

**EXP 50001400300320160032800 / EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCOLOMBIA SA
CONTRA MARIA YOLIMA YEPES TALAGA**

german perez salcedo <geperez59@yahoo.es>

Lun 20/09/2021 4:54 PM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (2 MB)

AVALÚO PRG_2021_2047270 - MARIA YOLIMA YEPES (1).pdf; PREDIAL 2021.pdf; MEMORIAL ALLEGA AVALUO COMERCIAL SEP 2021.pdf;

Señor

JUEZ (3) CIVIL MUNICIPAL

Villavicencio

REF EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCOLOMBIA SA CONTRA
MARIA YOLIMA YEPES TALAGA
EXP 50001400300320160032800

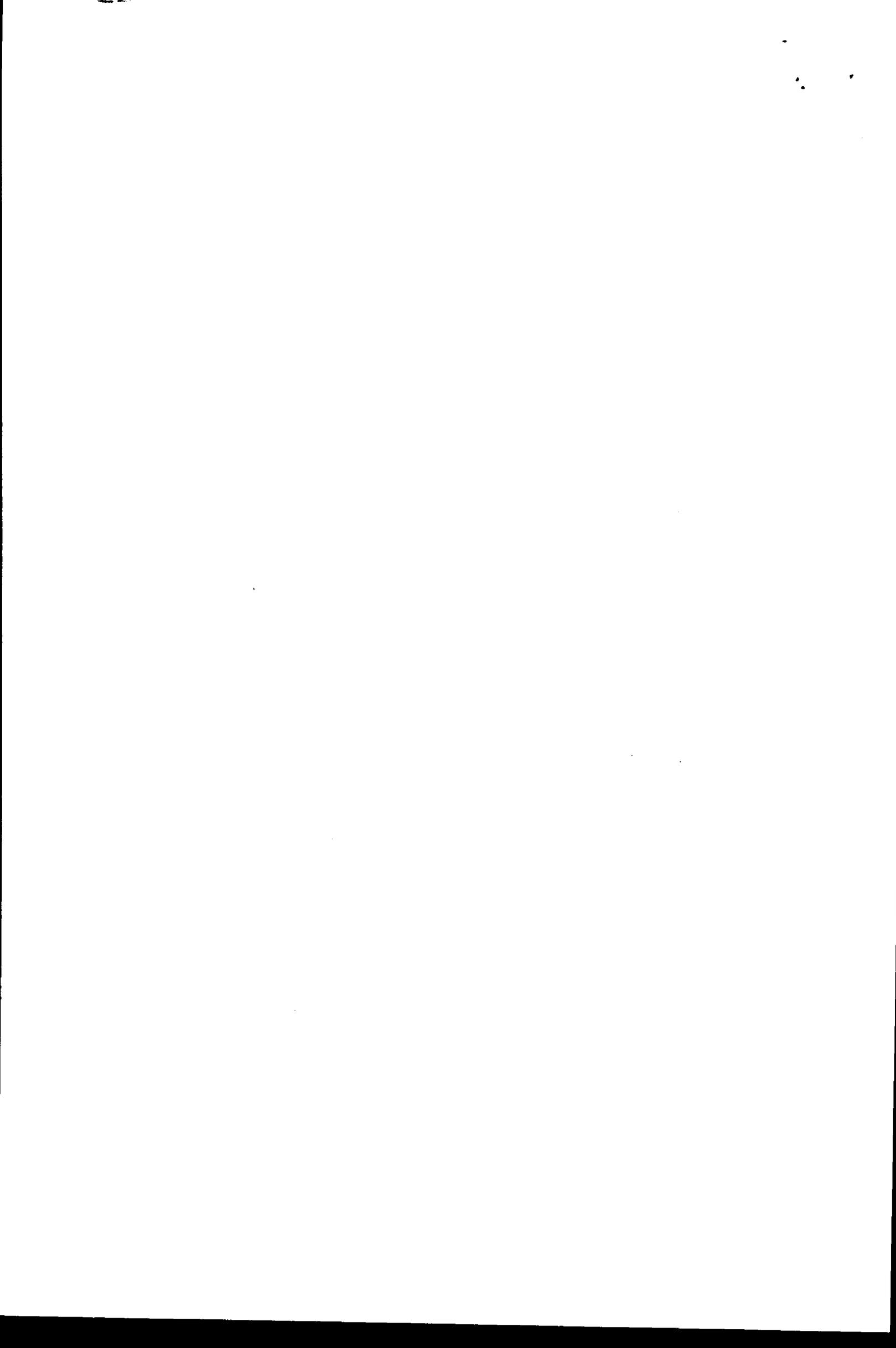
Como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, en uso de las tecnologías de comunicación, conforme al artículo 103 del C.C.P., me permito allegar la actualización del avalúo comercial, documentos correspondientes al perito y recibo de pago de impuesto predial del inmueble embargado, secuestrado y avaluado.

Anexo lo indicado en 40 folios.

Para verificar la autenticidad de este memorial, se envía desde el e-mail registrado en la Unidad de Registro Nacional de Abogados: geperez59@yahoo.es

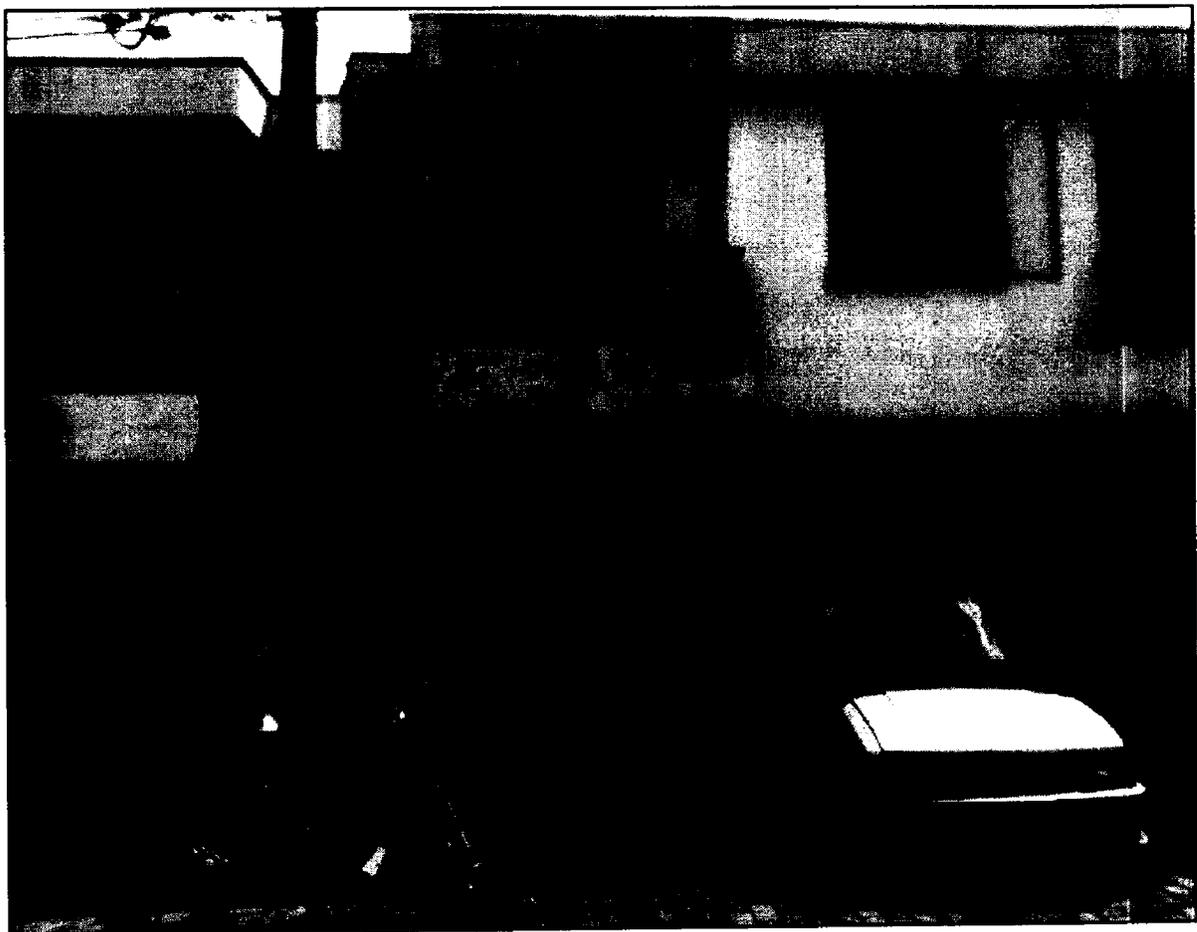
Del señor Juez,

GERMÁN ALFONSO PÉREZ SALCEDO
C.C. No. 19.343.775 de Bogotá
T.P. No. 35.851 del C.S.J.



AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 42 No. 6-27 MANZANA E CASA 19 INTERIOR 3
CONJUNTO RESIDENCIAL PLENAVIDA V ETAPA
VILLAVICENCIO - META



SOLICITANTE
CLIENTE
CEDULA DE CIUDADANÍA
TIPO DE INMUEBLE
VALOR TOTAL
PRG
FECHA DE INFORME

BANCOLOMBIA S.A.
MARIA YOLIMA YEPES TALAGA
29.125.195
CASA
\$ 219.628.800
PRG_2021_2047270
SEPTIEMBRE 14 DE 2021



Departamento		Meta	
Municipio		Villavicencio	
Barrio		La Esperanza	
Dirección y/o nombre del predio		Carrera 42 # 6-27 Manzana E Casa 19 Interior 3 Conjunto Residencial Plenavida V Etapa	
Tipo de avalúo	Urbano	Propietarios	Maria Yolima Yepes Talaga C.C. 29.125.195
Tipo de inmueble	Residencial	Uso actual	Vivienda
Tipología del Inmueble	Residencial	Fecha de visita	Septiembre 10 de 2021
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Septiembre 14 de 2021

Matricula Inmobiliaria					
		CASA		230-144825	
Título de adquisición		Escritura 8922			
Fecha:	22/12/2011	Notaría:	Segunda	Ciudad	Villavicencio
Número catastral		50001010504580316803			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		Ninguna			
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico.			

Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Vivienda	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes	El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta usos residenciales en conjuntos cerrados y algunas zonas de comercio puntual.						
Tipos de predios	Edificios de vivienda multifamiliares desarrollados en conjuntos cerrados sometidos a P.H y vivienda Unifamiliar.						
Características especiales del sector	Se trata de un sector residencial de la zona central del suelo urbano del municipio donde se evidencia un desarrollo reciente de vivienda en conjuntos cerrados.						
Perspectivas de valorización	Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector residencial, a pocas cuadras de los centros de atracción de la zona.						
Vías principales y estado actual	Las vías principales de acceso son la Avenida 40 y Calle 7, las cuales se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación.						
Transporte público	El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas municipales.						

Características del terreno	El predio tiene forma regular con topografía Plana		
Georeferenciación	Longitud:	73°38'11.36" W -73.636489	Latitud: 4°7'28.51"N 4.124586
Descripción del inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una Casa sometida a propiedad horizontal, de localización y vista interior.		
Dotación comunal	La unidad residencial cuenta con portería, citófono, piscina, zona BBQ, Kiosco, canchas múltiples, parqueadero para visitantes, parque infantil y vigilancia privada		
Características climáticas	Altura	450 m.s.n.m.	
	Temperatura	30° C	
Características especiales	Ninguna		
Edad del inmueble	15 años aproximadamente		
Estrato	3		
Tipo de Inmueble	Urbano		
Cuadro de áreas	Área Construida Privada	98,98	
	Área Libre Privada	9,00	
	Área Privada Total Casa	107,98	

	<p>Adicionalmente, al predio se le asignó un área común de uso exclusivo de 12.50 m² correspondientes a antejardín y acceso tal y como registra la Escritura Pública 8822 del 22 de diciembre de 2011 otorgada en la Notaría Segunda de Villavicencio, a continuación se indica:</p> <p>numero PH-7 que se halla protocolizado. Al interior 3 CASA 19 se le asigna el área común de uso exclusivo de 12.50 M2 correspondiente a antejardin y acceso, y le corresponde el FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 230-144825.</p>		
Coefficiente de copropiedad	0,901%		
Fuente:	Certificado de tradición y Libertad y Escritura Pública suministrada.		
Linderos:	Se encuentran relacionados en la Escritura Pública 8922 del 22 de Diciembre de 2011.		
Fuente:	Certificado de tradición y libertad.		
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()
Acueducto:	Si	Alcantarillado:	Si
Energía:	Si	Teléfono:	Si
Gas:	Si	Otros:	Ninguno.
Breve descripción:	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas del municipio.		

Detalle de la construcción:	<p>Estructura: Mampostería estructural Muros: Concreto vaciado con estuco y vinilo a tres manos. Fachada: Pañetados, estucados y pintados Pisos: Cerámica Carpintería: Puertas y Closets en madera. Cielo raso: Drywall Cubierta: Teja de fibrocemento. Baños: enchapados en línea sencilla. Cocina: Integral con mesón en granito, muebles en madera. El inmueble presenta problemas de Humedad en algunas dependencias del segundo piso.</p>		
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada
	No Disponible	No disponible	Mayor a 3 metros
	Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	Número de Pisos	Avance	Remodelado
	2	100%	No
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
Bueno	Bueno	0	
Distribución	<p>Primer piso: Garaje, sala, comedor, cocina, baño auxiliar, habitación. Segundo piso: habitación principal, baño privado y balcón, dos habitaciones auxiliares, baño social.</p>		
Fuente: Inspección técnica en la Visita			

El municipio de Villavicencio se encuentra reglamentado mediante Acuerdo No. 287 del 29 de diciembre de 2015 "Por medio del cual se adopta el Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Villavicencio y se dictan otras disposiciones".

Artículo 232°. - Definición y Clasificación.

Constituye una porción del suelo dotado de infraestructura, servicios, espacio público y equipamientos que permite la concreción física del contexto cultural. Se clasifica según el grado de intensidad de las relaciones sociales, económicas y políticas que en ella tienen lugar y de su interacción surge el sistema de comunicación específico de la ciudad. Las Áreas de Actividad de las que trata el presente artículo se encuentran delimitadas en el Plano No. 11C "Áreas de Actividad Suelo Urbano". Para el área urbana se definen las siguientes clases de Áreas de Actividad:

1. Área de Actividad Residencial (A.A.R.)
2. Área de Actividad Moderada (A.A.M.)
3. Área de Actividad Intensiva (A.A.I.)
4. Área de Actividad Limitada (A.A.L.)

Artículo 233°. - Área de Actividad Residencial A.A.R.

Es el Área con uso predominante de vivienda con presencia de servicios y de equipamientos compatibles y complementarios con el uso principal. Es el punto de partida de desplazamiento de la población desde su lugar de residencia hasta el lugar donde desarrolla sus actividades. El AAR se categoriza en Predominante y Eje Comercial así:

1. **Área de Actividad Residencial Predominante.**

Se define así al área destinada a la vivienda con presencia limitada de usos compatibles y complementarios, y presenta el siguiente régimen de uso:

Principal (PL): Vivienda

Complementario (CR) : Comercio Grupo I, Equipamiento Categoría 1.

Prohibidos (PH): Comercio Grupo II, III, Actividades Especiales, Equipamientos Categoría 2 y 3 e Industria Tipo 1,2 y 3.

Parágrafo. Se establece para el sector del barrio caudal oriental y occidental como área de actividad exclusiva donde no se permiten usos diferentes al uso principal Vivienda

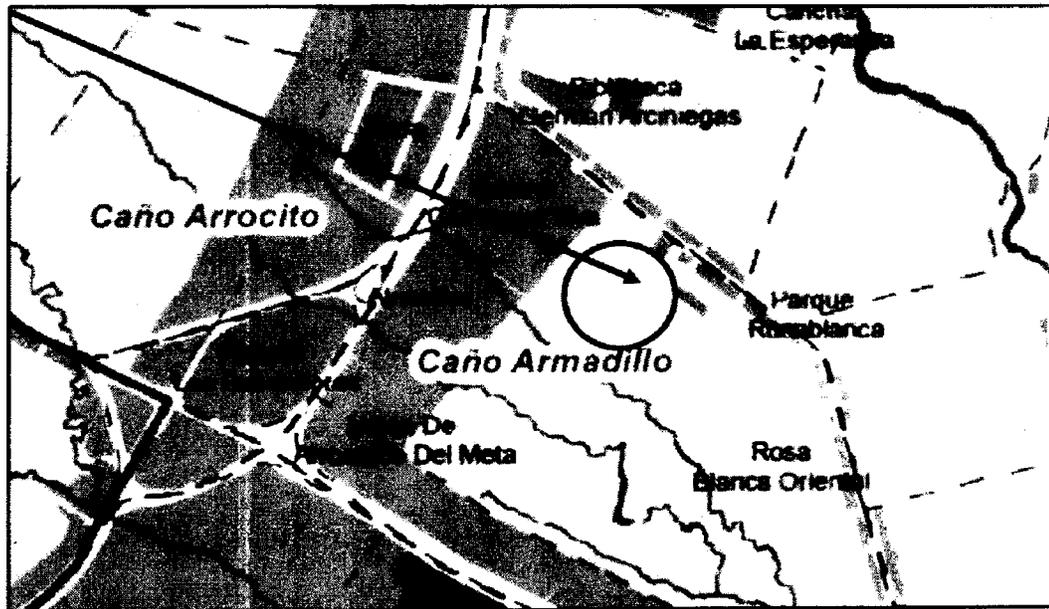
Tabla 26. Régimen de Usos de las Áreas de Actividad

ÁREA DE ACTIVIDAD	CATEGORÍA	USOS DE SUELO										
		VIVIENDA	USO COMERCIAL				USO EQUIPAMIENTO			USO INDUSTRIAL		
			GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	ESPECIAL	CATEGORÍA 1	CATEGORÍA 2	CATEGORÍA 3	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	PREDOMINANTE	PL	CR	PH	PH	PH	CR	PH	PH	PH	PH	PH
	EJE COMERCIAL	PL	PL	CR	PH	PH	PL	CB	PH	R	PH	PH

Tabla 23. Intensidad de uso para el Área de Actividad Residencial

PRINCIPAL	PL	Hasta un 90% del total del área construida. el primer y hasta el segundo piso será el CR
COMPLEMENTARIO	CR	Hasta un 35% del total del área construida
COMPATIBLE	CB	Hasta un 15% del total del área construida
RESTRINGIDO	R	Solo algunas actividades puntuales requieren plan de implantación
PROHIBIDO	PH	No se puede construir ni podrá entrar en funcionamiento

Plano POT_2015_11C Plano de Area de Actividad Suelo Urbano



CONVENCIONES GENERALES

	Vías		Dique Gualiquia		Drenajes
	Via Departamental		Centros Poblados		Banco de Arena
	Via Nacional		Pistas Aeropuertos		Humedales Identificados
	Túnel Buenavista		Suelo de Protección		Funcion Amortiguadora

CONVENCIONES ESPECIFICAS

	Area de Actividad Intensiva A.A.I.		Area de Actividad Limitada A.A.L.
	Area de Actividad Moderada A.A.M.		Dotacional
	Area de Actividad Residencial A.A.R.		Suelo de Protección

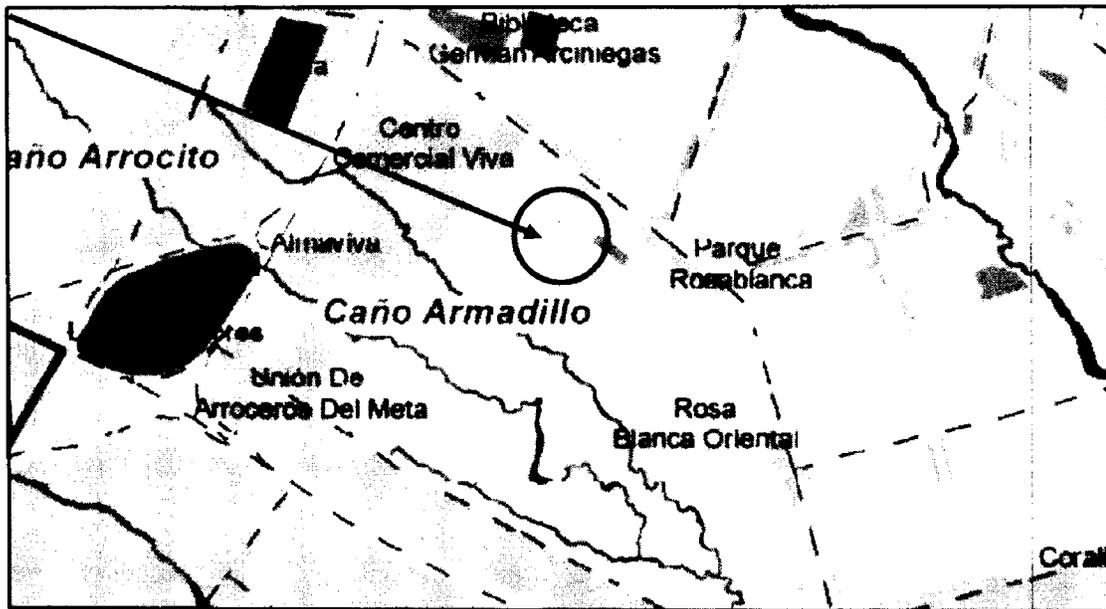
Clasificación del Suelo: Urbano

Uso del Suelo: Residencial

Categorías de las Áreas de Actividad: Predominante

Tratamiento: Consolidación.

Plano POT_2015_11D Plano de Categorías de las Áreas de Actividad Suelo Urbano



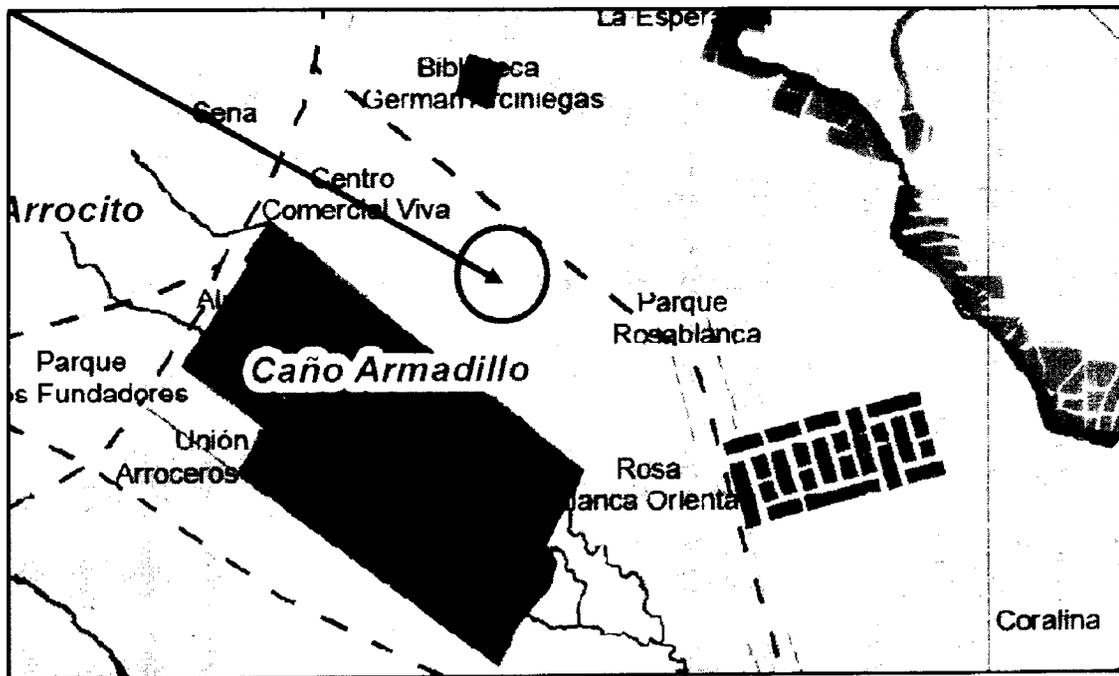
CONVENCIONES GENERALES

	Vías		Dique Guatiquía		Drenajes
	Vía Departamental		Centros Poblados		Banco de Arena
	Vía Nacional		Pistas Aeropuertos		Humedales Identificados
	Túnel Buenavista		Suelo de Protección		Funcion Amortiguadora

CONVENCIONES ESPECIFICAS

	Predominante		Centralidad Historica		Corredor Estrategica
	Eje Comercial		Centralidad Lineal		Equipamientos Estructurantes
	Area Desarrollo Vivienda		Centralidad Periferica		Instituciones Educativas
	Lúdicas				
	Servicios Automotrices y Lujos para Vehiculos				

Plano POT_2015_12 Plano de Tratamientos Urbanísticos



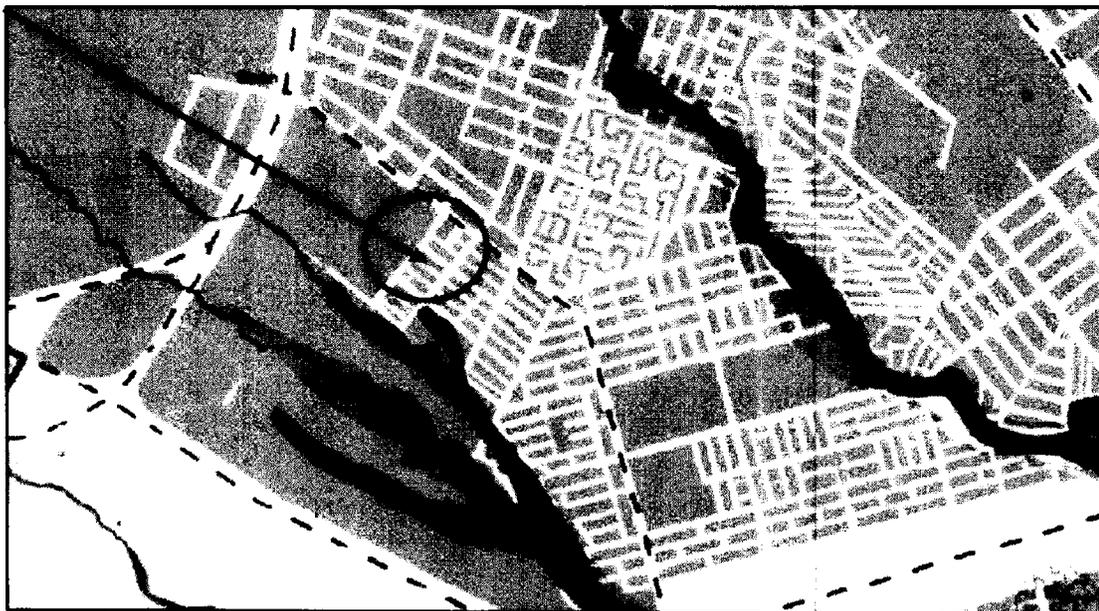
CONVENCIONES GENERALES

	Vías		Dique Guatiquia		Drenajes
	Vía Departamental		Centros Poblados		Banco de Arena
	Vía Nacional		Pistas Aeropuertos		Humedales Identificados
	Trase Burecrática		Suelo de Protección		Fuente Arregladora

CONVENCIONES ESPECIFICAS

	Conservación		Renovación		Sujeto a Plan de Manejo
	Consolidación		Mejoramiento Integral		Sujeto a Compensación Ambiental
	Desarrollo		Parques y Zonas Verdes		Reserva para Espacio Público

Plano 4A Zonificación de Áreas con Condición de Amenaza y riesgo por inundación Suelo Urbano



CONVENCIONES GENERALES

	Vías		Dique Guatiquia		Drenajes
	Vía Departamental		Centros Poblados		Banco de Arena
	Vía Nacional		Pistas Aeropuertos		Limite Manzanas
	Tunel Buenavista		Suelo de Protección		Limite Villavicencio
			Humedales Identificados		

CONVENCIONES ESPECIFICAS

Condicion de Amenaza y Riesgo a Inundación

 Áreas con Condicion de Amenaza por Inundacion

 Áreas con Condicion de Riesgo por Inundacion

Conclusión normativa: El predio se encuentra sobre suelo urbano del municipio, bajo el tratamiento de consolidación con predominancia residencial, adicionalmente el inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública 4115 del 22 de Septiembre de 2006, Notaría Tercera de Villavicencio, por lo cual se considera cumplido con la normativa urbana definida para el sector.

Fuente POT: <https://concejodevillavicencio.gov.co/normograma/category/152-plan-de-ordenamiento-territorial>

Del sector:

El sector se caracteriza por tener vocación de uso residencial con presencia de comercio sobre la avenida principal, conformado por diferentes tipos de predios como urbanizaciones en alta densidad, predios unifamiliares, centros comerciales, conjuntos cerrados y colegios. Su cercanía a la Avenida 40 la hace gozar de buena ubicación, así como su cercanía al centro comercial Viva, Llanocentro y Villacentro, entre otros sitios de interés.

De localización:

El predio cuenta con una ubicación con buenas posibilidades de acceso por vías Nacionales pavimentadas y principales de la ciudad, con fácil acceso desde la ciudad de Bogotá y los municipios cercanos.

De terreno:

El predio cuenta con una topografía Plana.

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable, tanto para los predios en venta como en arriendo. Actualmente existe variedad de inmuebles en oferta en el Conjunto Residencial Plenavida. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 8 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado tanto para inmuebles en venta como en arriendo.

Actualidad Edificadora:

Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

Especial:

Ninguna

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

Método comparación de mercado:

Se consultaron ofertas de predios comparables en el mismo conjunto y en conjuntos con similares características de construcción y áreas similares y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m².

ESTUDIO DE MERCADO

1	Conjunto Plena Vida, Villavicencio	3115387079 Augusto Hernandez	\$ 240.000.000	5,00%	\$ 228.000.000	\$ 0	\$ 228.000.000	107,98	\$ 2.111.502
2	Conjunto Esperanza 2001, Villavicencio	3115458505 Carlos Muñoz	\$ 300.000.000	5,00%	\$ 285.000.000	\$ 0	\$ 285.000.000	140,00	\$ 2.035.714
3	Conjunto Plena Vida, Villavicencio	Cód. Metro Cuadrado: MC2755007	\$ 225.000.000	5,00%	\$ 213.750.000	\$ 0	\$ 213.750.000	110,00	\$ 1.943.182
4	Conjunto La Cabaña, Villavicencio	3133506803 Cód. Properati: 630659	\$ 270.000.000	5,00%	\$ 256.500.000	\$ 0	\$ 256.500.000	126,00	\$ 2.035.714

DESVIACION	\$ 68.886
COEF. DE VARIACION	3,39%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,858

Se halla un valor integral sobre área privada por m2 entre \$1.967.533 y \$2.031.528

El estudio de mercado presentado anteriormente arroja un valor integral sobre el área privada construida en el cual se tienen en cuenta directamente las áreas privadas libres que contienen las casas del Conjunto Residencial Plenavida P.H. y similares. Por lo anterior, para efectos del presente informe de avalúo se calculan los valores acordes y equivalentes para cada una de las áreas privadas contenidas en la Escritura Pública No. 8922 otorgada el 22 de diciembre de 2011 en la Notaría Segunda de Villavicencio.

El valor integral sobre área privada obtenido en el siguiente cuadro se encuentra dentro de los límites arrojados por el estudio de mercado, acercándose al promedio de la muestra.

AREA PRIVADA CONSTRUIDA	98,98	m2	\$ 2.160.000	\$ 213.796.800
AREA PRIVADA LIBRE	9,00	m2	\$ 648.000	\$ 5.832.000

Por lo anterior, se adopta un valor por m2 para el área privada construida cerrada de \$2.160.000 y un valor para el área privada libre equivalente al 30% del área privada construida cerrada de \$648.000

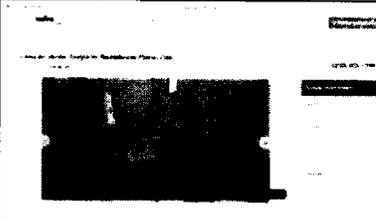
Enlaces de las Ofertas

Oferta 1: Oferta Directa

Oferta 2: Oferta Directa

Oferta 3: <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-villavicencio-conjunto-residencial-plenavida-4-habitaciones-4-banos-1-garajes/MC2755007>

Oferta 4: https://www.properati.com.co/detalle/21wxx_venta_casa_villavicencio_piscina_conjunto-cerrado_patio_primer-piso_patio-de-ropas_sala-comedor_jhon-fredy-giraldo?utm_source=olx&utm_medium=web&utm_campaign=detail

<p>OFERTA 1</p>	<p>Casa de 2 niveles, garaje, sala comedor, cocina integral, 4 habitaciones, 4 baños, closets en madera, en el mismo conjunto, en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>	
<p>OFERTA 2</p>	<p>Casa de 2 niveles, garaje, sala comedor, cocina integral, 4 habitaciones, 4 baños, closets en madera, remodelada, en el conjunto de al lado, en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>	
<p>OFERTA 3</p>	<p>Casa de 2 pisos, en el primer piso sala, comedor, baño social, cocina integral, alcoba con baño privado, zona de lavandería. En el segundo piso, 3 habitaciones todas con closet, la principal con baño privado y balcón, un baño auxiliar. El conjunto cuenta con zonas verdes, zona para niños, piscina para adultos y niños, garaje.</p>	
<p>OFERTA 4</p>	<p>Casa en venta cuenta en primer piso con garaje cubierto, sala comedor, un baño social, un estudio, cocina, patio de ropas y zona de lavandería. Segundo piso: Tres habitaciones dos baños, la habitación principal cuenta con su baño privado y su balcón las otras dos habitaciones tienen su baño auxiliar.</p>	

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en el mismo conjunto y en conjuntos comparables.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área privada, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el promedio de la muestra.
- El área privada fue tomada de la Escritura Pública suministrada.
- La casa se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, con acabados de tipo normales y acordes para el sector, a excepción de algunas humedades en unas dependencias del segundo piso.
- El valor de metro cuadrado de área privada hallado en el estudio de mercado corresponde al valor integral incluyendo las áreas construidas y áreas libres del inmueble, por lo cual se calculan los valores acordes y equivalentes para cada una de las áreas privadas contenidas en la Escritura Pública, asignando a las áreas libres un 30% del valor asignado a las áreas construidas.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

El avalúo es practicado por el perito Daniel Alberto Valderrama y revisado por el Ing. Elvis Fabian Montoya, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemin, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

VALORES PROPORCIONALES

Descripción	Valor
Valor total inmueble	\$ 219.628.800
Valor proporcional terreno	\$ 87.851.520
Valor proporcional construcción	\$ 131.777.280
Porcentaje de terreno	40,00%
Porcentaje de construcción	60,00%
Edad aproximada (Años)	15
Vida remanente (Años)	85
Vida útil (Años)	100
Valor reposición a nuevo	\$ 151.172.000

CARRERA 42 No. 6-27 MANZANA E CASA 19 INTERIOR 3
 CONJUNTO RESIDENCIAL PLENAVIDA V ETAPA
 VILLAVICENCIO – META

AREA PRIVADA CONSTRUIDA	98,98	m2	\$ 2.160.000	\$ 213.796.800
AREA PRIVADA LIBRE	9,00	m2	\$ 648.000	\$ 5.832.000

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

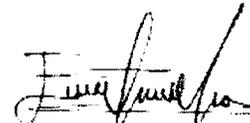
Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **Septiembre de 2021** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$219.628.800 M/C).**



ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
 Avaluador.
 RAA AVAL – 52148032




DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO
 Perito Actuante
 RAA AVAL – 1120355330

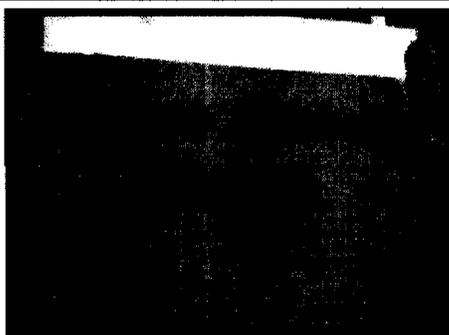


ING. ELVIS FABIÁN MONTOYA
 Revisión del Avalúo
 RAA AVAL – 1023944360

Calidad: Kevin R.



PORTERÍA



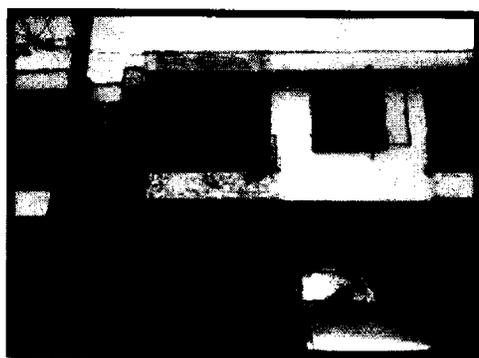
NOMENCLATURA CONJUNTO



ENTORNO



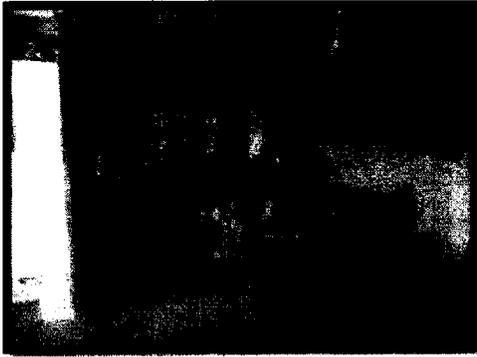
ENTORNO



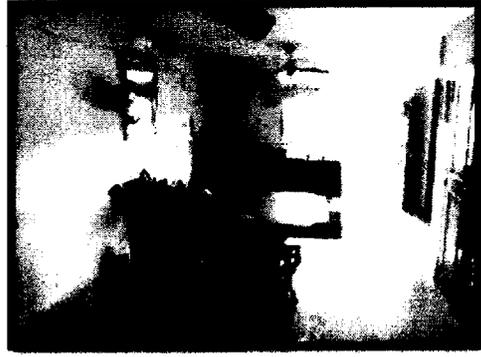
FACHADA



GARAJE



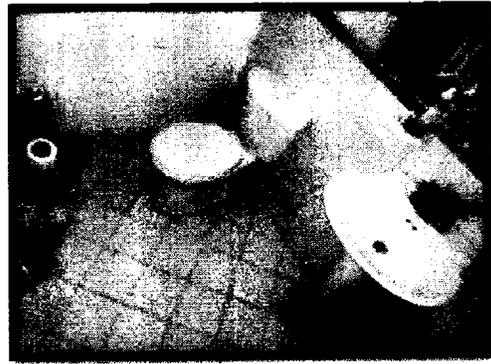
SALA



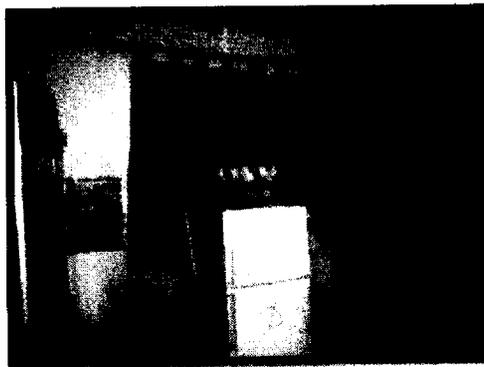
COMEDOR



COCINA



BAÑO SOCIAL



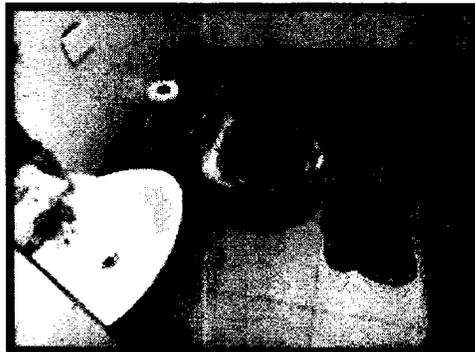
HABITACIÓN 1



ESCALERAS 2 PISO



HABITACIÓN 2



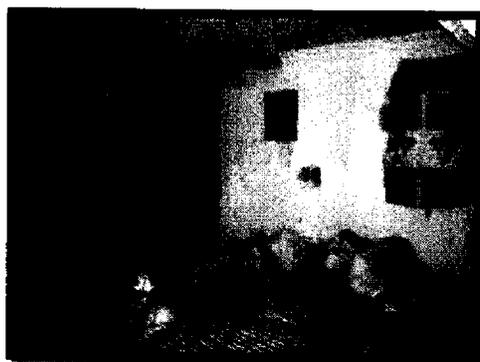
BAÑO PRIVADO



HABITACIÓN 3



BAÑO SOCIAL



HABITACIÓN 4



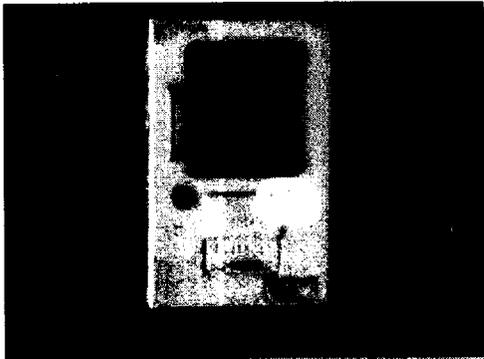
ZONA DE ROPAS



PROBLEMAS HUMEDAD



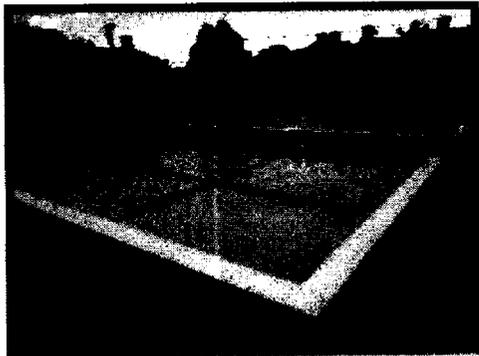
PROBLEMAS HUMEDAD



MEDIDOR ENERGÍA



MEDIDOR GAS



PISCINA



CANCHAS

Por medio del presente documento certificamos que:

La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble objeto de avalúo.

A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.

La dirección de notificación es en la Carrera 33 # 5b-20 Barrio La Vega, Villavicencio.

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre: Daniel Alberto Valderrama Castillo**
- **RAA-AVAL: 1120355330**
- **C.C.: 1120355330**
- **Dirección de Residencia: Calle 37 # 4-24 Barrio Manantial**
- **Ciudad de Residencia: Villavicencio**
- **Celular: 3123661758**
- **Profesión: Avaluador**

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

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

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

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

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

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

26/02/2020	REMATE	ERIKA JIMENEZ TRUJILLO	CALLE 6 SUR No. 23 - 51 CASA 19 MULTIFAMILIAR 13 CONDOMINIO SANTA MARIA II PRIMERA ETAPA	Villavicencio
27/02/2020	REMATE	FERNANDO BAHAMON LEON	CALLE 6 No. 6 - 19 VEREDA GUICHIRAL	Puerto Lopez
22/01/2020	DACIÓN	MARIA CECILIA AYA	CALLE 53 SUR No. 45 - 03, CARRERA 45 No. 53 - 07 SUR MANZANA 94 URBANIZACION	Villavicencio
12/03/2020	DACIÓN	GRUPO PRISMA	LOTE No. 4 VEREDA ZURIA	Villavicencio
30/07/2020	REMATE	GLORIA YAMILE GONZALEZ GARCIA	CARRERA 19C # 11A - 31LOTE 14 MANZANA D	Villavicencio
29/07/2020	REMATE	MARTHA CECILIA GARCIA MALPU	CARRERA 31 A No. 57 - 27 SUR CASA 16 MANZANA 10	Villavicencio

28/01/2020	REMATE	CLAUDIA CESPEDEZ ZAMORA	CARRERA 4 ESTE #38-58	CUNDINAMARCA - SOACHA
31/01/2020	REMATE	NAJIN TAMARA RODRIGUEZ	CALLE 19 N #15 E 30 URBANIZACION ZULIMA - Apto 404 Torre A	N SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMATE	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR 5 NO 131 90 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMATE	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDA SANTA LUCIA LOTE MIRAMAR AALGECIRAS (H)	HUILA - ALGECIRAS
6/12/2019	REMATE	WALTER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 6 Calle 82 A No. 65 03 (Lote Esquenero) Urbanización Lote Chococitos Carepa	ANTIOQUIA - CAREPA
10/12/2019	REMATE	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA P 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA - MOSQUERA
10/12/2019	REMATE	CARLOS ROCHA MENDEZ	GRA 44A No 18 85 LOTE 19 MZNATA BUQUIF	META - VILLAVENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA	IBAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 98 NO 56 41 APARTAMENTO 152	ATLANTICO - BARRANQUILLA
31/12/2019	REMATE	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	PARQUEADEROS 150 Y 152 Calle 13 # 12 32 Calle Bolivar	NARIÑO - TUMACO
5/11/2019	REMATE	MARCO QUINTERO GARCES	CALLE 60 NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	PRADERA
7/11/2019	REMATE	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Arroyo No. 2	NEIVA
12/11/2019	REMATE	JUAN CAMILO CORRALES SALEMÉ	LOTE RURAL LA ANGOSTURA - SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMATE	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No 31-54 SECTOR MAMATOCO LOTE 9 MZA 28 URB ANDREA CAROLINA ETAPA 2 TIPO 2	SANTA MARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASALOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD TRANSVERSAL 4B No 3 - 64 CASA 306	PURIFICACION
13/11/2019	REMATE	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMATE	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 N° 23 11 BLOQUE N° 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMATE	AGUEDITA MURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No. 65 - 78 INTERIOR 8 APARTAMENTO 603	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29C NUMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMATE	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR CASA LOTE 8 MANZANA F	PURIFICACION
19/11/2019	REMATE	JAVIER QUIJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4 GARAJE Y JARDIN PRIVADO AL TAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6 07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA - LA CALERA
28/11/2019	REMATE	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 ESTE No. 35-80 lote 1 casa 24	CUNDINAMARCA - SOACHA

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

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

<p>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.</p> <p>Fecha 24 Oct 2017 Regimen de Transición</p>	<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>
<p>Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, diámatones, kates en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</p> <p>Fecha 24 Oct 2017 Regimen de Transición</p>	<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p>
<p>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.</p> <p>Fecha 24 Oct 2017 Regimen de Transición</p>	<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p>

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

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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 2010 de 2010 de la Superintendencia de Industria y Comercio

Corporacion Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT 900796814-2





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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 129B #55-26 INT 3 APT 302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ad5c0a81

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



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) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No 1120355330, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el numero de evaluador AVAL-1120355330

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Fecha</p> <p>02 Oct 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Regimen de Transición</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>15 Jun 2018</p>	<p>Regimen</p> <p>Regimen de Transición</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Fecha</p> <p>15 Jun 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Regimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, funiculares, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar 	<p>Fecha</p> <p>09 Mar 2021</p>	<p>Regimen</p> <p>Regimen Académico</p>



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos	15 Jun 2021	Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores	15 Jun 2018	Regimen 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.	15 Jun 2018	Regimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior	15 Jun 2021	Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance	Fecha	Regimen
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares	15 Jun 2021	Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance	Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad	15 Jun 2021	Regimen



Academico		
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 15 Jun 2021	Regimen Regimen Academico
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 15 Jun 2021	Regimen Regimen Academico
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 15 Jun 2021	Regimen Regimen Academico

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 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, 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



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

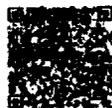
Ciudad VILLAVICENCIO META
Direccion: CL 31A#14A-55 BR. CEDRITOS
Telefono 3123861758
Correo Electrónico: mercadovivienda@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Diseño y Obras Civiles - Universidad Cooperativa de Colombia
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

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) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 1120355330.

El(la) señor(a) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO 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 asigno 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 pagina 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

a70a08fc

El presente certificado se expide en la Republica de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma
Alexandra Suarez
Representante Legal



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT 900796614-2

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

El señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023944360

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado	07 Sep 2020	Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	07 Sep 2020	Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	07 Sep 2020	Regimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos	07 Sep 2020	Regimen 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
07 Sep 2020

Regimen
Regimen
Academico

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, camiónes, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motonriclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha
07 Sep 2020

Regimen
Regimen
Academico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha
07 Sep 2020

Regimen
Regimen
Academico

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
07 Sep 2020

Regimen
Regimen
Academico

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
07 Sep 2020

Regimen
Regimen
Academico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos

Fecha
07 Sep 2020

Regimen
Regimen



herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Academico

Regimen Academico Art 8 Literal A numeral (1) de la Ley 1873 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Direccion: CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402
Teléfono: 3112568445
Correo Electronico: motoya.395@gmail.com

Titulos Academicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES**, Identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 1023044300.

El(la) señor(a) **ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asigno 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 pagina 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

bes00b13

El presente certificado se expide en la Republica de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario contados a partir de la fecha de expedición



Villavicencio	ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO NIT: 892.099.324-3 SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL ESTADO DE CUENTA DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	No. ESTADO DE CUENTA 21150310040801
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		
1. Referencia Catastral 010504580316803	2. Referencia Catastral Nacional 010504580316803	3. Matricula Inmobiliaria 230-144825
		4. Dirección del Predio K 42 6 27 MZ E INT 3 CS 19 CONJ PL
B. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		
No. de Identificación CC (*****5195)		3. Apellidos Y Nombres o Razon Social (MARI*****LAGA)

ESTADO FINANCIERO

VIGENCIA	DESCRIPCION DEL CONCEPTO	BASE GRAVABLE	TARIFA	LIQUIDADO	PAGADO	CRÉDITO	DÉBITO	SALDO TOTAL A PAGAR
2021	PREDIAL UNIFICADO	\$ 96.604.000	5,70 MIL	\$ 550.643	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 550.643
2021	INTERESES PREDIAL	\$ 550.643	5,10 %	\$ 28.017	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 28.017
2021	RECARGO BOMBERIL	\$ 550.643	1,00 %	\$ 5.506	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 5.506
2021	INTERESES BOMBERI	\$ 5.506	5,10 %	\$ 280	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 280
2020	PREDIAL UNIFICADO	\$ 93.790.000	5,70 MIL	\$ 534.603	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 534.603
2020	INTERESES PREDIAL	\$ 534.603	29,60 %	\$ 158.310	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 158.310
2020	RECARGO BOMBERIL	\$ 534.603	1,00 %	\$ 5.346	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 5.346
2020	INTERESES BOMBERI	\$ 5.346	29,60 %	\$ 1.584	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.584
2019	PREDIAL UNIFICADO	\$ 91.058.000	5,70 MIL	\$ 519.031	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 519.031
2019	INTERESES PREDIAL	\$ 519.031	55,90 %	\$ 290.010	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 290.010
2018	PREDIAL UNIFICADO	\$ 88.406.000	5,70 MIL	\$ 503.914	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 503.914
2018	INTERESES PREDIAL	\$ 503.914	83,10 %	\$ 418.774	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 418.774
2017	PREDIAL UNIFICADO	\$ 85.831.000	5,70 MIL	\$ 489.237	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 489.237
2017	INTERESES PREDIAL	\$ 489.237	112,80 %	\$ 551.993	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 551.993
2016	PREDIAL UNIFICADO	\$ 83.331.000	5,70 MIL	\$ 474.987	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 474.987
2016	INTERESES PREDIAL	\$ 474.987	144,70 %	\$ 687.519	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 687.519
2015	PREDIAL UNIFICADO	\$ 80.904.000	5,70 MIL	\$ 461.153	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 461.153
2015	INTERESES PREDIAL	\$ 461.153	174,40 %	\$ 804.188	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 804.188
2014	PREDIAL UNIFICADO	\$ 78.548.000	5,70 MIL	\$ 447.724	\$ 393.997	\$ 53.727	\$ 0	\$ 0
2013	PREDIAL UNIFICADO	\$ 76.260.000	5,70 MIL	\$ 434.682	\$ 434.682	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2013	INTERESES PREDIAL	\$ 434.682	4,40 %	\$ 19.119	\$ 19.119	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2012	PREDIAL UNIFICADO	\$ 74.039.000	5,70 MIL	\$ 422.022	\$ 422.022	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2012	INTERESES PREDIAL	\$ 422.022	37,00 %	\$ 156.257	\$ 156.257	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2011	PREDIAL UNIFICADO	\$ 52.133.000	6,70 MIL	\$ 349.291	\$ 349.291	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2011	INTERESES PREDIAL	\$ 349.291	12,50 %	\$ 43.782	\$ 43.782	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2010	PREDIAL UNIFICADO	\$ 50.615.000	6,70 MIL	\$ 339.121	\$ 339.121	\$ 0	\$ 0	\$ 0

Señor contribuyente: La ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, apoyada en la modernización y depuración de la información existente sugiere, en caso de no visualizar algún pago que usted realizó, por favor anexar los documentos correspondientes a pagos de vigencias anteriores para actualización de su estado de cuenta.

Villavicencio	ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO NIT: 892.099.324-3 SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL			No. ESTADO DE CUENTA 21150310040801
	ESTADO DE CUENTA DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO				
1. Referencia Catastral 010504580316803	2. Referencia Catastral Nacional 010504580316803	3. Matricula Inmobiliaria 230-144825	4. Dirección del Predio K 42 6 27 MZ E INT 3 CS 19 CONJ PL	
B. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO				
No. de Identificación CC (*****5195)		3. Apellidos Y Nombres o Razón Social (MARI*****LAGA)		

ESTADO FINANCIERO

VIGENCIA	DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO	BASE GRAVABLE	TARIFA	LIQUIDADO	PAGADO	CRÉDITO	DÉBITO	SALDO TOTAL A PAGAR
2010	INTERESES PREDIAL	\$ 339.121	38,90 %	\$ 131.802	\$ 131.802	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2009	PREDIAL UNIFICADO	\$ 49.141.000	6,70 MIL	\$ 329.245	\$ 329.245	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2009	INTERESES PREDIAL	\$ 329.245	74,00 %	\$ 243.494	\$ 243.494	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2008	PREDIAL UNIFICADO	\$ 46.801.000	6,70 MIL	\$ 313.567	\$ 313.567	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2008	INTERESES PREDIAL	\$ 313.567	128,30 %	\$ 402.277	\$ 402.277	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2007	PREDIAL UNIFICADO	\$ 45.001.000	6,70 MIL	\$ 301.507	\$ 283.417	\$ 18.090	\$ 0	\$ 0
TOTALES				\$ 10.418.985	\$ 3.862.073	\$ 71.817	\$ 0	\$ 6.485.095

Señor contribuyente: La ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, apoyada en la modernización y depuración de la información existente sugiere, en caso de no visualizar algún pago que usted realizó, por favor anexar los documentos correspondientes a pagos de vigencias anteriores para actualización de su estado de cuenta.



Pérez Chaparro
Abogados

Señor
JUEZ (3) CIVIL MUNICIPAL
Villavicencio

REF EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCOLOMBIA SA CONTRA
MARIA YOLIMA YEPES TALAGA
EXP 50001400300320160032800

Como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, me permito allegar el avalúo comercial del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230-144825, de propiedad de MARÍA YOLIMA YEPES TALAGA C.C. No. 29.125.195.

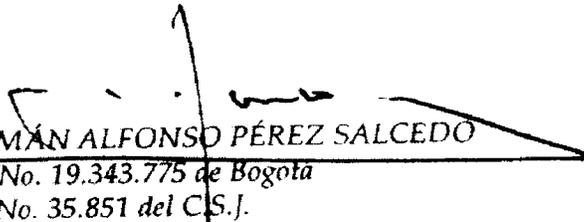
Sírvase correr traslado.

Igualmente me permito allegar el recibo de pago de impuesto predial, donde consta el valor del avalúo catastral, del inmueble antes citado, para el año 2021.

Anexo: Avalúo comercial en 23 folios.
Documentos correspondientes al perito valuador en 14 folios.
Recibo de pago de impuesto predial en 2 folios.

Para verificar la autenticidad de este memorial, se envía desde el e-mail registrado en la Unidad de Registro Nacional de Abogados: gperez59@yahoo.es

Del señor Juez,


GERMÁN ALFONSO PÉREZ SALCEDO
C.C. No. 19.343.775 de Bogotá
T.P. No. 35.851 del C.S.J.

Dirección Carrera 43 C No. 21-37 El Buzo - Vicio
Tel. 6663418 Cel. 301 289 2421
gperez59@yahoo.es

0 2 21