARAUCA, ARAUCA

Dirección: CALLE 16 # 18-07

Teléfono: 3134088855

Correo Electrónico: betanwf@hotmail.com

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

Ingeniero Industrial . Universidad Antonio Nariño.

Especialista en Alta Gerencia y Economía Solidaria- Universidad Cooperativa de Colombia.

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) WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17335254.

El(la) señor(a) WILSON FERNANDO BETANCOURT MURCIA 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

b3460a82

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días



PIN de Validación: b3460a82



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



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal