

ASESORIAS Y COBRANZAS

**F&M S.A.S.**

Señor

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Villavicencio - Meta

**REF: PROCESO EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL DE MAYOR CUANTÍA**

**Radicado N° 500013153002-2019-00079-00**

**Demandante: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. – BBVA.**

**Demandado: JOSE GERARDO TACHA DIAZ**

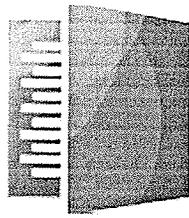
**ZILA KATERYNE MUÑOZ MURCIA**, obrando en calidad de Apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, me permito de manera atenta solicitar al Señor Juez, se sirva correr traslado del avalúo comercial allegado y no correr traslado del avalúo catastral expedido por el IGAC, dado que éste no es idóneo para determinar el valor real del inmueble, lo anterior, teniendo en cuenta que el traslado se realiza con base en el artículo 444 del Código General del Proceso empero, la idoneidad tiene que ser estimada de conformidad con las particularidades del caso y con el parámetro que el mismo artículo citado expone para medirla.

La idoneidad del precio de un bien inmueble, según el Código General del Proceso, en el citado artículo 444, establece otro parámetro, al indicar que el valor puede ser el del avalúo catastral incrementado en un 50%, "salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real". Es por ello que se solicita se tenga en cuenta y se corra traslado del avalúo comercial aportado por valor de **QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$587.200.000)**, como quiera que el avalúo catastral expedido por el IGAC no es idóneo.

Concluyentemente, ante una deuda de **TRESCIENTOS UN MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MCTE (\$301.743.463)**, según ultima liquidación de crédito aportada, de frente con el valor del avalúo catastral incrementado en un 50% es decir la suma de **CIENTO DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$118.447.500)** existe gran diferencia con el avalúo comercial allegado y aunque puede ser juzgado idóneo para efectuar el remate y lograr el pago de la deuda, lo cierto es que no son sólo los derechos patrimoniales del acreedor los que están en juego y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento no es una patente que conduzca al desconocimiento de sus garantías o que autorice entrar a saco roto en su patrimonio, con tal de llevar a cumplido efecto la ejecución.

La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece.

Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la



ASESURIAS Y COBRANZAS

F&M S.A.S.

posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, y así se hizo presentando el avalúo comercial rendido por JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO evaluador asociado a TINSA, cumpliendo de esta manera el deber que tiene el acreedor de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral.

Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, nos corresponde asegurar la protección y respeto de los derechos del deudor y es por ello que solicitamos respetuosamente al señor Juez se sirva ordenar se corra traslado del avalúo comercial presentado.

Del Señor Juez,

**ZILA KATERYNE MUÑOZ MURCIA**

C.C. No 40.342.428 de Villavicencio

T.P. No 166.535 del C.S. de la J.

C.O



## CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 6219-921154-87284-0  
FECHA: 22/11/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: JOSE GERARDO TACHA DIAZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 86043064 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:50-META
MUNICIPIO:1-VILLAVICENCIO
NÚMERO PREDIAL:00-03-00-00-0007-0189-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-03-0007-0189-000
DIRECCIÓN:LA ESTRELLA TRES
MATRÍCULA:230-96877
ÁREA TERRENO:16 Ha .00m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO:\$ 78,965,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	JOSE GERARDO TACHA DIAZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	86043064
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			<b>1</b>

El presente certificado se expide para **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO**.

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

**NOTA:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (MCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Jacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versailles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).

**SAE**  
F: 29-01-21

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

tinsa

Nombre de la Firma TINSA

## INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	JOSE GERARDO TACHA	Número de Identificación	86043064
Tipo Identificación	CC	Fecha Corrección	N/A
Fecha Avalúo	2021-03-15	Sector	RURAL
Departamento	META	Dirección	LOTE PARTE DE LA ESTRELLA
Conjunto/Edificio	N/A	Ciudad	VILLAVICENCIO
Consecutivo Entidad	157463	Barrio	VEREDA RIONEGRO
Línea de vivienda	DIFERENTE A VIVIENDA	Solicitud para	LINEA REMATE
Tipo	N/A	Uso	OTRO
Clase	N/A		
Tipo Vivienda	N/A		
Tipo de Inmueble	LOTE RURAL		
Ubicación	MEDIANERA		

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	0	Número de Sótanos	0
Año Construcción	0	Vetustez (Años)	0	Estado de Construcción	N/A
Terminado	N/A	En obra	N/A	Remodelado	N/A
Estado Conservación	N/A			Avance de obra(%)	0
Baño Social	0	Baño Priv.	0	Local	0
Total Garajes	0			Cubierto	0
Sencillo	0	Descubierto	0	Privado	0
Iluminación	N/A			Cocina	0
Ventilación	N/A			Bahía Comunal	0
Estudio	0	Sala	0	Oficina	0
Comedor	0	Estar Hab	0	Baño Serv.	0
Habitaciones	0	Cuarto Serv	0	Patio Int	0
Z. Verde Priv.	1	Sometido a Prop. Hor.	No	Núm. Edificios/Casas	0
Ubicación Inmueble	N/A	Conj. o Agrup. Cerrada	N/A	Unid. Por Piso	0
Zon. Mat. Inmobiliaria	230-			Total Unidades	0
M. Inmob. Principal 1	00096877	M. Inmob. GJ 1	null	M. Inmob. GJ 4	
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5	
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1	
				M. Inmob. DP 2	
Núm. Escritura	6108	Núm. Notaría	1	Ciudad de Notaría	VILLAVICENCIO
Fecha Expedición Escritura	1997-09-05				

**INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO**

Estrato	N/A	Legalidad	APROBADO	Topografía	LIGERA	Transporte	BUENO			
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>		<b>USO PREDOMINANTE BARRIO</b>		<b>VÍAS DE ACCESO</b>		<b>AMOBILIAMIENTO URBANO</b>				
	Sector	Predio								
Acueducto	Si	Si	Industria	No	Estado	REGULAR	Parques	No	Arborización	No
Alcantarillado	No	No	Vivienda	No	Pavimentada	No	Paradero	No	Alamedas	No
E. Eléctrica	Si	No	Comercio	No	Sardineles	No	Alumbrado	No	Z. Verdes	Si
Gas Natural	No	No	Otro	Si	Andenes	No	Ciclo rutas	No		
Telefonía	Si	Si								

**Perspectivas de Valorización**

La incertidumbre y parn economico derivado del escenario global por cuenta de la pandemia del COVID-19

**Actualidad Edificadora**

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalo no se evidencia una actividad edificadora, se trata de un sector consolidado donde la mayora de las obras se remiten a la remodelacin y reforma de las edificaciones ya existentes.

**Comportamiento Oferta y Demanda**

Del analisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, as como la demanda. Las caractersticas constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado c

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 24

**DOTACIÓN COMUNAL**

Portería	N/A	Salón Comunal	N/A	Aire Acond. Central	N/A	Club house	N/A
Juego Niños	N/A	Bicicletero	N/A	Eq. Presión Cons	N/A	Z. Verdes	N/A
Citófono	N/A	Bomba Eyectora	N/A	Tanque Agua	N/A	Gj. Visitantes	N/A
Cancha Mult.	N/A	Shut Basuras	N/A	Cancha Squash	N/A	Gimnasio	N/A
Golfito	N/A	Piscina	N/A	Planta Elect.	N/A		
Ascensor	N/A	Núm. Ascens.	0				
Otros	N/A						

**NORMATIVIDAD**

Norma Uso (¿Cumple?) Si

**Usos**

Permitidos Agrcola

Condicionados Agroindustriales

No permitidos Urbanos, loteos

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) N/A

Índice de Ocupación N/A Índice de Construcción N/A

Aislamientos N/A Antejardín N/A Altura N/A

Licencia N/A

Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público, baja mar) No

Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental) No

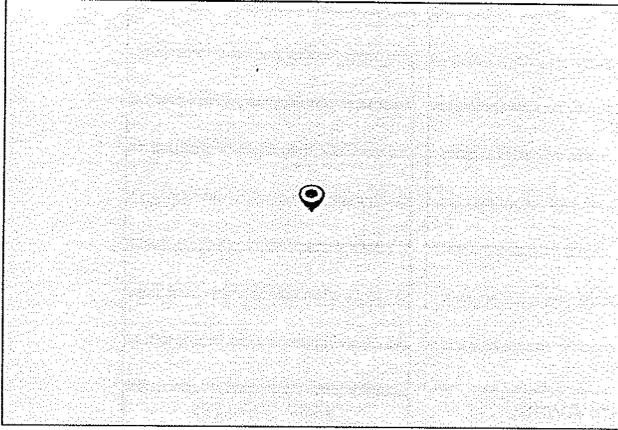


■ FOTO PRINCIPAL



Latitud 4.04938

Longitud -73.32964



■ NORMA

Predio sometido a P.H.	No	
Licencia de construcción	Si	N/A
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 287 de 2015	
Uso principal	Mixto	
Altura permitida	1.00 Pisos	
Aislamiento posterior	N/R	
Aislamiento lateral	N/R	
Antejardín	N/R	
Índice de ocupación	N/R	
Índice de construcción	N/R	

■ CONSTRUCCIÓN

Área medida en la inspección	0.00 m <sup>2</sup>
Área registrada en títulos	
Área permitida por norma	0.00 m <sup>2</sup>
Área catastral	
Área licencia de construcción	

**ÁREA VALORADA** 0.00 m<sup>2</sup>

■ OBSERVACIONES

Predio subdividido físicamente	No
Servicios públicos independientes	

■ OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Acorde con certificado de tradición el predio cuenta con 16 Ha, en catastro se registra un área de 16 Ha, y área construida 0 m2 para la presente liquidación se toma el área de terreno registrada en títulos. El inmueble no cuenta con construcciones a valorar, de acuerdo con lo evidenciado en sitio. El inmueble cuenta con una topografía plana a ligeramente plana, con buena disponibilidad de agua facilita la vocación actual.

■ COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL SUJETO

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	FORMA	ÁREA LOTE M <sup>2</sup>	VALOR COMERCIAL	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	# - VILLAVICENCIO, META	Medianero	Irregular	190000.00	\$760.000.000,00	3115000233
2	# - VILLAVICENCIO, META	Medianero	Irregular	1000000.00	\$4.000.000.000,00	3108812097
3	# - VILLAVICENCIO, META	Medianero	Irregular	1640000.00	\$5.904.000.000,00	3148680880

<b>SUJETO</b>	160000.00
---------------	-----------

Análisis de los factores

#	VALOR UNITARIO	FUB	FFO	FTO	FNE	FSU	FRE	VALOR AJUSTADO
1	\$4.000,00	S	S	S	0.95	1.00	0.95	\$3.800,00
2	\$4.000,00	S	S	S	0.95	1.00	0.95	\$3.800,00
3	\$3.600,00	S	S	S	0.95	1.00	0.95	\$3.420,00

Resultado de valores

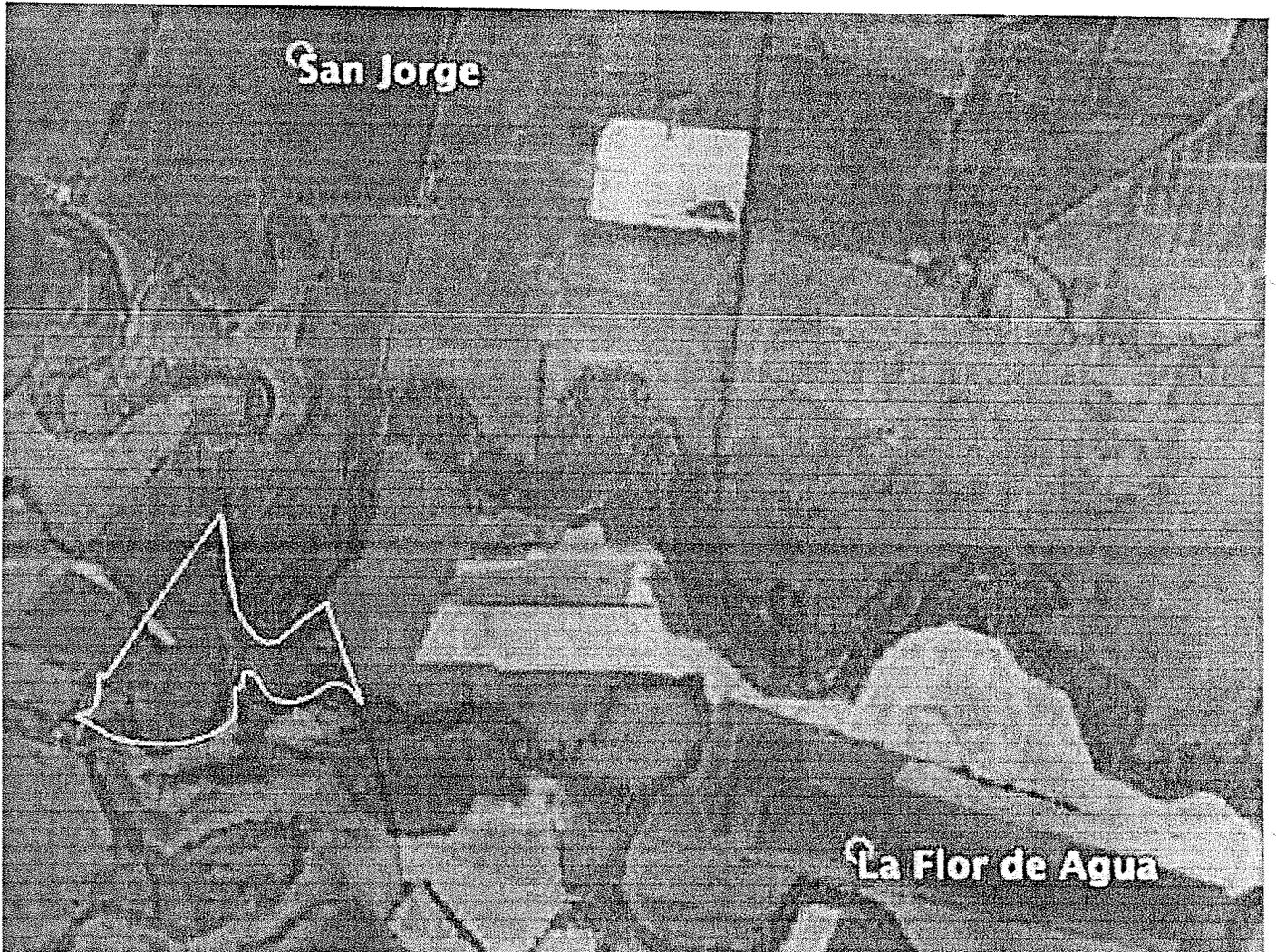
	VALOR UNITARIO	VALOR AJUSTADO
MÍNIMO	\$3.600,00	\$3.420,00
MEDIA	\$3.866,67	\$3.673,33
MÁXIMO	\$4.000,00	\$3.800,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$188,56	\$179,13
DISPERSIÓN	5.97 %	5.97 %
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4.88 %	4.88 %

■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se tienen ofertas de mercado de predios en venta, ubicados en sectores similares, son fincas cuya vocación es agropecuaria, donde se tienen adecuaciones para ganadería principalmente. Estos predios cuentan con topografía plana a ligera, cuenta con buena disponibilidad de agua, para su vocación o uso actual.

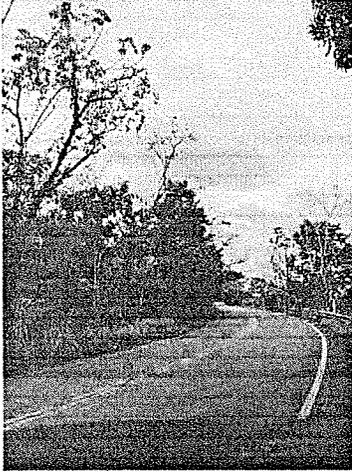
■ CROQUIS

Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4° • Bogotá D.C. PBX (+1) 746 0037 • Medellín (+4) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

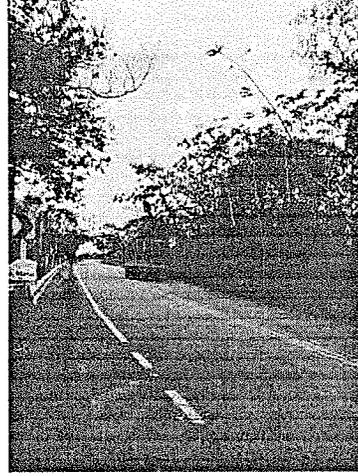


■ REPORTE FOTOGRÁFICO

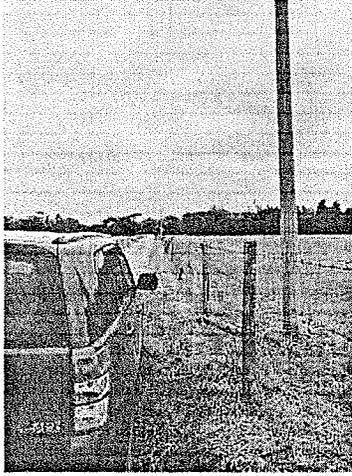
ENTORNO



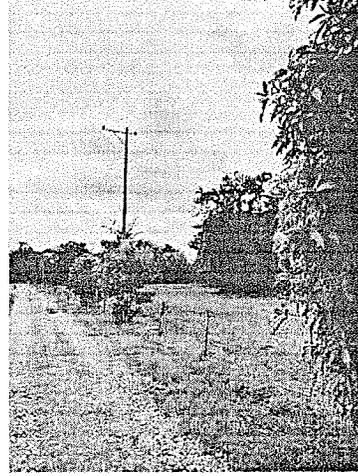
ENTORNO



ENTORNO



OTRO



OTRO

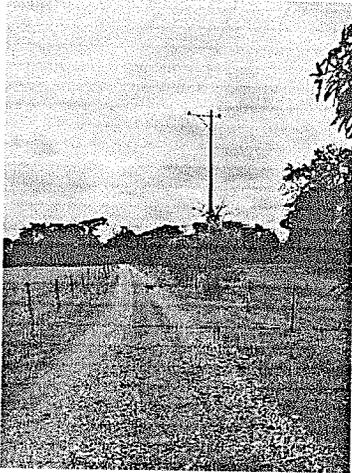


OTRO



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

OTRO



OTRO

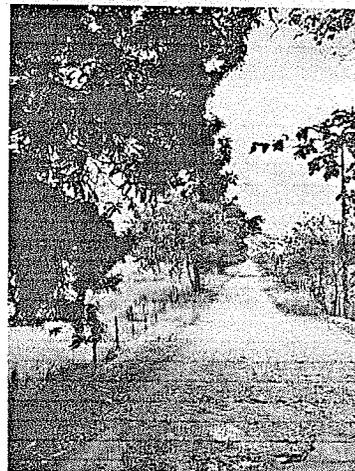


USO DEL SUELO RURAL

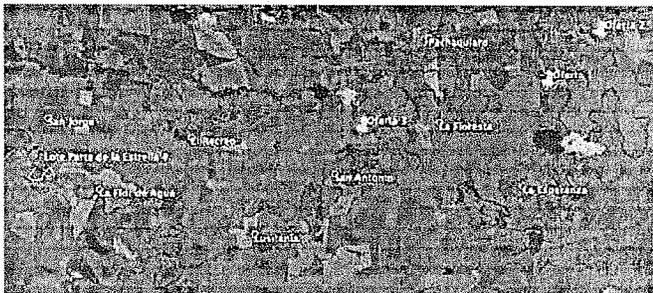
Artículo 360°. - Área de Actividad Agrícola.  
Áreas de uso potencial agrícola, agricultura tradicional, Agropecuaria semi intensiva o semi mecanizada. Su régimen de uso es el siguiente:

Uso Principal	Actividades agrícolas con prácticas sostenibles que no generen impactos negativos a los recursos agua, suelo, aire y biodiversidad
Uso Compatible	Agricultura orgánica, cultivos transitorios y permanentes, sistemas agroforestales, uso forestal protector, uso forestal productor y forestal protector productor, aprovechamiento de productos forestales maderables y no maderable, investigación y restauración ecológica, especies menores, ganadería semi-intensiva, Investigación y educación ambiental, Agriturismo sostenible, Fincas integrales agroecológicas bajo el modelo agroecológico, el desarrollo de buenas prácticas de manejo agrícola y pecuario.
Uso Condicionado	Agropecuaria intensiva, vías, agroindustria, Actividades Minero-Energéticas.
Uso Prohibido	Usos Urbanos, loteos, quemas y la tala, Vertimientos de residuos sólidos y líquidos sin el manejo adecuado.

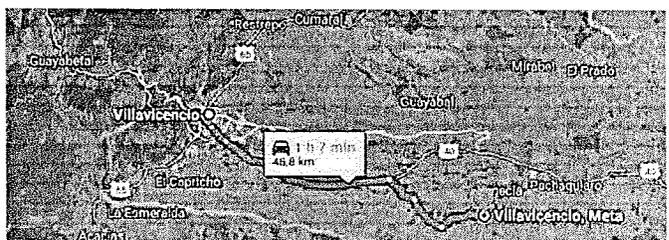
OTRO



UBICACIÓN DE OFERTAS.



ruta de acceso.



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

PERFIL DE ELEVACIÓN.



USO DE SUELO RURAL.

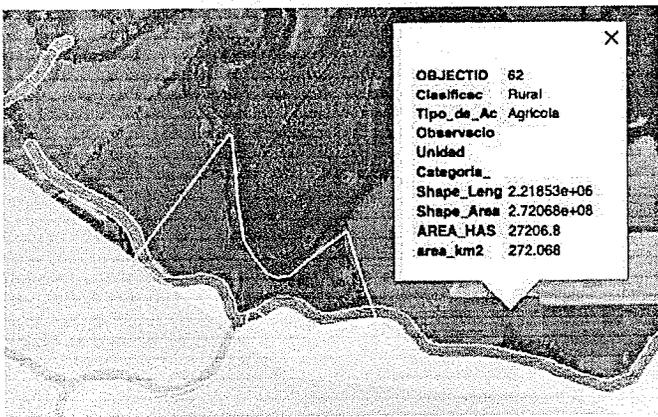
**CONVENCIONES GENERALES**

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

**CONVENCIONES ESPECÍFICAS**

	Urbano		SubUrbano		Centros Poblados
	Expansión		Rural		

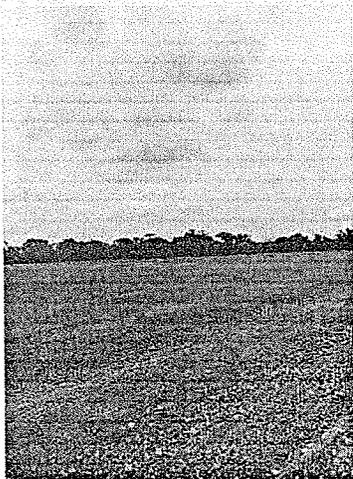
USO DE SUELO RURAL - ZONIFICACIÓN POMCA.



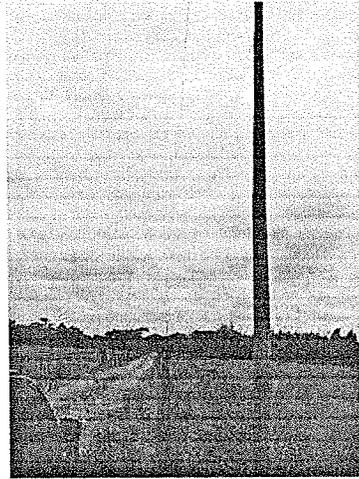
MAPA DE SUELOS.

UCS	RVJ
UCS_F	RVJ4y
PAISAJE	Planicie aluvial
CLIMA	Cálido húmedo
TPO_RELIE	Terrazas agroecológicas nivel 4 (terceros)
LITOLOGIA	Depósitos morro aluviales
CARACTER	Relieve plano a ligeramente plano, pendientes 0-3%. Alcance por encañonamientos Superficies a moderadamente profundas, texturas medias a moderadamente finas, imperfecta a pobremente drenadas; fuerte a ligeramente ácidas, fertilidad moderada, susceptibles a encharcamientos.
CARACTER_1	
COMPONENTE	Asociación: Fluvioquímica Eudisepia; Tropic Fluvioquímica.
PERFIL	PL-1; PL-4
PORCENTAJE	45,35
ÁREA_ha	16465,7
SHAPE_Leng	224480
SHAPE_Area	1.84667e+08

OTRO



OTRO

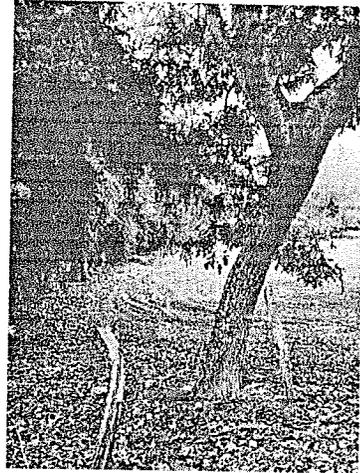


■ REPORTE FOTOGRÁFICO

OTRO



OTRO



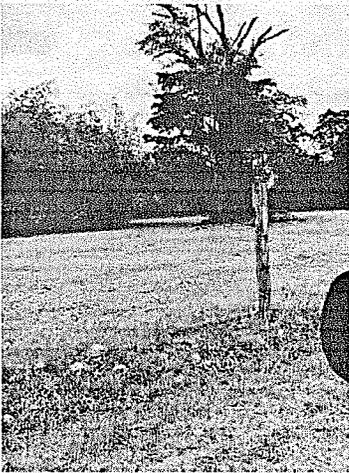
OTRO



OTRO



OTRO



OTRO



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

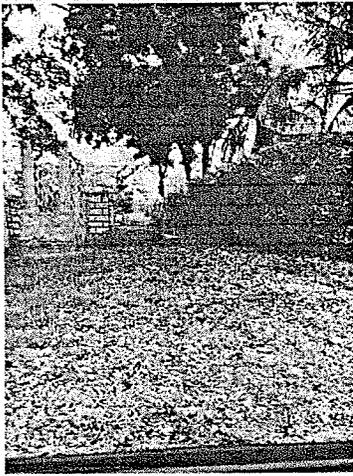
OTRO



OTRO



OTRO



OTRO



OTRO



OTRO



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

OTRO



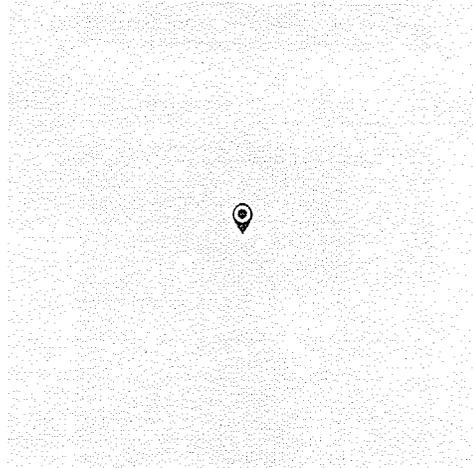
OTRO



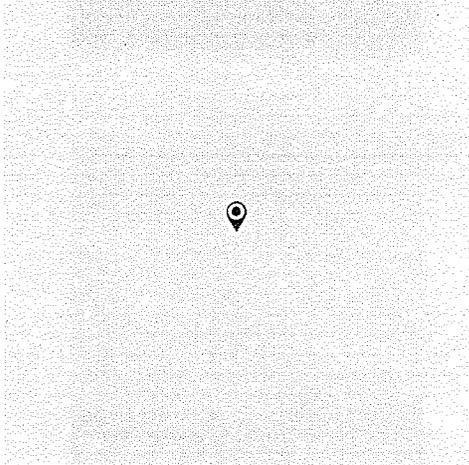
OTRO



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



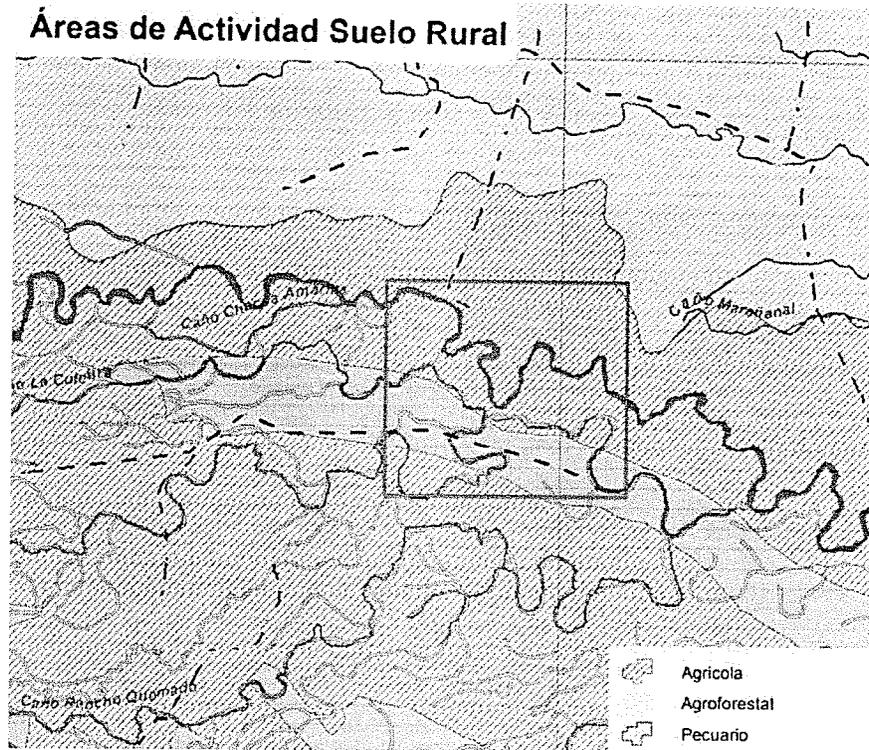
FACHADA.





■ REPORTE FOTOGRÁFICO ANEXOS

Uso de suelo rural.



## DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

**Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

**Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

**Valor:** Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

**Depreciación:** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

**Renta Bruta Mensual (R.B.M.):** Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

**Deducciones a la Renta Bruta Mensual:** Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

**Tasa de Capitalización (%):** Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

## RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

## METODOLOGÍA VALUATORIA

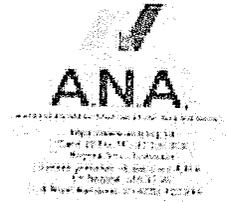
**Enfoque o Método de Comparación de Mercado.** Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

**Enfoque o método de capitalización de rentas.** Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

**Enfoque o método del costo.** Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).



PIN de Validación: 89400261



**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**

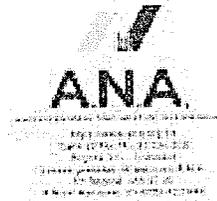
El señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018491226, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018491226.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	11 Abr 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	20 Dic 2019	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	20 Dic 2019	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	20 Dic 2019	Régimen Académico	



PIN de Validación: a9400a81



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	<b>Fecha</b> 11 Abr 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	<b>Fecha</b> 12 Mar 2020	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> • 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.	<b>Fecha</b> 20 Dic 2019	<b>Regimen</b> Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

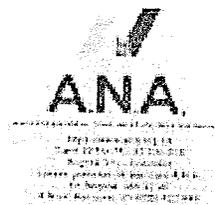
Ciudad: VILLAVICENCIO, META  
 Dirección: CARRERA 39B NO. 24-21  
 Teléfono: 3175128014  
 Correo Electrónico: jdnm\_96@outlook.com

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

Profesional en Negocios Internacionales - Universidad Santo Tomás.  
 Especialista en Avalúos y Gestión Territorial - Universidad Santo Tomás



PIN de Validación: a9400a61



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) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018491226.

El(la) señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO 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**

**a9400a61**

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

## Memorial allega avaluo comercial y catastral proceso No 2019-079 de BBVA Vs Jose Gerardo Tacha Diaz

Zila Kateryne Muñoz Murcia <zila.abogada@hotmail.com>

Jue 6/05/2021 10:13 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto02vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (4 MB)

JOSE GERARDO TACHA DIAZ - AVALUOS - 19-79.pdf;

Buen Día,

Señores

Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio (Meta)

REF. Proceso Ejecutivo con Garantía Real de Mayor Cuantía

**Radicado No 500013153002 2019-00079-00**

Demandante: BBVA

Demandado: Jose Gerardo Tacha Diaz

ZILA KATERYNE MUÑOZ MURCIA, obrando en calidad de Apoderada Judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, de manera atenta me permito adjuntar memorial que allega avalúo comercial y catastral para que se corra traslado del avalúo comercial.

Gracias.

Cordialmente,



**Zila Kateryne Muñoz Murcia**  
**Coordinadora Departamento Jurídico**  
**ASESORÍAS Y COBRANZAS FYM S.A.S.**

Casa Externa especializada en Cobro y Recuperación de Cartera Financiera

Villavicencio: Calle 38 No 32-41 Oficina 1402 Edificio Parque Santander PBX: (098) 6625415 - 3108189069