AVALUOS COMERCIALES EJECUTIVO 2017-00454 GERMAN LOPEZ V/S MARIA ROSA ELENA SUAREZ Y OTRO.

Alirio Cruz Cristancho <artesaniascruz@hotmail.com>

Mar 5/07/2022 4:18 PM

Para:

- Juzgado 02 Civil Circuito - Boyacá - Tunja <j02cctotun@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas Tardes

Por medio del presente escrito me permito remitir memorial y avaluos dentro del proceso de la referencia

Atentamente

Alirio Cruz.

SEÑOR:
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA – BOYACA
E. S. D.

REF. PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO N° 2017-00454
DEMANDANTE: LGERMAN DARIO LOPEZ.
DEMANDADOS: MARIA ROSA ELENA SUAREZ MORENO Y ANDRES MORENO.

ALIRIO CRUZ CRISTANCHO, persona mayor de edad, vecino y residente en Chiquinquirá; abogado inscrito, identificado con C.C. No 7.312.950 expedida en Chiquinquirá-Boyacá y portador de la tarjeta profesional número 263.158 expedida por el Consejo Superior de La Judicatura; actuando en calidad de apoderado de la parte actora, por medio del presente escrito me permito presentar nuevamente los avalúos comerciales de los bienes debidamente embargados y secuestrados dentro del proceso de la referencia, teniendo en cuenta que fracaso la segunda licitación, como se evidencia en el expediente.

Lo anterior de acuerdo el Artículo 457 del código General del Proceso.

ANEXO:

-Avalúos comerciales de los predios debidamente embargados y secuestrados, avalúos presentados por el señor SERGIO IVAN RAMIREZ MARTINEZ, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, número aval-7305904.

Atentamente

ALIRIO CRUZ CRISTANCHO
C.C. No. 7.312.950 de Chiquinquirá (Boyacá)
T.P. No. 263.158 C.S. de la J.

AVALÚO COMERCIAL No. 617-07/2019

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 PROPÓSITO DEL AVALÚO

OBTENER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN UN MERCADO ABIERTO, SIENDO ESTE EL PRECIO POR EL CUAL SE EFECTUARÍA UNA OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA, ENTRE PERSONAS CONOCEDORAS DE VALORES DE LA PROPIEDAD RAÍZ, EN CONDICIONES SIMILARES Y EN QUE NINGUNA DE LA PARTES TUVIESE VENTAJAS SOBRE LA OTRA, DENTRO DE UN EQUILIBRIO DE OFERTA Y DEMANDA.

1.2 SOLICITANTE

ALIRIO CRUZ CRISTANCHO
C.C N° 7.312.950 DE CHIQUINQUIRA- BOYACÁ
TARJETA PROFECIONAL N° 263.158 DEL C.S. DE LA J.

1.3 PROPIETARIOS

MARIA ROSA ELENA SUAREZ
C.C N° 40.019.899 DE TUNJA - BOYACÁ

ANDRES SUAREZ MORENO
C.C N° 7.162.555 DE TUNJA – BOYACA

1.4 TENENCIA

LA TENENCIA DEL INMUEBLE A AVALUAR LA TIENE

GERMAN DARIO LOPEZ
C.C N° 9.385.274 DE QUIPAMA – BOYACÁ

1.5 PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTIA

CIUDAD: TUNJA -BOYACÁ
JUZGADO: SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE TUNJA
CALSE DE PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICADIO NUMERO: 150013153002 2017-00454
DEMANDANTE: GERMAN DARÍO LÓPEZ IDENTIFICADO CON LA C.C N° 9.385.274 DE QUIPAMA – BOYACÁ
DEMANDADO: MARÍA ROSA HELENA SUAREZ IDENTIFICADA CON LA C.C N° 40.019.899 DE TUNJA – BOYACÁ Y ANDRÉS SUAREZ MORENO IDENTIFICADO CON LA C.C N° 7.162.555 DE TUNJA – BOYACÁ
APODERADA DE LA PARTE DEMANDANTE: DR ALIRIO CRUZ CRISTANCHO. T.P N° 263.158 DEL C.S. DE LA J.

1.6 TIPO DE INMUEBLE

SE TRATA DE UN GLOBO DE TERRENO (LOTE), UBICADO EN EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE TUNJA, QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III, PH MANZANA 1, EN EL MOMENTO DE LA VISITA SE OBSERVÓ QUE NO SE ENCUENTRA ENCERRADO EN SU TOTALIDAD. SU ACCESO AL GLOBO DE TERRENO (LOTE) ES POR LA VÍA INTERNA (CALLE 59).

1.7 TIPO DE AVALÚO

EL PRESENTE ES UN AVALUÓ COMERCIAL URBANO DE UN GLOBO DE TERRENO (LOTE). DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA URBANA DE LA CIUDAD DE TUNJA.

1.8 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

PAIS: COLOMBIA
DEPARTAMENTO: BOYACÁ
PROVINCIA: CENTRO
CIUDAD: TUNJA
COMUNA: N° 3 NORORIENTAL DE TUNJA
CONJUNTO: CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III.
DIRECCION: CALLE 59 N° 3 ESTE-85, MANZANA 1 LOTE N° 2, CONJUNTO CERRADO.

2. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

EL PREDIO EN LA ACTUALIDAD SE ENCUENTRA DESOCUPADO EN PASTO.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

- FOTOCOPIA DE LA ESCRITURA # 1414 DEL 17 DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2015, DE LA NOTARIA CUARENTA DEL CÍRCULO DE TUNJA – BOYACÁ
- FOTOCOPIA DE LOS CERTIFICADOS DE LIBERTAD N° 070-209282 Y 070-209283
- FOTOCOPIA DEL CERTIFICADO CATASTRAL

4. FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR

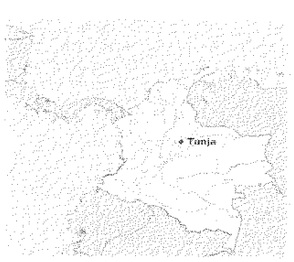
JULIO 11 DEL AÑO 2019.

5. FECHA DE INFORME

JULIO 19 DEL AÑO 2019.

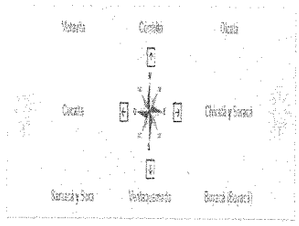
6. UBICACIÓN GEOGRAFICA DE TUNJA

TUNJA ES UN MUNICIPIO COLOMBIANO, CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, SITUADO SOBRE LA CORDILLERA ORIENTAL DE LOS ANDES A 115 KM AL NORESTE DE BOGOTÁ, SE ENCUENTRA LOCALIZADO A 05°- 32´- 7´´ DE LATITUD NORTE Y 37°- 22´- 04´´ DE LONGITUD OESTE, CON ALTURAS QUE VAN DESDE LOS 2.700 M.S.N.M. HASTA 3.150 M.S.N.M. EN LA PARTE MÁS ELEVADA, CON UNA EXTENSIÓN DE 121.4 KM2, Y UNA TEMPERATURA DE 13OC, CON UNA ALTITUD DE : 2.804 M.



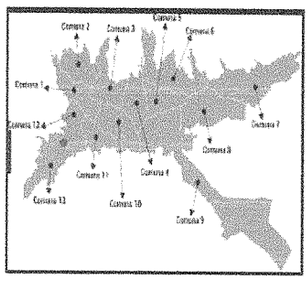
6.1. LÍMITES DEL MUNICIPIO

LIMITA POR EL NORTE CON LOS MUNICIPIOS DE MOABITA Y COMBITA, AL ORIENTE CON LOS MUNICIPIOS DE OICATÁ, CHIVATÁ, SORACÁ Y BOYACÁ, POR EL SUR CON VENTAQUEMADA Y POR EL OCCIDENTE CON LOS MUNICIPIOS DE SAMACÁ, CUCAITA Y SORA.



6.2 COMUNA

EL GLOBO DE TERRENO (LOTE), UBICADO EN EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE TUNJA, SE ENCUENTRA EN EL CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III, PERTENECIENTE A LA COMUNA N° 3 NORORIENTAL DE LAS COMUNAS DE LA CIUDAD DE TUNJA.



7. INFORMACIÓN JURIDICA

7.1 PROPIETARIO

MARIA ROSA ELENA SUAREZ
C.C N° 40.019.899 DE TUNJA

ANDRES SUAREZ MORENO
C.C N° 7.162.555 DE TUNJA

7.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

ESCRITURA # 1414 DEL 17 DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2015, DE LA NOTARIA CUARENTA DEL CÍRCULO DE TUNJA – BOYACÁ

7.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

070-209282 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA (BOYACÁ).

7.4 REGISTRO CATASTRAL

150-01-03-00-00-0835-0803-8-00-00-0544

7.5 SERVIDUMBRES

DONDE SE ENCUENTRA EL LOTE SE CONSTATÓ QUE NO TIENE SERVIDUMBRES VISIBLES.

7.6 GRAVÁMENES

SEGÚN INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL SOLICITANTE EL INMUEBLE TIENE UNA HIPOTECA ABIERTA INDETERMINADA. A FAVOR DE GERMAN DARÍO LÓPEZ IDENTIFICADO CON LA C.C N° 9.385.274 DE QUIPAMA – BOYACÁ

7.7 LINDEROS

LOS LINDEROS SON GENERALES SE ENCUENTRAN ESTIPULADOS EN LA ESCRITURA # 1414 DEL 17 DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2015, DE LA NOTARIA CUARENTA DEL CÍRCULO DE TUNJA – BOYACÁ Y EL CERTIFICADO DE LIBERTAD.

NORTE: EN 15 MTS, LIMITA CON EL LOTE UNO (1)
SUR: EN 15 MTS, LIMITA CON EL LOTE N° 3
ORIENTE: EN 7.50 MTS, LIMITA CON EL LOTE N° 7B DE PROPIEDAD DE MARÍA ROSA HELENA Y ANDRÉS SUAREZ MORENO
OCCIDENTE: VÍA INTERNA "A" CON 7.50 MTS APROXIMADAMENTE.

7.8 LINDEROS Y DIMENCIONES SEGÚN VISITA.

NORTE: ALEJANDRO ORTÍZ CON 15 MTS APROXIMADAMENTE. .
SUR: MARÍA ROSA HELENA Y ANDRÉS SUAREZ MORENO CON 15 MTS APROXIMADAMENTE.
ORIENTE: MARÍA ROSA HELENA Y ANDRÉS SUAREZ MORENO
OCCIDENTE: VÍA INTERNA (CALLE 59) CON 7.50 MTS APROXIMADAMENTE.
NOTA: ESTE RESUMEN NO CONSTITUYE UN ESTUDIO JURÍDICO DE LOS TÍTULOS, NI SANEA LOS VICIOS QUE PUEDA PRESENTAR.

8. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

8.1 FORMA GEOMÉTRICA DEL PREDIO: RECTANGULAR

8.2 ÁREA

FRENTE: 7.50 MTS
FONDO: 15 MTS
ÁREA DEL LOTE: 112.5 MTS 2. APROXIMADAMENTE

8.3 TOPOGRAFÍA: SE TIENE EN CUENTA LA FORMA DEL RELIEVE Y LA PENDIENTE DE LA SUPERFICIE, DEL SECTOR EN QUE SE ENCUENTRA EL TERRENO ES DE RELIEVE PLANO, EXISTEN DIFERENTES CLASES DE TERRENO SEGÚN LA HUMEDAD O RETENCIÓN.

8.4 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS: SE TRATA DE UN TERRENO CUYA CAPA VEGETAL ES MÁS O MENOS PROFUNDA, DE ASPECTO FRANCO ARCILLOSO EN SU PRIMERA CAPA Y SU: DRENAJE NATURAL: BIEN DRENADO, INUNDABILIDAD: NO SE PRESENTA, PERMEABILIDAD: RÁPIDA, RETENCIÓN DE HUMEDAD: MEDIA, DISCO MUNIDAD: NO SE PRESENTA, PEDREGOSIDAD: NO SE PRESENTA, EROSIÓN: NO SE PRESENTA, TEXTURA: MEDIANO, PROFUNDIDAD: MODERADAMENTE PROFUNDA: ENTRE 50 Y 90 CM.

8.5 FACTORES DE RIESGO

DESLIZAMIENTOS: EL SECTOR ESTÁ UBICADO SOBRE UN TERRENO DE PENDIENTE MEDIA DEL 1% Y ESTABLE, POR LO TANTO NO TIENE RIESGO DE DESLIZAMIENTO

FALLAS GEOLÓGICAS: LA CIUDAD NO PRESENTA FALLAS GEOLÓGICAS

INUNDACIONES: EL SECTOR ESTÁ BIEN DRENADO Y NO TIENE RIESGO DE INUNDACIONES DEBIDO A QUE SU PENDIENTE Y UBICACIÓN.

9. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

ACUERDO MUNICIPAL NO. 0016 DEL 28 DE JULIO DEL 2014 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TUNJA"

10. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

RESIDENCIAL

10.1 TIPO DE EDIFICACIONES EN EL SECTOR

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN UNA ZONA RESIDENCIAL DEL CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III.

10.2 DE LA CUADRA

VIVIENDA,

10.3 VÍA FRENTE AL INMUEBLE

EL ACCESO AL GLOBO DE TERRENO (LOTE) SE REALIZA POR CALLE 59.

10.4 ESTADO DE LAS VÍAS

EN GENERAL LA MAYA VIAL DE LA ZONA SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO EN TÉRMINOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

11. SERVICIOS PUBLICOS

LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO SE ENCUENTRAN EN TODOS LOS BARRIOS, EN EL CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III, EN EL MOMENTO DE LA VISITA SE OBSERVÓ QUE LAS REDES DE LOS SERVICOS PUBLICOS SE ENCUENTRAN INSTALADOS DENTRO DEL CONJUMTO RECIDENCIAL EN SU TOTALIDAD.

11.1 ESTRATO

EN EL SECTOR EN SU MAYORÍA ES DE ESTRATO DE SERVICIOS MIXTOS (RESIDENCIAL LA MAYORÍA ES DE ESTRATO 3 ALTO.

11.2 REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

EN EL GLOBO DE TERRENO (LOTE) A AVALUAR **NO** CUENTA CON LOS SIGUIENTES SERVICIOS INSTALADOS DE:

- ENERGÍA ELÉCTRICA
- ACUEDUCTO
- ALCANTARILLADO
- RECOLECCIÓN DE BASURAS
- GAS RESIDENCIAL

11.3 TRANSPORTE PÚBLICO

EL GLOBO DE TERRENO (LOTE) POR ESTAR UBICADO AL CONSTADO NORORIENTAL DE LA CIUDAD DE TUNJA EL SERVICIO DE TRANSPORTE DE BUSES URBANOS Y TAXIS ES BUENO.

12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

SON RELATIVAS A LA CRISIS ECONÓMICA ACTUAL PORQUE PASA EL PAÍS Y SE VE AFECTADA POR EL TEMOR QUE TIENEN LOS INVERSIONISTAS PASE A DESARROLLAR TODO TIPO DE NEGOCIOS Y EL MIEDO DEL COMÚN DE LA GENTE PARA TOMAR CRÉDITOS DE LARGO PLAZO PARA ADQUIRIR ACTIVOS FIJOS INMUEBLES.

13. RESUMEN DE ANÁLISIS TÉCNICO

UBICACIÓN DENTRO DEL SECTOR : BUENO
VÍAS DE ACCESO : BUENO
TRANSPORTE : BUENO
VECINDARIO : BUENO
VALORIZACIÓN : BUENO

14. MÉTODO DEL AVALÚO

PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE TRABAJA O APLICA EL MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO, ESTA TÉCNICA VALUADORA BUSCA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN, POR MEDIO DE OFERTA O TRANSACCIONES RECIENTES, DE BIENES SEMEJANTES AL DEL OBJETO DEL AVALUÓ. TALES OFERTAS O TRANSACCIONES DEBERÁN SER

ANALIZADAS E INTERPRETADAS PARA LLEVAR A LA ESTIMACIÓN MÁS APROXIMADA DEL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE.

15. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

LA INVESTIGACIÓN EN EL MERCADO QUE SE REALIZÓ PARA HACER EL RESPECTIVO INFORME SE INVESTIGÓ VALORES SEMEJANTES POR UBICACIÓN Y VALOR APROXIMADO DEL M² DONDE PARA EL DESARROLLO DEL RESPECTIVO INFORME NOS BASAMOS POR EL MÉTODO DE REPOSICIÓN DONDE NOS VA A DAR UN VALOR APROXIMADO DEL LOTE.

16. PROCEDIMIENTO PARA EL AVALUO DEL LOTE

PREDIO:TERRENOS				
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE	**BARRIO**	**M²**	**VALOR M²**	**CONTACTO O FUENTE**
LOTE	CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III	127	$ 1.000.000	311-2761033
LOTE	CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III	108	$ 980.000	310-8763849
LOTE	CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III	112	$ 950.000	312 - 5299046
LOTE	CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III	108	$ 900.000	320 - 8067261
SUMATORIA DE VALORES			$3.830.000	
NUMERO DE ENCUENSTAS			4	
VALOR MEDIO M²			$957.500	
DESVIACION ESTANDAR			37.666	
COEFICIENTE DE ASIMETRIA O VARIANZA			3.93 %	MENOR 7.5%

RAIZ N	2.00	
T-STUDENT	1.86	
VALOR LIMITE SUPERIOR	$992.492	
VALOR LIMITE INFERIOR	$ 922.508	
VALOR COMERCIAL DEL LOTE POR M² ADOPTADO	$ 957.500	

17. CUADRO DE RESÚMEN DEL AVALÚO

LOTE

AREA	VALOR M ²	VALOR TOTAL
112.50 M²	$ 957.500	**$ 107.718.750**
	TOTAL	**$ 107.718.750**

TOTAL, DEL GLOBO DEL TERRENO: $ 107.718.750

SON: CIENTO SIETE MILLONES SETECIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (**$ 107.718.750**).

19. METODOLOGÍA EMPLEADA

PARA LA FIJACIÓN DE LOS PRECIOS, SE EMPLEÓ UNA COMBINACIÓN DE METODOLOGÍAS DE ACEPTACIÓN UNIVERSAL, ESTAS FUERON: REPOSICIÓN Y RENTA. SE COMPLEMENTÓ ESTE PROCESO CON INVESTIGACIONES DIRECTAS E INDIRECTAS, QUE DIERON COMO CONSECUENCIA UNA TENDENCIA HISTÓRICA DE COMPORTAMIENTO DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA EN EL SECTOR.

19. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

SE ANALIZARON FACTORES COMO LA VECINDAD, PUESTO QUE EL VALOR DE LOS BIENES RAÍCES ESTÁ BASTANTE INFLUENCIADO POR LO QUE OCURRE EN LA VECINDAD, SU UBICACIÓN, PUES LOS BIENES RAÍCES NO PUEDEN SEPARARSE DE DONDE ESTÁN UBICADOS, EL FUTURO ECONÓMICO DEL ÁREA, PUES LA TIERRA TIENE VALOR POR SU POSIBILIDAD PRESENTE O FUTURA COMO LUGAR DE CONSTRUCCIÓN, EL USO ACTUAL Y POSIBLE DEL PRECIO, PUES EL VALOR DE LAS PROPIEDADES SE DERIVAN DEL USO QUE SE LES SOMETA.
SE CONSIDERÓ TAMBIÉN EL VECINDARIO, LOS SERVICIOS PÚBLICOS, LA INFRAESTRUCTURA VIAL, LA GEOMETRÍA DEL PREDIO SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, EL USO DEL SUELO, LOS MATERIALES, LA DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE, EL ENTORNO.

QUIEN REALIZO:

SERGIO IVAN RAMIREZ MARTINEZ
C.C. N° 7305904 DE CHIQUINQUIRA
RAA-7.305.904 ANAV
DIRECCION OFICINA: CALLE 17 N° 8-54 OFICINA 201
CELULAR: 310-5602600
E-MAIL: r.mimobiliaria@hotmail.com
CHIQUINQUIRÁ- BOYACÁ

AVALÚO COMERCIAL NO. 618-07/2019

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 PROPÓSITO DEL AVALÚO

OBTENER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN UN MERCADO ABIERTO, SIENDO ESTE EL PRECIO POR EL CUAL SE EFECTUARÍA UNA OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA, ENTRE PERSONAS CONOCEDORAS DE VALORES DE LA, PROPIEDAD RAÍZ, EN CONDICIONES SIMILARES Y EN QUE NINGUNA DE LA PARTES TUVIESE VENTAJAS SOBRE LA OTRA, DENTRO DE UN EQUILIBRIO DE OFERTA Y DEMANDA.

1.2 SOLICITANTE

ALIRIO CRUZ CRISTANCHO
C.C N° 7.312.950 DE CHIQUINQUIRA- BOYACÁ
TARJETA PROFECIONAL N° 263.158 DEL C.S. DE LA J.

1.3 PROPIETARIOS

MARIA ROSA ELENA SUAREZ
C.C N° 40.019.899 DE TUNJA - BOYACÁ

ANDRES SUAREZ MORENO
C.C N° 7.162.555 DE TUNJA – BOYACA

1.4 TENENCIA

LA TENENCIA DEL INMUEBLE A AVALUAR LA TIENE

GERMAN DARIO LOPEZ
C.C N° 9.385.274 DE QUIPAMA – BOYACÁ

1.5 PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA

CIUDAD: TUNJA -BOYACÁ
JUZGADO: SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE TUNJA
CALSE DE PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICADIO NUMERO: 150013153002 2017-00454
DEMANDANTE: GERMAN DARÍO LÓPEZ IDENTIFICADO CON LA C.C N° 9.385.274 DE QUIPAMA – BOYACÁ
DEMANDADO: MARÍA ROSA HELENA SUAREZ IDENTIFICADA CON LA C.C N° 40.019.899 DE TUNJA – BOYACÁ Y ANDRÉS SUAREZ MORENO IDENTIFICADO CON LA C.C N° 7.162.555 DE TUNJA – BOYACÁ
APODERADA DE LA PARTE DEMANDANTE: DR ALIRIO CRUZ CRISTANCHO. T.P N° 263.158 DEL C.S. DE LA J.

1.6 TIPO DE INMUEBLE

SE TRATA DE UN GLOBO DE TERRENO (LOTE), UBICADO EN EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE TUNJA, QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III, P. H MANZANA 1, EN EL MOMENTO DE LA VISITA SE OBSERVÓ QUE NO SE ENCUENTRA ENCERRADO EN SU TOTALIDAD. SU ACCESO AL GLOBO DE TERRENO (LOTE) ES POR LA VÍA INTERNA (CALLE 59).

1.7 TIPO DE AVALÚO

EL PRESENTE ES UN AVALUÓ COMERCIAL URBANO DE UN GLOBO DE TERRENO (LOTE). DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA URBANA DE LA CIUDAD DE TUNJA.

1.8 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

PAIS: COLOMBIA
DEPARTAMENTO: BOYACÁ
PROVINCIA: CENTRO
CIUDAD: TUNJA
COMUNA: N° 3 NORORIENTAL DE TUNJA
CONJUNTO: CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III.
DIRECCION: CALLE 59 N° 3 ESTE-85, MANZANA 1 LOTE N° 3, CONJUNTO CERRADO.

2. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

EL PREDIO EN LA ACTUALIDAD SE ENCUENTRA DESOCUPADO EN PASTO.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- FOTOCOPIA DE LA ESCRITURA # 1414 DEL 17 DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2015, DE LA NOTARIA CUARENTA DEL CÍRCULO DE TUNJA – BOYACÁ
- FOTOCOPIA DE LOS CERTIFICADOS DE LIBERTAD N° 070-209282 Y 070-209283
- FOTOCOPIA DEL CERTIFICADO CATASTRAL

4. FECHA DE ISPECCION OCULAR

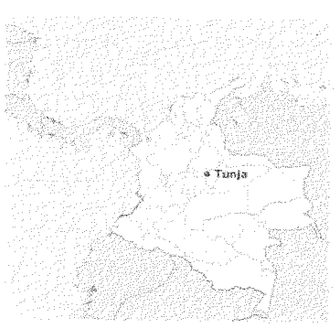
JULIO 11 DEL AÑO 2019.

5. FECHA DE INFORME

JULIO 19 DEL AÑO 2019.

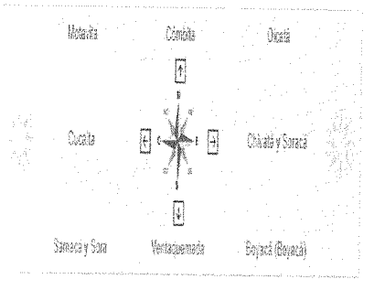
6. UBICACIÓN GEOGRAFICA DE TUNJA

TUNJA ES UN MUNICIPIO COLOMBIANO, CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, SITUADO SOBRE LA CORDILLERA ORIENTAL DE LOS ANDES A 115 KM AL NORESTE DE BOGOTÁ, SE ENCUENTRA LOCALIZADO A 05°- 32´- 7´´ DE LATITUD NORTE Y 37°- 22´- 04´´ DE LONGITUD OESTE, CON ALTURAS QUE VAN DESDE LOS 2.700 M.S.N.M. HASTA 3.150 M.S.N.M. EN LA PARTE MÁS ELEVADA, CON UNA EXTENSIÓN DE 121.4 KM2, Y UNA TEMPERATURA DE 13OC, CON UNA ALTITUD DE : 2.804 M,



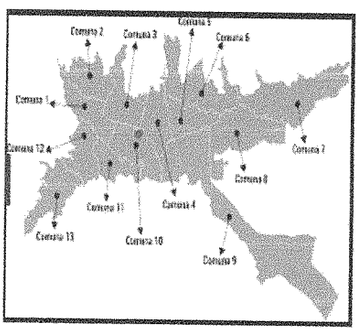
6.1 LÍMITES DEL MUNICIPIO

LIMITA POR EL NORTE CON LOS MUNICIPIOS DE MOTAVITA Y CÓMBITA, AL ORIENTE CON LOS MUNICIPIOS DE OICATÁ, CHIVATÁ, SORACÁ Y BOYACÁ, POR EL SUR CON VENTAQUEMADA Y POR EL OCCIDENTE CON LOS MUNICIPIOS DE SAMACÁ, CUCAITA Y SORA.



6.2 COMUNA

EL GLOBO DE TERRENO (LOTE), UBICADO EN EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE TUNJA, SE ENCUENTRA EN EL CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III, PERTENECIENTE A LA COMUNA N° 3 NORORIENTAL DE LAS COMUNAS DE LA CIUDAD DE TUNJA.



7. INFORMACIÓN JURÍDICA

7.1 PROPIETARIO

MARIA ROSA ELENA SUAREZ
C.C N° 40.019.899 DE TUNJA

ANDRES SUAREZ MORENO
C.C N° 7.162.555 DE TUNJA

7.2 TITULO DE ADQUISICION

ESCRITURA # 1414 DEL 17 DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2015, DE LA NOTARIA CUARENTA DEL CÍRCULO DE TUNJA – BOYACÁ

7.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

070-209283 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA (BOYACÁ).

7.4 REGISTRO CATASTRAL

01-03-00-00-0835-0803-8-00-00-0545

7.5 SERVIDUMBRES

DONDE SE ENCUENTRA EL LOTE SE CONSTATÓ QUE NO TIENE SERVIDUMBRES VISIBLES.

7.6 GRAVÁMENES

SEGÚN INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL SOLICITANTE EL INMUEBLE TIENE UNA HIPOTECA ABIERTA INDETERMINADA. A FAVOR DE GERMAN DARÍO LÓPEZ IDENTIFICADO CON LA C.C N° 9.385.274 DE QUIPAMA – BOYACÁ

7.7 LINDEROS

LOS LINDEROS SON GENERALES SE ENCUENTRAN ESTIPULADOS EN LA ESCRITURA # 1414 DEL 17 DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2015, DE LA NOTARIA CUARENTA DEL CÍRCULO DE TUNJA – BOYACÁ Y EL CERTIFICADO DE LIBERTAD.

NORTE: EN 15 MTS, LIMITA CON EL LOTE N° 2
SUR: EN 15 MTS, LIMITA CON EL LOTE N° 4
ORIENTE: EN 7.50 MTS, LIMITA CON EL LOTE N° 7B DE PROPIEDAD DE MARÍA ROSA HELENA Y ANDRÉS SUAREZ MORENO
OCCIDENTE: VÍA INTERNA "A" CON 7.50 MTS APROXIMADAMENTE.

7.8 LINDEROS Y DIMENCIONES SEGÚN VISITA.

NORTE: MARÍA ROSA HELENA Y ANDRÉS SUAREZ MORENO CON 15 MTS APROXIMADAMENTE.
SUR: ALEJANDRO GONZÁLEZ CON 15 MTS APROXIMADAMENTE.
ORIENTE: MARÍA ROSA HELENA Y ANDRÉS SUAREZ MORENO CON 7.50 MTS APROXIMADAMENTE.
OCCIDENTE: VÍA INTERNA (CALLE 59) CON 7.50 MTS APROXIMADAMENTE.

NOTA: ESTE RESUMEN NO CONSTITUYE UN ESTUDIO JURÍDICO DE LOS TÍTULOS, NI SANEA LOS VICIOS QUE PUEDA PRESENTAR.

8. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

8.1 FORMA GEOMÉTRICA DEL PREDIO: RECTANGULAR

8.2 ÁREA

FRENTE: 7.50 MTS
FONDO: 15 MTS
ÁREA DEL LOTE: 112.5 MTS 2. APROXIMADAMENTE

8.3 TOPOGRAFÍA: SE TIENE EN CUENTA LA FORMA DEL RELIEVE Y LA PENDIENTE DE LA SUPERFICIE, DEL SECTOR EN QUE SE ENCUENTRA EL TERRENO ES DE RELIEVE PLANO, EXISTEN DIFERENTES CLASES DE TERRENO SEGÚN LA HUMEDAD O RETENCIÓN.

8.4 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS: SE TRATA DE UN TERRENO CUYA CAPA VEGETAL ES MÁS O MENOS PROFUNDA, DE ASPECTO FRANCO ARCILLOSO EN SU PRIMERA CAPA Y SU: DRENAJE NATURAL: BIEN DRENADO, INUNDABILIDAD: NO SE PRESENTA, PERMEABILIDAD: RÁPIDA, RETENCIÓN DE HUMEDAD: MEDIA, DISCO MUNIDAD: NO SE PRESENTA, PEDREGOSIDAD: NO SE PRESENTA, EROSIÓN: NO SE PRESENTA, TEXTURA: MEDIANO, PROFUNDIDAD: MODERADAMENTE PROFUNDA: ENTRE 50 Y 90 CM.

8.5 FACTORES DE RIESGO

DESLIZAMIENTOS: EL SECTOR ESTÁ UBICADO SOBRE UN TERRENO DE PENDIENTE MEDIA DEL 1% Y ESTABLE, POR LO TANTO NO TIENE RIESGO DE DESLIZAMIENTO

FALLAS GEOLÓGICAS: LA CIUDAD NO PRESENTA FALLAS GEOLÓGICAS

INUNDACIONES: EL SECTOR ESTÁ BIEN DRENADO Y NO TIENE RIESGO DE INUNDACIONES DEBIDO A QUE SU PENDIENTE Y UBICACIÓN.

9. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

ACUERDO MUNICIPAL NO. 0016 DEL 28 DE JULIO DEL 2014 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TUNJA"

10. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

RESIDENCIAL

10.1 TIPO DE EDIFICACIONES EN EL SECTOR

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN UNA ZONA RESIDENCIAL DEL CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III.

10.2 DE LA CUADRA

VIVIENDA,

10.3 VÍA FRENTE AL INMUEBLE

EL ACCESO AL GLOBO DE TERRENO (LOTE) SE REALIZA POR CALLE 59.

10.4 ESTADO DE LAS VÍAS

EN GENERAL LA MAYA VIAL DE LA ZONA SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO EN TÉRMINOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

11. SERVICIOS PUBLICOS

LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO SE ENCUENTRAN EN TODOS LOS BARRIOS, EN EL CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III, EN EL MOMENTO DE LA VISITA SE OBSERVÓ QUE LAS REDES DE LOS SERVICOS PUBLICOS SE ENCUENTRAN INSTALADOS DENTRO DEL CONJUMTO RECIDENCIAL EN SU TOTALIDAD.

11.1 ESTRATO

EN EL SECTOR EN SU MAYORÍA ES DE ESTRATO DE SERVICIOS MIXTOS (RESIDENCIAL LA MAYORÍA ES DE ESTRATO 3 ALTO.

11.2 REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

EN EL GLOBO DE TERRENO (LOTE) A AVALUAR **NO** CUENTA CON LOS SIGUIENTES SERVICIOS INSTALADOS DE:

- ENERGÍA ELÉCTRICA
- ACUEDUCTO
- ALCANTARILLADO
- RECOLECCIÓN DE BASURAS
- GAS RESIDENCIAL

11.3 TRANSPORTE PÚBLICO

EL GLOBO DE TERRENO (LOTE) POR ESTAR UBICADO AL CONSTADO NORORIENTAL DE LA CIUDAD DE TUNJA EL SERVICIO DE TRANSPORTE DE BUSES URBANOS Y TAXIS ES BUENO.

12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

SON RELATIVAS A LA CRISIS ECONÓMICA ACTUAL PORQUE PASA EL PAÍS Y SE VE AFECTADA POR EL TEMOR QUE TIENEN LOS INVERSIONISTAS PASE A DESARROLLAR TODO TIPO DE NEGOCIOS Y EL MIEDO DEL COMÚN DE LA GENTE PARA TOMAR CRÉDITOS DE LARGO PLAZO PARA ADQUIRIR ACTIVOS FIJOS INMUEBLES.

13. RESUMEN DE ANÁLISIS TÉCNICO

UBICACIÓN DENTRO DEL SECTOR : BUENO
VÍAS DE ACCESO : BUENO
TRANSPORTE : BUENO
VECINDARIO : BUENO
VALORIZACIÓN : BUENO

14. MÉTODO DEL AVALÚO

PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE TRABAJA O APLICA EL MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO, ESTA TÉCNICA VALUADORA BUSCA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN, POR MEDIO DE OFERTA O TRANSACCIONES RECIENTES, DE BIENES SEMEJANTES AL DEL OBJETO DEL AVALUÓ. TALES OFERTAS O TRANSACCIONES DEBERÁN SER

ANALIZADAS E INTERPRETADAS PARA LLEVAR A LA ESTIMACIÓN MÁS APROXIMADA DEL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE.

15. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

LA INVESTIGACIÓN EN EL MERCADO QUE SE REALIZÓ PARA HACER EL RESPECTIVO INFORME SE INVESTIGÓ VALORES SEMEJANTES POR UBICACIÓN Y VALOR APROXIMADO DEL M^2 DONDE PARA EL DESARROLLO DEL RESPECTIVO INFORME NOS BASAMOS POR EL MÉTODO DE REPOSICIÓN DONDE NOS VA A DAR UN VALOR APROXIMADO DEL LOTE.

16. PROCEDIMIENTO PARA EL AVALÚO DEL LOTE

PREDIO: TERRENOS				
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE	**BARRIO**	**M^2**	**VALOR M^2**	**CONTACTO O FUENTE**
LOTE	CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III	127	$ 1.000.000	311-2761033
LOTE	CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III	108	$ 980.000	310-8763849
LOTE	CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III	112	$ 950.000	312 - 5299046
LOTE	CONJUNTO CERRADO SANTA ELENA III	108	$ 900.000	320 - 8067261
PROMEDIO			$3.830.000	
NUMERO DE DATOS			4	

VALOR MEDIO M²	$957.500	
DESVIACION ESTANDAR	37.666	
COEFICIENTE DE VARIACION	3.93 %	MENOR 7.5%
RAIZ N	2,00	
T- STUDENT	1,86	
LIMITE SUPERIOR	$992.492	
LIMITE INFERIOR	$ 922.508	
VALOR COMERCIAL DEL LOTE POR M² ADOPTADO $	$ 957.500	

17. CUADRO DE RESÚMEN DEL AVALÚO

LOTE

AREA	***VALOR M ²***	***VALOR TOTAL***
112.50	$957.500	$107.718.750
	TOTAL	$107.718.750

TOTAL, DEL GLOBO DEL TERRENO: $ 107.718.750

SON: CIENTO SIETE MILLONES SETECIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (**$ 107.718.750**).

18. METODOLOGÍA EMPLEADA

PARA LA FIJACIÓN DE LOS PRECIOS, SE EMPLEÓ UNA COMBINACIÓN DE METODOLOGÍAS DE ACEPTACIÓN UNIVERSAL, ESTAS FUERON: REPOSICIÓN Y RENTA. SE COMPLEMENTÓ ESTE PROCESO CON INVESTIGACIONES DIRECTAS E INDIRECTAS, QUE DIERON COMO CONSECUENCIA UNA TENDENCIA HISTÓRICA DE COMPORTAMIENTO DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA EN EL SECTOR.

19. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

SE ANALIZARON FACTORES COMO LA VECINDAD, PUESTO QUE EL VALOR DE LOS BIENES RAÍCES ESTÁ BASTANTE INFLUENCIADO POR LO QUE OCURRE EN LA VECINDAD, SU UBICACIÓN, PUES LOS BIENES RAÍCES NO PUEDEN SEPARARSE DE DONDE ESTÁN UBICADOS, EL FUTURO ECONÓMICO D ÁREA, PUES LA TIERRA TIENE VALOR POR SU POSIBILIDAD PRESENTE O FUTURA COMO LUGAR DE CONSTRUCCIÓN, EL USO ACTUAL Y POSIBLE DEL PRECIO, PUES EL VALOR DE LAS PROPIEDADES SE DERIVAN DEL USO QUE SE LES SOMETA.
SE CONSIDERÓ TAMBIÉN EL VECINDARIO, LOS SERVICIOS PÚBLICOS, LA INFRAESTRUCTURA VIAL, LA GEOMETRÍA DEL PREDIO SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, EL USO DEL SUELO, LOS MATERIALES, LA DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE, EL ENTORNO.

QUIEN REALIZO:

SERGIO IVAN RAMIREZ MARTINEZ
C.C. N° 7305904 DE CHIQUINQUIRA
RAA-7.305.904 ANAV
DIRECCION OFICINA: CALLE 17 N° 8-54 OFICINA 201
CELULAR: 310-5602600
E-MAIL: r.mimobiliaria@hotmail.com
CHIQUINQUIRÁ- BOYACÁ

PIN de Validación: b6180ac3

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) SERGIO IVAN RAMIREZ MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7305904, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-7305904.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SERGIO IVAN RAMIREZ MARTINEZ 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	Regimen
27 Mayo 2019	**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	Regimen
27 Mayo 2019	**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.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2019	**Régimen Académico**

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción	Regimen
29 Oct 2021	**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	Regimen
27 Mayo 2019	**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	Regimen
27 Mayo 2019	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Regimen
27 Mayo 2019	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
06 Jul 2018	**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	Regimen
06 Jul 2018	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
29 Oct 2021	**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	Regimen
29 Oct 2021	**Régimen Académico**

PIN de validación: b6180ac3

https://www.raa.org.co

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

Ciudad: CHIQUINQUIRÁ, BOYACÁ
Dirección: CARRERA 9 N° 12-72
Teléfono: 3105602600
Correo Electrónico: r.minmobiliaria@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas
Técnico en Avalúos – Incatec

El avaluador registra un traslado el 10 Ene 2019 de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA a la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SERGIO IVAN RAMIREZ MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7305904.

El(la) señor(a) SERGIO IVAN RAMIREZ MARTINEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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

PIN DE VALIDACIÓN

b6180ac3

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 cuatro (04) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: b6f80ac3

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS

LONJANAP
LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la **CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS** ***"CORPOLONJAS Y LONJANAP"***

CERTIFICA QUE:

SERGIO IVAN RAMIREZ MARTINEZ

C. C. 7.305.904

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por El **Consejo Directivo de Avaluadores** de **CORPOLONJAS** Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como **Perito Avaluador Profesional**, en las siguientes áreas:

AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS, AVALIUOS DE INMUEBLES RURALES, AVALÚOS DE RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTERCCIÓN, AVALÚOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES, AVALÚOS DE MAQUINARIA FIJA (EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL), AVALÚOS DE MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES, AVALÚOS DE SEMOVIENTES Y ANIMALES, AVALÚOS DE ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AVALÚOS DE INTANGIBLES Y AVALÚOS DE INTANGIBLES ESPECIALES.

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2000** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula** No. **R.N.A/L.C-05-329**, que respalda ésta determinación con vigencia hasta el día **28** de Febrero de **2023**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general y continúa con la Membresía.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **14** días del mes de **Enero** de **2022**

PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativo
Junta Directiva

SEDE NACIONAL:
Cra. 53 Nº 103B - 42 Of. 508 - Edf. Grupo 7 T.2 B/Pasadena
PBX: 480 59 59 Fax: 480 74 49 - Celulares: 310 571 1200 / 315 315 4305
email: corpolonjasdecolombia@yahoo.es - www.corpolonjasdecolombia.com
Bogotá D.C. - Colombia

AVALÚO COMERCIAL No. 617-07/2019

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 PROPÓSITO DEL AVALÚO

OBTENER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN UN MERCADO ABIERTO, SIENDO ESTE EL PRECIO POR EL CUAL SE EFECTUARÍA UNA OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA, ENTRE PERSONAS CONOCEDORAS DE VALORES DE LA PROPIEDAD RAÍZ, EN CONDICIONES SIMILARES Y EN QUE NINGUNA DE LA PARTES TUVIESE VENTAJAS SOBRE LA OTRA, DENTRO DE UN EQUILIBRIO DE OFERTA Y DEMANDA.

1.2 SOLICITANTE

ALIRIO CRUZ CRISTANCHO
C.C N° 7.312.950 DE CHIQUINQUIRA- BOYACÁ
TARJETA PROFECIONAL N° 263.158 DEL C.S. DE LA J.

1.3 PROPIETARIOS

MARIA ROSA ELENA SUAREZ
C.C N° 40.019.899 DE TUNJA - BOYACÁ