



LUZ RUBIELA FORERO GUALTEROS
ABOGADA
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

Señor

JUEZ 3º PROMISCOU MUNICIPAL DE GRANADA – META -

E. _____ S. _____ D. _____

REF: EJECUTIVO HIPOTECARIO No: 503134089001-2016-00083-00
DEMANDANTE: BBVA COLOMBIA S.A. cesionario AECSA S.A.
DEMANDADO: JOSE BENJAMIN TALERO MENDOZA

Como apoderada de la entidad demandante, me permito allegar avalúo comercial actualizado del inmueble trabado cautelarmente dentro del proceso de la referencia, conforme a lo establecido en el artículo 444 del C.G.P., cuyo valor para la entidad que represento es **idóneo** para establecer su valor real; por lo que se **opta por este avalúo comercial**, el cual fue realizado por profesional especializado.

Se trata del siguiente inmueble:

INMUEBLE URBANO: ubicado en la CALLE 20 No.5-10, MANZANA H LOTE 7, URBANIZACIÓN NUEVA GRANADA hoy CALLE 20 A No.4-10, jurisdicción del municipio de Granada, Departamento del Meta, identificado con cédula catastral número **010003780009000** y folio de matrícula inmobiliaria No.**236-26224**.

AVALUO CATASTRAL	\$ 25.308.000.00
INCREMENTO DEL 50%	\$ 12.654.000.00
VALOR DEL AVALUO	\$37.962.000.00

AVALUO COMERCIAL ----- \$100.340.000.00

Son: **CIEN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.**

ANEXO: Avalúo comercial en 22 folios e impuesto predial año 2023.

Señor Juez,


LUZ RUBIELA FORERO GUALTEROS

C.C. No. 23.488.492 de Ch/quirá
T.P. No. 37756 del C.S. de la J.

FOLIO 236-26224 AECSA
CONSECUTIVO 558-23



AVALÚO COMERCIAL PARA PROCESO JURÍDICO CALLE 20 A N. 4-10 MZ H CASA 7

2023

GRANADA
META

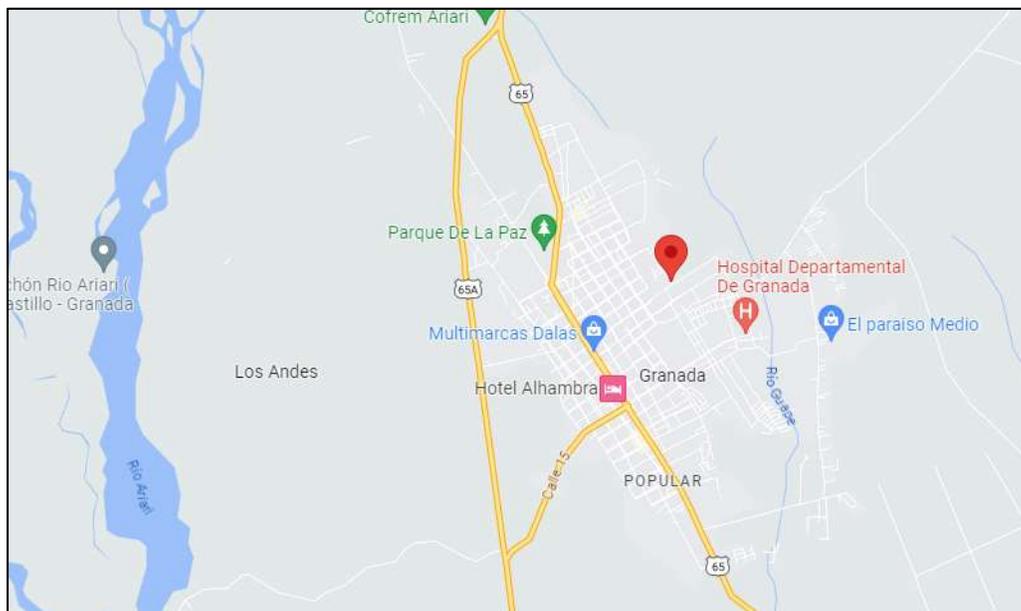


SOLICITANTE: AECSA SAS

Avalúos de Maquinaria,
 Equipos, Vehículos, e
 Inmuebles.
 Manejo de Inventarios.

RESUMEN DE VALORES	
Valor Comercial	\$100.340.000

I. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE						
Tipo de inmueble	Casa			Urbano	X	Rural
Dirección	Calle 20 N. 5-10 Calle 20A No. 4-10 CALLE 20 A N. 4-10 MZ H CASA 7 ACTUAL					
Barrio	Nueva Granada		Comuna	N/A		
Municipio	Granada	Dpto.	Meta	País	Colombia	
Coordenadas	Latitud	3.551336219334151		Longitud	-73.70288053492395	

Plano de ubicación


Fuente: Google map

Avalúos de Maquinaria,
 Equipos, Vehículos, e
 Inmuebles.
 Manejo de Inventarios.

II. DATOS BÁSICOS DEL AVALÚO					
Solicitante	Abogados Especializados en Cobranzas AECSA SAS		ID.	NIT 830059718-5	
Objeto	Determinar el valor comercial del inmueble para proceso jurídico.				
Documentos suministrados	Certificado de libertad, Escritura.				
Fecha Informe	Septiembre 26/2023	Fecha Inspección	Septiembre 19/2023	Fecha Vigencia	Septiembre 25/2024

III. INFORMACIÓN JURÍDICA				
Propietario	José Benjamín Talero Mendoza		ID	Cédula 17.496.020
Título de adquisición	El propietario adquirió el inmueble mediante Escritura 2340 del 19-12-2014 Notaría Única de Granada.			
Afectación Familiar	El inmueble tiene Afectación Familiar mediante Escritura 2340 del 19-12-2014 Notaría Única de Granada.			
Hipoteca	El inmueble tiene Hipoteca a favor de Banco BBVA Colombia mediante Escritura 2340 del 19-12-2014 Notaría Única de Granada.			
Embargo	Sobre el inmueble procede un embargo mediante el Oficio 2143 del 12 de mayo de 2016, Juzgado Primero Promiscuo de Granada, Meta.			
CALLE 20 A N. 4-10 MZ H CASA 7	Matrícula Inmobiliaria	236-26224	Código Catastral	503130100000003780009000000000
Nota: Este resumen no constituye estudio jurídico de títulos				

IV. INFORMACIÓN DEL SECTOR

1. MUNICIPIO: GRANADA - META



Fuente: Wikipedia.

Es uno de los más importantes puertos fluviales sobre río Meta y está localizado a 86 km al este de Villavicencio. Es conocido nacionalmente como el Ombligo de Colombia debido a que coincide con el centro geográfico del territorio continental del país, toda vez que, según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, al promediar la latitud y la longitud de Colombia, el municipio de Puerto López se encuentra en un punto equidistante.

El municipio tiene una extensión total de 6.898 km². La principal vía de acceso es a través de la carretera que la une a Villavicencio. También se comunica con toda la extensión de los Llanos Orientales a través del río Meta y con Venezuela a través del río Orinoco.

Fuente: Wikipedia.

2. ÁREA DE ACTIVIDAD

El área es residencial con poca actividad comercial, no se observan proyectos de edificaciones o nuevos proyectos.

3. VÍAS DE ACCESO

El sector cuenta con diferentes vías de acceso dentro de las cuales se destacan, la calle 21 y calle 20, no se encuentran pavimentadas.

4. TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público es prestado por diversas empresas privadas de taxis. El transporte intermunicipal es prestado de manera similar por empresas de flotas de pasajeros y de carga.

5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

El sector dispone de una infraestructura básica para la destinación económica mixta que en la actualidad se desarrolla: goza de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basuras y alumbrado público, no todas las calles tienen andenes ni sardineles. La iluminación y la señalización no son eficientes.

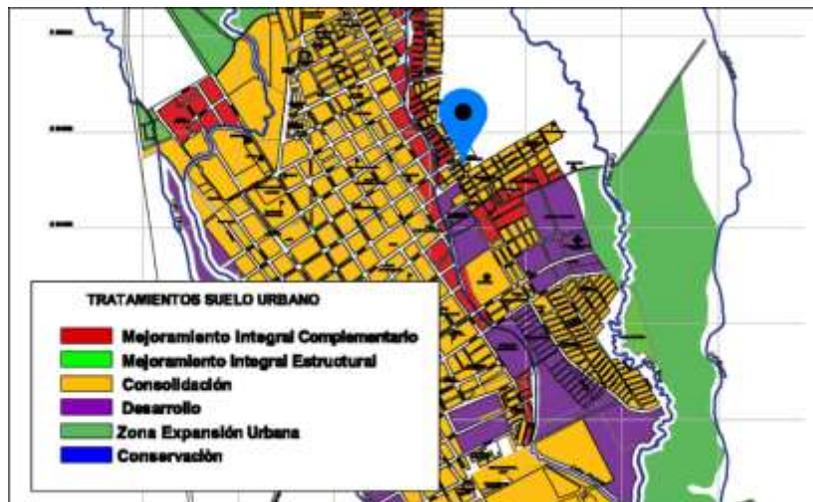
6. TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR

Viviendas de uno y dos pisos, comercio zonal, lotes para desarrollar.

7. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la zona no se observan proyectos en desarrollo.

8. TRATAMIENTO

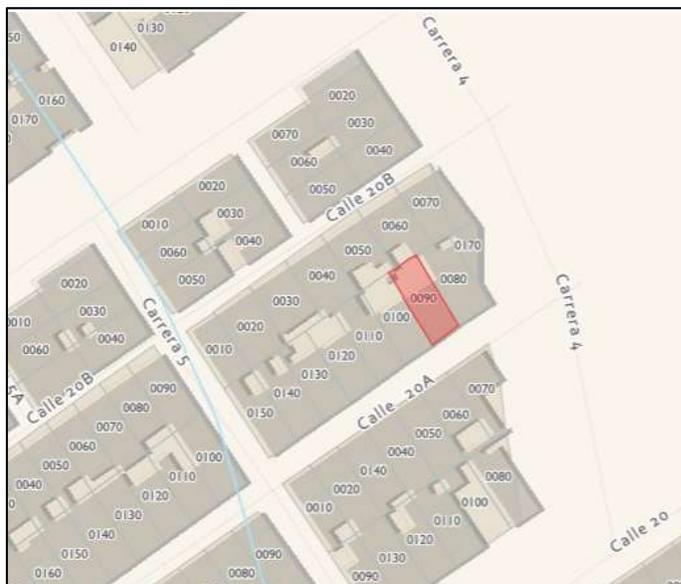


De acuerdo con el PBOT actual de Granada, el inmueble se ubica en tratamiento de Consolidación.

9. ACUERDOS PBOT

Acuerdo No. 014 del 10 de junio de 2011.
 Acuerdo No. 029 del 29 de octubre de 2012
 Acuerdo No. 020 del 30 de julio de 2015

El uso del inmueble se encuentra dentro de los parámetros de los acuerdos municipales para PBOT de Granada Meta.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO


Fuente: IGAC

El inmueble en estudio se ubica en el municipio de Granada, Meta, entre las Calles 20 y 20A, y entre las Carreras 4 y 5. Predio en disposición medianera.

1. ÁREA LOTE	90 m ²	2. FORMA	Lote en forma de rectángulo irregular.
3. TOPOGRAFÍA	El terreno presenta una topografía plana.	4. FRENTE SOBRE VÍAS PÚBLICAS	La entrada al predio se ubica sobre la línea de la Calle 10A.
5. SERVICIOS PÚBLICOS	El inmueble está conectado a los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y electricidad. Sin embargo no tienen activos los servicios.		
6. LINDEROS	Óriente con el lote número 8 de la misma manzana en extensión de 15 metros, Norte con el lote número 10 de la misma manzana en extensión de 6 metros, Occidente con el lote número 6 de la misma manzana en extensión de 15 metros, Sur con la calle 20A en extensión de 6 metros y encierra. Fuente: Escritura 2340 del 19 de diciembre de 2014 Notaría única de Granada Meta.		

VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Casa de un nivel con uso de vivienda, construida por el sistema de muros portantes.

NOTA: Es importante aclarar que en la fecha de inspección, no se accedió interiormente al inmueble, debido a que no se contaba con autorización por parte de los ocupantes, razón por la cual el presente estudio realiza una estimación del valor comercial de la propiedad asumiendo que se trata de una edificación que responde a la tipología del sector: estrato 2, destinada a vivienda, acabados y un estado de conservación bueno.

1. ÁREA CONSTRUIDA	53 M2.	2. VETUSTEZ	20 años
3. ESTADO DE CONSERVACIÓN	No se tuvo acceso	4. ACABADOS	No se tuvo acceso
COMPOSICIÓN	Teniendo en cuenta que no fue posible el acceso al área de vivienda, el presente avalúo se realiza sobre el supuesto de que el inmueble cuenta con los espacios similares a las demás casas del entorno.		
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	No se tuvo acceso		
CONDICIONES DE VENTILACIÓN	No se tuvo acceso		

Avalúos de Maquinaria,
Equipos, Vehículos, e
Inmuebles.
Manejo de Inventarios.

5. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN			
Cimentación	Vigas de amarre apoyadas sobre zapatas. Muros sobre zanja de piedra	Ventanas	Marcos y ángulos en hierro
Estructura	Vigas, columnas en concreto	Puertas	Lámina metálica y madera
Cubierta	Teja fibrocemento	Entrepiso	N/A
Acabado fachada	Vinilo exterior, puerta de lámina metálica	Muros	bloque
Pisos	Granito y baldosa de gres	Mampostería	Bloque de arcilla

VII. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

1. AMENAZAS



Fuente: PBOT

El inmueble en estudio se localiza en un área de amenaza por movimiento en masa nivel bajo.

2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.

4. SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas que afecten significativamente su comercialización.

VIII. CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio.

1. DEL SECTOR

Zona de terreno residencial, se sitúa cerca a los barrios El Caney 1, El Caney 2, Brisas del Ariari, Villa Camila, Biriquet, El progreso, El Diamante, Villa Unión.

El acceso es fácil y rápido desde otros puntos de la ciudad.

2. DEL INMUEBLE

La casa se encuentra ubicada en el barrio Nueva Granada, con fácil acceso por una vía peatonal, su fachada se ve un poco deteriorada, su construcción se asemeja a las construcciones de las demás casas de la zona. Casa unifamiliar de un solo piso con techo de zinc y construcción en bloques, vigas de concreto y puertas y ventanas de hierro.

Es importante aclarar que, en la fecha de inspección, no se accedió interiormente al inmueble, debido a que no se contaba con autorización por parte de los ocupantes, razón por la cual el presente estudio realiza una estimación del valor comercial de la propiedad asumiendo que se trata de una edificación que responde a la tipología del sector: estrato 2, destinada a vivienda, acabados y un estado de conservación bueno.

Es importante considerar que el valor de la propiedad puede cambiar, dependiendo del estado de conservación y de los acabados interiores, por lo cual el valor presentado corresponde al valor de referencia del mercado del sector.

3. CONSIDERACIONES ADICIONALES

Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles. El avalúo efectuado a continuación se realiza con base en las áreas existentes en la documentación suministrada y de acuerdo con las observaciones realizadas durante la inspección. No constituye un levantamiento topográfico.

IX. METODOLOGÍA VALUATORIA

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. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se emplearon dos métodos.

Para determinar el valor del terreno se utilizó el Método de Comparación o de Mercado, método que busca establecer el valor comercial del terreno, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

Y para determinar el valor de la construcción se emplea el Método de costo, de acuerdo con las variables exigidas por la Metodología.

1. DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

En el sector de ubicación de inmueble y en los sectores aledaños comparables ubicamos cuatro ofertas de inmuebles en venta. En cada oferta se descontó el valor de la construcción para obtener en forma residual el valor del terreno.

2. COMPARABLES (INPUTS)

IMAGEN	UBICACIÓN	VALOR OFERTA	FACTOR DESCUENTO	AREA COMBT	VS. M2 COMBT	VALOR COMBT	VALOR TERRENO	FR	FD	AREA TERRENO	VALOR TERRENO	VALOR M2	CONTACTO
	CALLE 19 # 6# - 11	\$ 220.000.000	209.000.000	112	750.000	84.000.000	125.000.000	7,0	20	140	\$ 84.000.000	\$ 600.000	3166175254
	BR NUEVA GRANADA	\$ 80.000.000	83.800.000	72	750.000	54.000.000	28.600.000	6,0	15	80	\$ 54.000.000	\$ 600.000	3132691464 3134589200
	CALLE 20 # 6# - 22	\$ 120.000.000	114.000.000	76,8	750.000	57.600.000	56.400.000	6,0	18	96	\$ 57.600.000	\$ 600.000	3134761936
	BR NUEVA GRADA	\$ 400.000.000	356.000.000	248	750.000	186.000.000	186.000.000	10,0	31	310	\$ 170.000.000	\$ 548.387	3134750850
											promedio	\$ 587.097	
											Desviación	\$ 25.806	
											% desviación	4,4%	
											Límite inferior	\$ 548.387	
											Límite Superior	\$ 600.000	

3. ANÁLISIS DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE VENTAS

Del análisis de los valores obtenidos por el mercado de ofertas de venta de inmuebles comparables se puede concluir para el área un precio promedio de \$ 587.097 M2, con valores que oscilan entre \$ 548.387 M2 y \$ 600.000 M2, una desviación de \$25.806, y un porcentaje de variación de 4.4 %, el cual se encuentra en el margen permitido por la norma que señala que no debe superar el 7.5%.

4. CONCLUSIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE VENTAS

Se adopta el valor del límite inferior del estudio de mercado por la ubicación del predio.

Valor Adoptado \$548.387 M2

5. MÉTODO DE COSTO - AVALÚO DE CONSTRUCCIONES

Enfoque de Costo: Este enfoque comparativo considera la posibilidad que, como un sustituto a la compra de una propiedad dada, se podría construir otra que sea una réplica del original u otra que pueda prestar igual utilidad.

En el contexto de los bienes raíces, normalmente no se justificaría pagar más por una propiedad dada que el costo de adquisición de un terreno equivalente y construir una estructura alternativa, a menos que estén involucrados un retraso indebido, inconveniencias, y riesgo.

En la práctica, el enfoque también incluye una estimación de la depreciación para las propiedades más viejas y/o menos funcionales donde una estimación del costo nuevo excede en forma no razonable el precio probable que se pagaría por la propiedad tasada. Para el desarrollo de esta Metodología, aplicamos la depreciación de acuerdo con la Tabla de Fitto y Corvini.

6. DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

Para la aplicación de este método establecimos las variables necesarias:

1. Para la construcción que se desarrolla por auto construcción en un piso de acuerdo con las características constructivas del inmueble, se estableció un valor a nuevo \$1.000.000 M2.
2. Se estableció: Vida útil del inmueble por tener muros de carga es de 100 años. Una vetustez de 20 años, vida remanente 80 años.
3. Para la aplicación de la depreciación se utilizó la Tabla de Fitto y Corvini, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 3.5, por la condición de deterioro del inmueble, teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

VARIABLE	CONSTRUCCIÓN
Edad	20
Vida útil	100
Vida útil remanente	80
Estado de conservación	3,5
Valor a nuevo M2	\$1.000.000
Depreciación	41,22%

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	CALIF	DEPRE.	VR. REPOSICIÓN M2	VR. DEPRE. M2	VALOR FINAL M2
CONSTRUCCIÓN	20	100	3.5	41.22 %	\$1.000.000	\$412.200	\$587.800

7. CONCLUSIÓN DE ENFOQUE DE COSTO

En la aplicación del Método de costo de reposición depreciado, se concluyeron los siguientes valores para las construcciones:

ÍTEM	ÁREA M2	VALOR TOTAL A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR CONSTRUCCIÓN ORIGINAL DEPRECIADA
CONSTRUCCIÓN	53	\$53.000.000	\$21.846.600	\$31.153.400

Valor M2 para la construcción \$587.800 M2

Avalúos de Maquinaria,
Equipos, Vehículos, e
Inmuebles.
Manejo de Inventarios.

X. AVALÚO COMERCIAL PARA PROCESO JURÍDICO

FOLIO 236-26224 AECSA - CONSECUTIVO 558-23
CALLE 20 A N. 4-10 MZ H CASA 7
GRANADA - META

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	90	\$768.750	\$69.187.500
CONSTRUCCIÓN	53	\$ 587.800	\$31.153.400
TOTAL:			\$100.340.900
VALOR ADOPTADO:			\$100.340.000

**SON: CIEN MILLONES
TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE.**



Sandra Lucía Suárez Blanco
Confianza Ingenieros Consultores
Registro Abierto de Avaluadores AVAL 51900519

XI. DECLARACIONES DE NORMA**1. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

El presente informe de valuación cumple la norma NTS I 101 y las normas legales vigentes para la investigación y presentación de avalúos de inmuebles en Colombia.

Las descripciones de hechos presentadas son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

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

El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto del estudio.

Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.

La valuación se llevó a cabo conforme al Código de Conducta del Valuador NTS S 04 del Registro Nacional de Avaluadores RNA.

El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes como el que se está valorando.

El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

Las imágenes utilizadas en la elaboración del presente informe han sido tomadas de las siguientes páginas web: Google map, IGAC, PBOT de Granada Meta.

2. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

**3. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN
- CARÁCTER DE INDEPENDENCIA**

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de intereses.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

XII. DECLARACIONES DE ACUERDO CON EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

1. Identidad del Avaluador:

Sandra Lucía Suárez Blanco. C.C. 51.900.519

2 Localización del Avaluador:

Dirección Comercial Carrera 55A No. 188-28 29.
 Teléfono 322 768 9098

3 Profesión del Avaluador:

Comunicadora Social de la Universidad Los Libertadores, con experiencia en el campo inmobiliaria de más de 30 años. Desarrolla la actividad valuatoria como complemento a la actividad inmobiliaria. En el último año ha desarrollado alrededor de 100 procesos valuatorios. Certificación del Registro Nacional de Avaluadores 51900519 para 13 categorías de avalúos (Se anexa certificado).

4 Publicaciones:

¿Qué es un Avalúo Comercial? Blog: www.tuavaluo.com. Octubre 2 de 2017.

5 Participación en dictamen pericial:

TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	MUNICIPIO
Lote de terreno con construcción	Carrera 61 B No. 20 B – 02	Fusagasugá, Cund.
Apartamento	Transversal 5B No. 5F 29 Int. 2 Apto. 105	Agrupación de Vivienda Quintanar de los Nogales 2 Melgar – Tolima
Casa de habitación	Calle 4 Sur No. 2-50	Urbanización San José Anapoima - Cund.
Casa y lote de terreno	Transversal 9 Este 14 - 77 Lote 6	Melgar - Tolima
Lote de terreno con construcción	Transversal 9 Este No. 13 -77	Barrio Cagua- San Carlos Bogotá
Casa PH	Calle 137 No. 12 – 71 Casa 1	Conjunto Residencial Mirador de Antigua. PH Bogotá D.C. – Cund.
Apartamento	Calle 21 Número 87B 47 Apto. 104 Interior 4	Conjunto Residencial Sendero Real de Hayuelos. Bogotá D.C. – Cund.
Casa y lote	Calle 41 Sur # 8 A 13	Puerto Rico Lote San Remo. Bogotá - Cund.
Dos locales y una bodega	Conjunto Residencial Tintal Etapa 2 Calle 6 A No. 94A-25	Barrio Tintalá. Bogotá - Cund.
Casa y el terreno	Carrera 8 E 23 B 15	Barrio Ricaurte - La Magdalena Municipio 754 Cund.
Casa y terreno	Calle 23B 6C 56 E Barrio Ricaurte	La Magdalena Municipio 754 Cund.

Casa y terreno	Carrera 71 C No. 3 A 58	Barrio catastral 004501 Hipotecho - Bogotá
----------------	-------------------------	--

6 Designación en procesos anteriores:

El Avaluador no ha participado en procesos anteriores.

7 Artículo 50

El Avaluador no se encuentra incurso en causales contenidas en el Artículo 50.

8 Métodos utilizados en peritajes anteriores:

Los métodos utilizados en peritajes anteriores son los mismos usados en el presente informe valuatorio para determinar el precio del inmueble.

9 Declaración de utilización de Métodos:

Los métodos utilizados para la determinación del justiprecio del presente avalúo son los mismos usados por los avaluadores acogidos a las Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 101, la Resolución 620 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y las Normas Internacionales de Valuación IVSC. Bajo estos lineamientos, el método utilizado en el presente informe fue el Método de Comparación o de Mercado y Método de Costo. Páginas 10 a 12.

10 Documentos:

Los documentos utilizados para el desarrollo del presente informe valuatorio están en la página 2.

Avalúos de Maquinaria,
Equipos, Vehículos, e
Inmuebles.
Manejo de Inventarios.

XIII. MEMORIA FOTOGRÁFICA

<p style="text-align: center;">FACHADA</p> 	<p style="text-align: center;">FACHADA</p> 
<p style="text-align: center;">VECINDARIO</p> 	<p style="text-align: center;">VECINDARIO</p> 
<p style="text-align: center;">VECINDARIO</p> 	<p style="text-align: center;">VECINDARIO</p> 

Avalúos de Maquinaria,
Equipos, Vehículos, e
Inmuebles.
Manejo de Inventarios.



PIN de Validación: aa740a46



<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) SANDRA LUCÍA SUÁREZ BLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51900519, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-51900519.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SANDRA LUCÍA SUÁREZ BLANCO 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
11 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
07 Sep 2022

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
15 Sep 2022

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
20 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PI/N de Validación: aa740a46



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
20 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Ene 2023

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
15 Sep 2022

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
20 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa740a46



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
20 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ene 2023

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
20 Ene 2023

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.

Avalúos de Maquinaria,
Equipos, Vehículos, e
Inmuebles.
Manejo de Inventarios.



PIN de Validación: aa740a46



Fecha de inscripción
20 Ene 2023

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
20 Ene 2023

Regimen
Régimen Académico

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 Urbanos con el Código URB-0258, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 55A NO. 188-28 INT. 10 APTO. 204
Teléfono: 3195172045
Correo Electrónico: sandrasuarez51@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Centro de Estudios Técnicos y Empresariales EDUAMERICA

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) SANDRA LUCÍA SUÁREZ BLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51900519.

El(la) señor(a) SANDRA LUCÍA SUÁREZ BLANCO 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

Página 4 de 5

Avalúos de Maquinaria,
Equipos, Vehículos, e
Inmuebles.
Manejo de Inventarios.



PIN de Validación: aa740a46



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

aa740a46

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5



DEPARTAMENTO DEL META
MUNICIPIO DE GRANADA
SECRETARIA DE HACIENDA
NIT. 892.099.243-5



FACTURA 22415
FECHA IMPR 01/11/2023 PAGUE HASTA 01/11/2023
PROPIETARIO JOSE BENJAMIN TALERO MENDOZA DIRECCION C 20a 4 10 Mz H Cs 7 - Zona Urbano
IDENTIFICACION 17496020 VEREDA URB S
PREDIO C 20A 4 10 MZ H CS 7
CED CATASTRAL 01 00 0378 0009 000 RUTA 378 9 AREA 0 Has + 90 Mts, Construido 58 Mts

Avaluo	Año	Tasa	Impuesto	Int Impues	CAR	Int CAR	Bomber	Int Bom	Alumbra	Desc tos	Total Año
5,489,000	2015	0.0085	46,657	117,831	0	0	0	0	0	0	166,821
5,654,000	2016	0.0085	48,059	107,674	0	0	0	0	0	0	158,136
5,824,000	2017	0.0085	49,504	94,857	0	0	0	0	0	0	146,836
5,999,000	2018	0.0085	50,992	82,025	8,999	14,476	4,102	4,102	0	0	163,144
6,179,000	2019	0.0085	52,522	67,461	9,269	11,905	3,373	3,373	0	0	147,156
22,869,000	2020	0.0095	105,044	97,862	18,538	17,271	4,893	4,893	0	0	248,860
23,555,000	2021	0.0050	117,775	82,570	35,333	24,771	4,129	4,129	0	0	270,467
24,262,000	2022	0.0050	121,310	59,466	36,393	17,840	2,974	2,974	0	0	244,049
25,308,000	2023	0.0050	126,540	13,001	37,962	3,900	650	650	0	0	188,380
Totales:			718,403	722,747	146,494	90,163	35,921	20,121	0	0	1,733,849
Descuentos:			0	0	0	0	0	0	0	0	3,400
										Vlr Recibo:	3,400
										Total a pagar:	1,737,249

El presente acto de Liquidación por Facturación del impuesto predial unificado constituye determinación oficial del tributo y prestará mérito ejecutivo, en términos del Artículo 69 de la ley 1111 de 2006, modificado por la ley 1819 de 2016 y las normas que las modifiquen o adicionen. Contra la presente liquidación oficial del tributo por facturación procederá el recurso de reconsideración, dentro de los dos meses siguientes a la fecha de notificación de la factura.

Fechas de Pago		
Pague hasta:	01/11/2023	1,737,249

¡POR UNA GRANADA UNIDA Y PROSPERA!

ALOMIA MORENO YENNY MARIA
SECRETARIA DE HACIENDA

CONTRIBUYENTE

FEC IMPRESION 01/11/2023 PAGUE HASTA 01/11/2023 FACTURA 22415
PROPIETARIO JOSE BENJAMIN TALERO MENDOZA DIRECCION C 20A 4 10 MZ H CS 7
PREDIO C 20A 4 10 MZ H CS 7 CEDULA CATASTRAL 01 00 0378 0009 000
MAT INMOBILIARIA 236-26224 VEREDA SECT URBANO
AÑOS CANCELADOS 2015 - 2016 - 2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021 - Elaboró Estefania Martinez Cruz

FUNCIONAMIENTO	CORMACARENA	BOMBEROS	ALUMBRADO	TOTAL	
VALOR A PAGAR	1,513,079	168,128	56,042	0	1,737,249

Bco Popular	413-72042-6	Bco de Bogotá	350137956
Bco Davivienda	091500046023	BanColombia	36723823816
Bco Caja Social	24058452428	BBVA	663000200109791

TESORERIA

FEC IMPRESION 01/11/2023 PAGUE HASTA 01/11/2023 FACTURA 22415
PROPIETARIO JOSE BENJAMIN TALERO MENDOZA DIRECCION C 20A 4 10 MZ H CS 7
PREDIO C 20A 4 10 MZ H CS 7 CEDULA CATASTRAL 01 00 0378 0009 000
MAT INMOBILIARIA 236-26224 VEREDA SECT URBANO
AÑOS CANCELADOS 2015 - 2016 - 2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021 - Elaboró Estefania Martinez Cruz

Bco Popular	413-72042-6	Bco de Bogotá	350137956
Bco Davivienda	091500046023	BanColombia	36723823816
Bco Caja Social	24058452428	BBVA	663000200109791

Pague hasta: 01/11/2023 1,737,249

