

Fwd: RAD 2009-00517/ ASUNTO: REMISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO, Y SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE DEMANDADO CARLOS ROCHA MENDEZ CC 86050176

notificacionesprometeo@aecsa.co <notificacionesprometeo@aecsa.co>

Vie 28/01/2022 11:26 AM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUZGADO (3) TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A
DEMANDADO: CARLOS ROCHA MENDEZ C.C. 86050176
RADICADO: 2009- 0051700

ASUNTO: REMISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO, Y SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE.

Atentamente,

CARLOS DANIEL CÁRDENAS ÁVILES

Abogado

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [MailScanner](#), and is believed to be clean.

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 44A # 18 - 85
BARRIO EL BUQUE
VILLAVICENCIO - META



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	CARLOS ROCHA MENDEZ
CEDULA DE CIUDADANÍA	86050176
TIPO DE INMUEBLE	CASA
VALOR TOTAL	\$ 508.200.000
TIPO DE PRODUCTO	REMATE
PRG	PRG_2021_1233025
FECHA DE INFORME	ENERO 26 DE 2022

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Meta	
Municipio		Villavicencio	
Barrio		El Buque	
Dirección y/o nombre del predio		CARRERA 44A #18-85 HOY	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	CARLOS ANDRES ROCHA MENDEZ C.C 86050176
Tipo de inmueble	Urbano	Uso actual	Vivienda
Tipología del inmueble	Casa	Fecha de visita	22 de Enero de 2022
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	26 de Enero de 2022

TITULACIÓN

Matricula Inmobiliaria		230-25936			
Título de adquisición		Escritura 937			
Fecha:	28/02/2006	Notaria:	Primera	Ciudad	Villavicencio
Número catastral		50001010405350023000			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		Ninguna			
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico.			

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
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 unifamiliares y comercio puntual.						
Tipos de predios	Viviendas Unifamiliares desarrollados en 2 y 3 pisos.						
Características especiales del sector	Se trata de un sector consolidado casas unifamiliares y conjunto cerrados.						
Perspectivas de valorización	Tiene perspectivas de valorización moderadas, sector residencial, a 250 metros de la Calle 15 vía principal del Sector, así como cerca de los centros de atracción de la zona.						
Vías principales y estado actual	Las vías principales de acceso son la Calle 15 y Carrera 44A, las cuales se encuentra en buen estado, pavimentadas.						
Transporte público	El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas municipales.						

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE									
Características del terreno	El terreno tiene forma Irregular.								
Georreferenciación	Longitud:	73°38'37.79"W -73.643831	Latitud: 4° 8'18.47"N 4.138464						
Descripción del inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una casa de tres pisos ubicada en Villavicencio Meta, en el barrio El Buque. No se conoce la descripción interna del inmueble, ya que se trata de un avalúo de fachada por lo que no fue posible verificar el interior de la vivienda.								
Características climáticas	Altura	434 m.s.n.m							
	Temperatura	28°C							
Características especiales	Ninguna								
Edad del inmueble	34 años aproximadamente								
Estrato	5								
Tipo de inmueble	Urbano								
Cuadro de áreas	AREAS FISICAS MEDIDAS EN CAMPO AL MOMENTO DE LA VISITA:								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>UNIDAD/m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Terreno</td> <td>168.00</td> </tr> <tr> <td>Área Construida</td> <td>415,00</td> </tr> </tbody> </table>			ITEM	UNIDAD/m2	Área Terreno	168.00	Área Construida	415,00
	ITEM	UNIDAD/m2							
Área Terreno	168.00								
Área Construida	415,00								

	<p>Aplicando la normatividad vigente del sector y en específico para el predio en estudio se obtienen las siguientes áreas consideradas como susceptibles a Legalización:</p> <table border="1" data-bbox="678 464 1437 693"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNIDADES</th> <th>TOTAL (M2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Area Lote</td> <td>168,00</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frente</td> <td>8</td> <td>ML</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indice Max. de Ocupación</td> <td>80%</td> <td></td> <td>134,40</td> </tr> <tr> <td>Indice Max. de Construcción</td> <td>1,5</td> <td></td> <td>252,00</td> </tr> <tr> <td>Numero de Pisos Permitidos</td> <td>2</td> <td>Pisos</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Voladizo</td> <td>0,6</td> <td>ML</td> <td>6,00</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="678 722 1437 884"> <thead> <tr> <th colspan="2">AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PRIMER PISO</td> <td>134,40</td> </tr> <tr> <td>SEGUNDO PISO</td> <td>117,60</td> </tr> <tr> <td>TOTAL CONSTRUCCION</td> <td>252,00</td> </tr> <tr> <td>INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE</td> <td>80,00%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="678 913 1437 1041"> <tbody> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA FÍSICA</td> <td>415,00</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA LEGALIZABLE</td> <td>252,00</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL</td> <td>163,00</td> </tr> <tr> <td>% DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA</td> <td>64,68%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nota: Para el presente caso se liquidan las áreas construidas registradas en el Geoportel del IGAC ya que no se tuvo acceso al inmueble, a esta área se le aplica la normativa vigente, obtenido las áreas susceptibles de reconocimiento. Se liquida el área susceptible a reconocimiento que cumple con la normativa vigente.</p>			DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)	Area Lote	168,00	M2		Frente	8	ML		Indice Max. de Ocupación	80%		134,40	Indice Max. de Construcción	1,5		252,00	Numero de Pisos Permitidos	2	Pisos		Voladizo	0,6	ML	6,00	AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2		PRIMER PISO	134,40	SEGUNDO PISO	117,60	TOTAL CONSTRUCCION	252,00	INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	80,00%	ÁREA CONSTRUIDA FÍSICA	415,00	ÁREA CONSTRUIDA LEGALIZABLE	252,00	ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL	163,00	% DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA	64,68%
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)																																														
Area Lote	168,00	M2																																															
Frente	8	ML																																															
Indice Max. de Ocupación	80%		134,40																																														
Indice Max. de Construcción	1,5		252,00																																														
Numero de Pisos Permitidos	2	Pisos																																															
Voladizo	0,6	ML	6,00																																														
AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2																																																	
PRIMER PISO	134,40																																																
SEGUNDO PISO	117,60																																																
TOTAL CONSTRUCCION	252,00																																																
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	80,00%																																																
ÁREA CONSTRUIDA FÍSICA	415,00																																																
ÁREA CONSTRUIDA LEGALIZABLE	252,00																																																
ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL	163,00																																																
% DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA	64,68%																																																
<p>Fuente:</p>	<p>Certificado de tradición y Libertad.</p>																																																
<p>Linderos:</p>	<p>Por el Norte: En extensión de 21,00 metros limita con lote No. 18 de la misma manzana. Por el Sur: Linda en extensión de 21,00 metros con el lote No. 20 de la misma manzana. Por el Oriente: En extensión de 8,00 metros linda con andén y zona verde al medio. Por el Occidente: En extensión de 8,00 metros linda con terrenos que ya son parte de la Urbanización El Buque y encierra.</p>																																																
<p>Fuente:</p>	<p>Escritura Pública No. 937 del 28/02/2006 de la Notaria 1 de Villavicencio.</p>																																																
<p>Infraestructura</p>	<p>Bueno (X)</p>	<p>Regular ()</p>	<p>Malo ()</p>																																														

SERVICIOS PÚBLICOS			
Acueducto:	Si	Alcantarillado:	Si
Energía:	Si	Teléfono:	No
Gas:	Si	Otros:	Ninguno.
Breve descripción:	Los servicios públicos del predio son prestados por las Empresas del municipio.		

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN			
Detalle de la construcción:	Estructura: Tradicional Muros: pañetados y pintados. Fachada: Pañetada y pintada. Pisos: Ceramica Carpintería: Sin Información Cielo raso: Sin Información Cubierta: Teja de fibrocemento. Baños: Sin Información Cocina: No tiene NOTA: 1. La descripción general de la construcción y el estado de conservación se tomaron del acta del secuestro, puesto que el presente informe de avalúo se realiza de fachada ya que no se obtuvo acceso al inmueble. 2. El inmueble se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento según diligencia de secuestro		
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada
	No disponible	No disponible	Mayor a 6 metros
	Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	Número de Pisos	Avance	Remodelado
	3	100%	No
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
	Bueno	Bueno	0
	Distribución	En primer nivel: garaje, sin cocina, tres alcobas, dos baños uno sin sanitario, en segundo nivel: dos habitaciones un baño, una cocina destruida, en tercer nivel una habitación baño, dos balcones.	
Fuente: Información del acta del secuestro			

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

Según el Acuerdo 287 del 2015 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES". El inmueble cuneta con las siguientes disposiciones normativas:

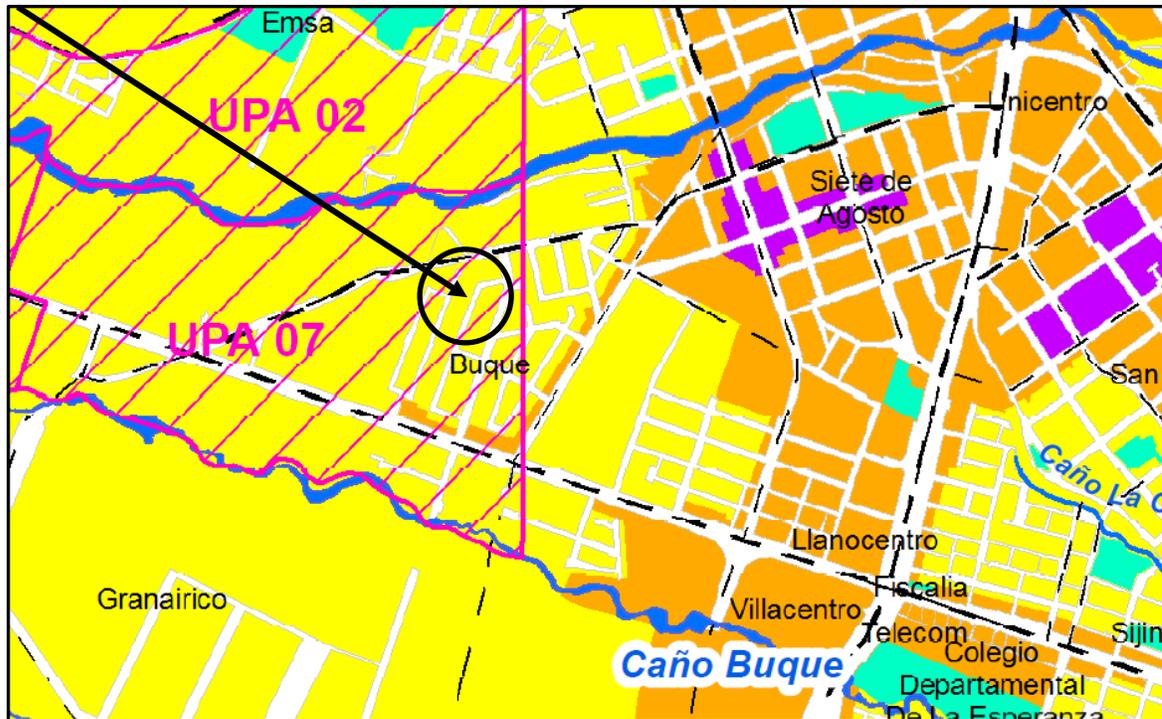
MAPA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO



CONVENCIONES ESPECIFICAS

	Suelo de Expansión Urbana		Suelo Urbano
	Franja de Manejo Ambiental (FMA)		Parques y Zonas Verdes
	Franja de Protección Hídrica (FPH)		Sujeto a Plan de Manejo
	Sujeto a Compensación Ambiental		Reserva para la Provisión de Espacio Público
	Suelo de Expansión Para Desarrollo Concertado		

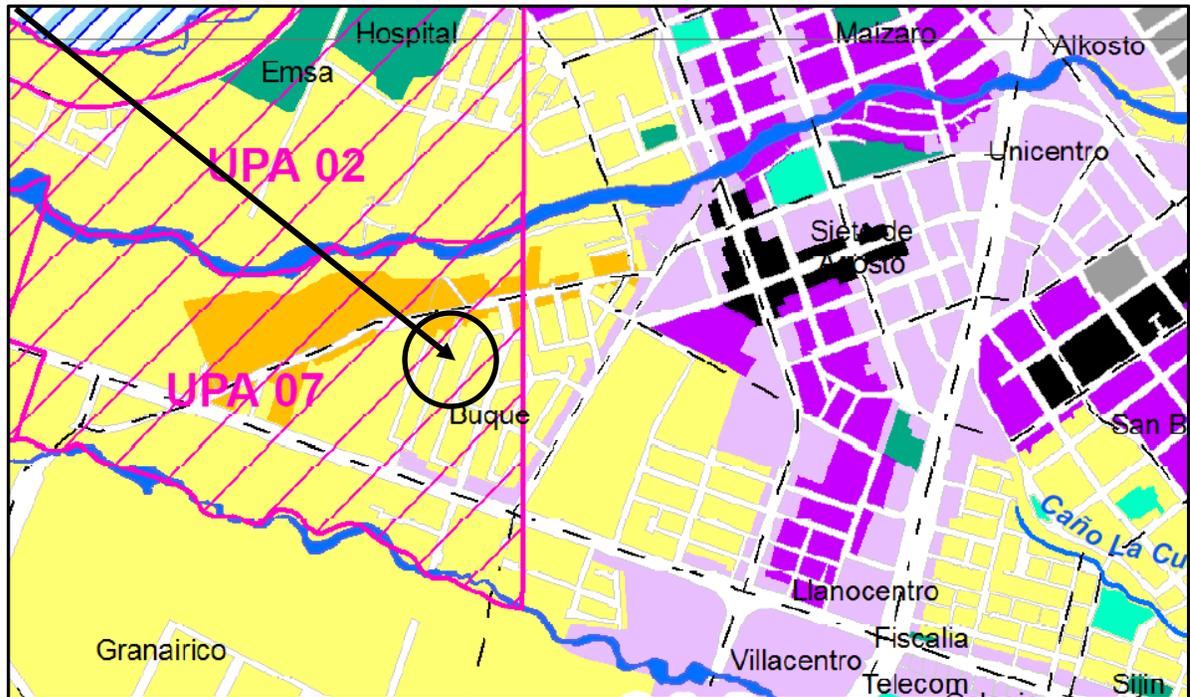
MAPA DE ÁREA DE ACTIVIDAD SUELO URBANO



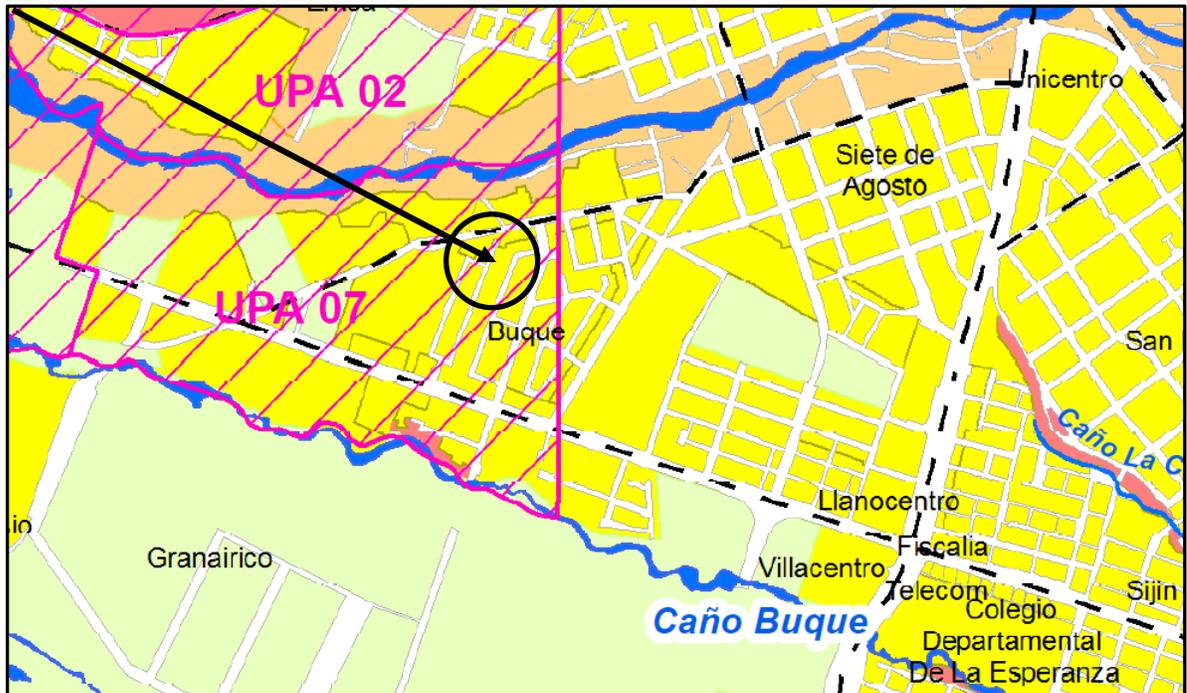
CONVENCIONES ESPECIFICAS

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

MAPA DE CATEGORÍAS DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD SUELO URBANO



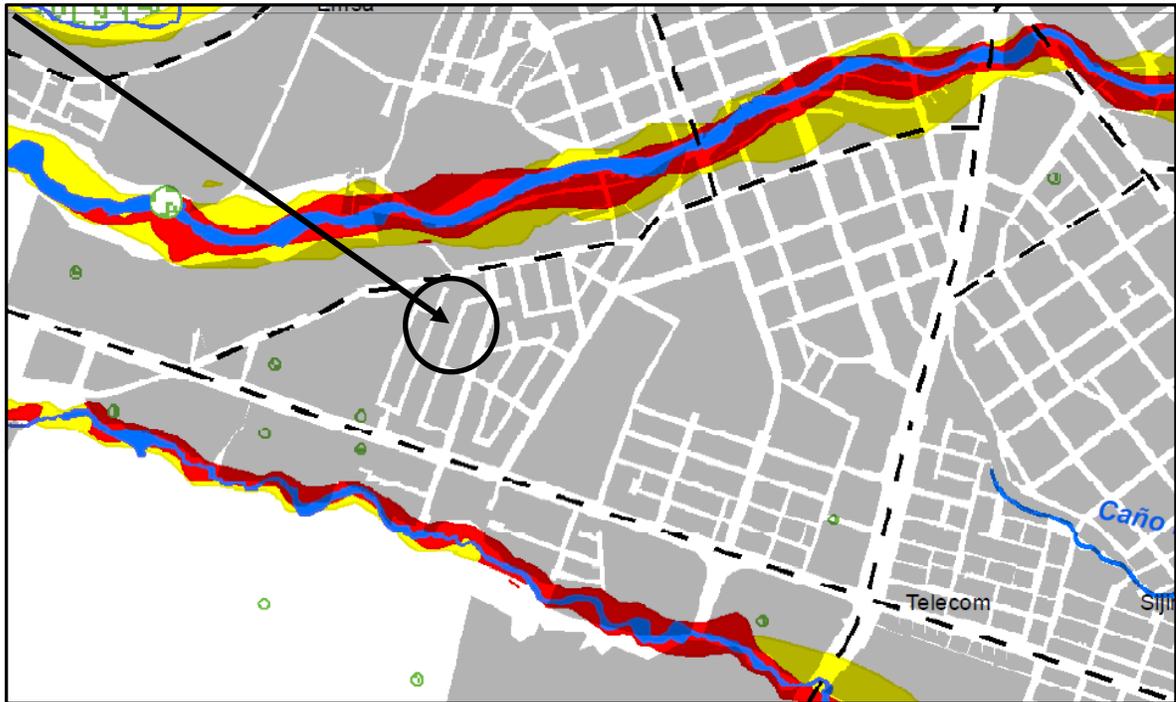
MAPA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



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

MAPA DE ZONIFICACIÓN DE ÁREA CON CONDICIÓN DE AMENAZA Y RIESGO POR INUNDACIÓN



CONVENCIONES ESPECIFICAS

Condicion de Amenaza y Riesgo a Inundación

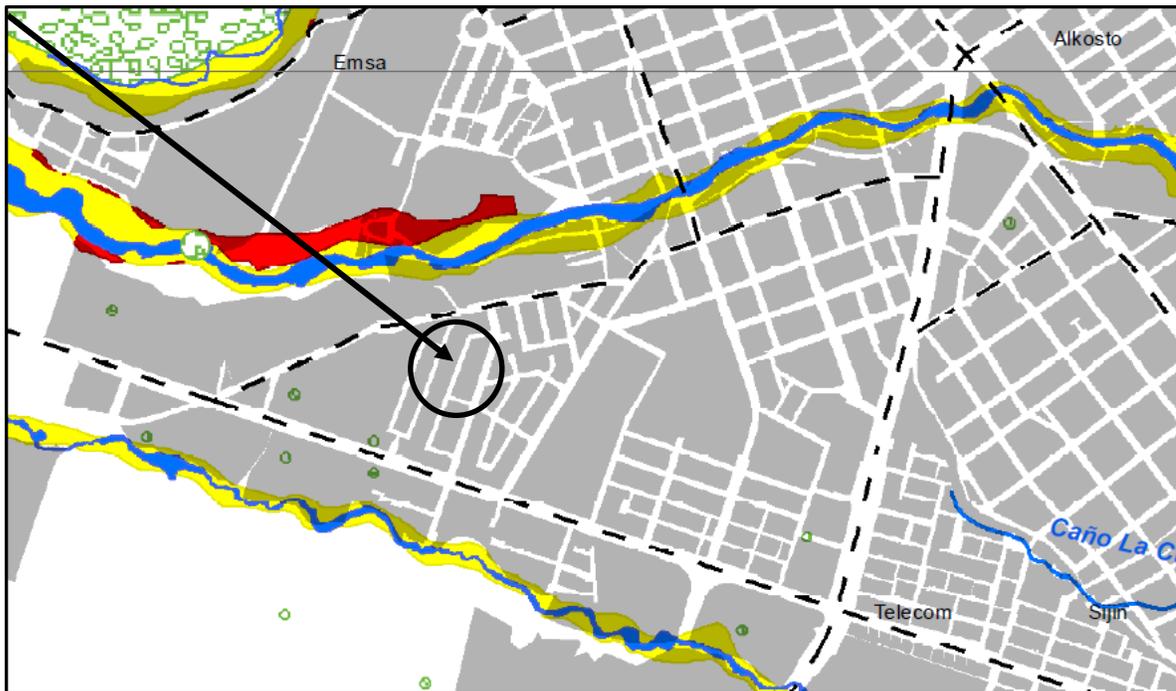


Áreas con Condición de Amenaza por Inundación



Áreas con Condición de Riesgo por Inundación

MAPA DE ZONIFICACIÓN DE ÁREA CON CONDICIÓN DE AMENAZA Y RIESGO POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA SUELO URBANO

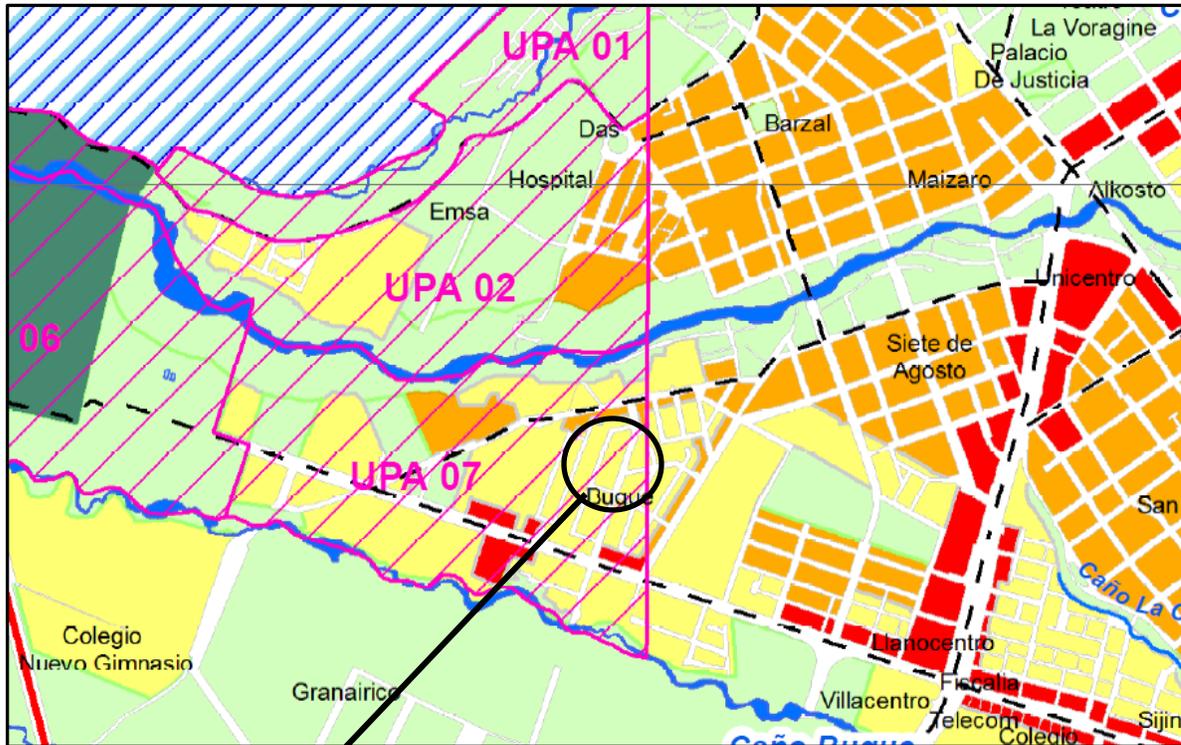


CONVENCIONES ESPECIFICAS

Condicion de Amenaza y Riesgo a Remocion en Masa

-  Areas con Condicion de Amenaza por Remocion en Masa
-  Areas con Condicion de Riesgo por Remocion en Masa

MAPA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS "CONSOLIDACION"



CONVENCIONES ESPECIFICAS

Consolidación		Manzana (CM)		Sujeto a Compensación Ambiental
		Plataforma (CP)		Sujeto a Plan de Manejo
		Altura (CA)		Parques y Zonas Verdes
		Otros Tratamientos		Reserva para Espacio Público



Nit. 800 104 048-2



ACUERDO No 287 DEL 2015 (29 de Diciembre)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

EL CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

En uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas por el Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, Ley 136 de 1994, Ley 1551 de 2012, Ley 152 de 1994, Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 902 de 2004, Ley 1454 de 2011, Decreto Ley 019 de 2012, Decretos 1076 y 1077 de 2015, Ley 1757 de 2015, Acuerdo 263 de 2015 y demás normas concordantes,

CAPÍTULO VI CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 75°. - Clasificación del Suelo.

El suelo del Municipio se clasifica en suelo urbano, suelo de expansión urbana, y suelo rural de conformidad con lo preceptuado en la Ley 388 de 1997. Al interior de estas clases se establecen las categorías suburbano en suelo rural, y de protección en todas las clases de suelo.

La clasificación del suelo se encuentra delimitada en el Plano No. 10 “Clasificación del Suelo Rural” y detallada en el anexo 1 “Cartera de Coordenadas” que hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 76°. - Suelo Urbano.

El suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado en el cual se permita llevar a cabo actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción, se encuentra delimitado en el Plano No. 10A “Clasificación del Suelo Urbano”.

Parágrafo. Serán objeto de incorporación al perímetro urbano mediante la Actualización de la Cartografía Oficial definida en el presente Plan, los predios que cumplan con una de las siguientes condiciones:

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

Artículo 267°. - **Tratamiento de Consolidación.**

Se asigna a zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que de acuerdo a la capacidad de soporte del sector, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura predial deben consolidarse con un patrón de densidad y ocupación en coherencia con el modelo de ocupación territorial. Este tratamiento busca potenciar las calidades urbanísticas y dar solidez al entorno urbano permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo.

Artículo 268°. - **Modalidades del Tratamiento de Consolidación.**

Las modalidades de tratamiento de consolidación se definen así:

1. **Consolidación de Manzana (CM).** Los predios urbanos urbanizados o edificados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán desarrollarse por construcción aplicando la norma urbanística que dio origen a la urbanización. En caso que no se logre determinar la norma urbanística original aplicable, podrán desarrollarse hasta una altura de dos (2) pisos y deberán cumplir con las normas establecidas en el presente Plan, que le sean aplicables.

Tabla 37 Índice de construcción básico para tratamientos en áreas desarrolladas

Tratamiento Urbanístico	Edificabilidad			Observación
Consolidación	Manzana	1.50 I.C sobre Unico	Máximo 2 pisos	Si la urbanización cuenta con norma original, y esta define un índice de construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario
	Plataforma	1.50 I.C. Básico sobre	5 pisos	
	Altura	3.50 I.C. Básico	Mínimo 7 pisos	
Mejoramiento Integral	1.50			Las edificaciones que se construyan con ocasión de procesos de reasentamiento autorizadas en el acto que legalice el barrio, no requieren de cesiones.
Conservación	1.50			Hasta tanto sea adoptado el PEMP
Renovación	1.50			Hasta tanto se adopte el Plan parcial el cual definirá bajo el reparto equitativo de cargas y beneficios la edificabilidad

Tabla 44. Índice de ocupación

Uso	Área del lote (m2)	Índice de ocupación
-----	--------------------	---------------------

Vivienda	Menor a 500	0.80
	Entre 500 y 5000	0.70
	Mayor a 5000	0.60
Comercio	Menor a 1000	0.75
	Entre 1000 y 5000	0.65
	Mayor a 5000	0.60
Equipamiento	Menor a 1000	0.70
	Entre 1000 y 5000	0.60
	Mayor a 5000	0.50

CONCLUSIÓN NORMATIVA: El predio se encuentra en suelo urbano, en área de actividad residencial, se encuentra ubicado en tratamiento de consolidación en manzana, el inmueble no presenta riesgos o amenazas por inundación o remisión en masa.

CONDICIONES GENERALES**Del sector:**

El sector se caracteriza por tener una sola vocación de uso residencial, sobre la vía principal (Calle 15) se puede evidenciar algo de comercio, conformado por diferentes tipos de predios como urbanizaciones en baja densidad, predios unifamiliares, iglesias y escuelas.

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 Villavicencio y los municipios cercanos.

De terreno:

El predio matriz 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 gran variedad de inmuebles en oferta en el Barrio Embudo. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 12 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrada, puesto que en el sector donde se encuentra el bien inmueble objeto de avalúo se encuentran varias ofertas de inmuebles en venta y en arriendo.

Actualidad Edificadora:

Actualmente, no se observa proyectos nuevos de vivienda, salvo algunas viviendas de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

Especial:

Ninguna

METODOLOGÍA UTILIZADA

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:

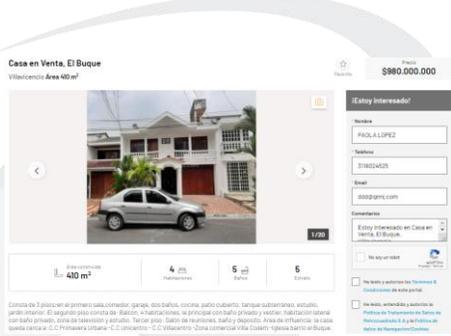
Se consultaron ofertas de predios comparables en el mismo conjunto Residencial con similares características de construcción y áreas similares y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por m².

ESTUDIO DE MERCADO

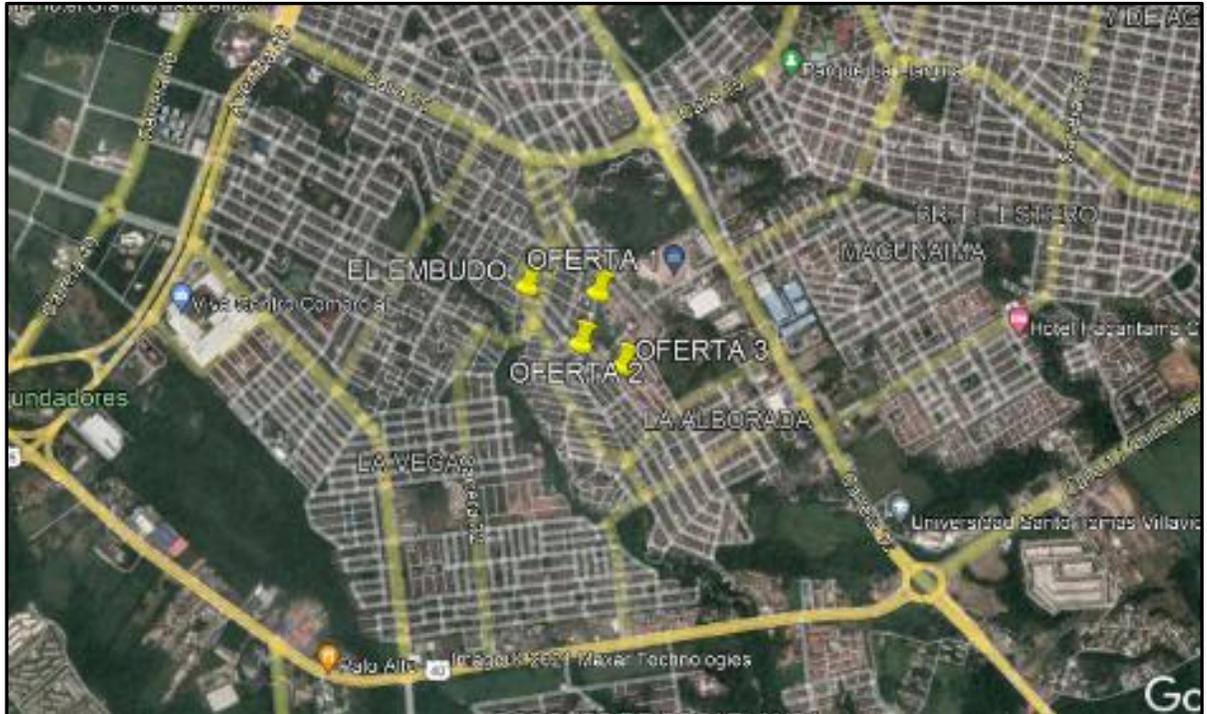
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR M2 TERRENO	FACTOR TAMAÑO	VALOR M2 TERRENO HOMOGENEIZADO
1	CRA 44 N° 16-22 BUQUE	3106133572 María del Carmen	\$ 750.000.000	5,00%	\$ 712.500.000	\$ 364.000.000	\$ 348.500.000	240,0	364,0	\$ 1.452.083	1,05	\$ 1.524.688
2	CRA 43 C N° 20 34 BUQUE	3102534479 Sr. Jhonny	\$ 750.000.000	5,00%	\$ 712.500.000	\$ 450.000.000	\$ 262.500.000	160,0	300,0	\$ 1.640.625	1,00	\$ 1.640.625
3	Barrio El Buque	3183505480- Inmobiliaria Llano Inversiones	\$ 450.000.000	5,00%	\$ 427.500.000	\$ 180.000.000	\$ 247.500.000	144,0	300,0	\$ 1.718.750	1,00	\$ 1.718.750
4	Barrio El Buque	3158551867- Blanca Stella	\$ 980.000.000	5,00%	\$ 931.000.000	\$ 410.000.000	\$ 521.000.000	346,0	410,0	\$ 1.505.780	1,10	\$ 1.656.358

PROMEDIO M2	\$ 1.635.105
DESVIACION	\$ 80.975
COEF.DE VARIACION	4,95%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,858
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.710.331
LIMITE INFERIOR	\$ 1.559.880

Se adopta un valor por m2 de terreno de \$1.630.000

OBSERVACIONES OFERTAS			
#	FOTOGRAFIA / IMAGEN	DESCRIPCIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES
1		Vivienda de 6 pisos 5 habitaciones, 8 baños, sala, comedor, cocina terminada, en la sala una cascada toda en enchape terminada, acabados antiguos, operaba antes una clínica.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
Fuente: Oferta Directa			
2		Excelente casa comercial, recién re-modelada, el lote está dividido en dos casas gemelas que constan de dos niveles, recepción y baño en el segundo nivel dos espacios y baño.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
Fuente: Oferta Directa			
3		Casa de 2 pisos, en el primer piso un local, con apartamento de 3 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina integral, patio de ropas mitad cubierto, acabados e cerámica, segundo piso 2 apartamentos: cada uno con 2 habitaciones, 2 baños, cocinetas.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
Fuente: Oferta Directa			
4		Casa de 3 pisos; en la primera sala, comedor, garaje, dos baños, cocina, patio cubierto, tanque subterráneo, estudio, jardín interior. Segundo nivel de: Balcón, 4 habitaciones, la principal con baño privado y vestier, habitación lateral con baño privado, zona de televisión y estudio. Tercer piso: Salón de reuniones, baño y deposito.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
Fuente: https://cutt.ly/iOweBsW			

GEORREFERENCIACIÓN APROXIMADA DE LAS OFERTAS



Valor de la construcción:

Método de Reposición como nuevo

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m2) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

Calificaciones:

- 1 NUEVO SIN REPARACIONES.
- 2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA.
- 3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
- 4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.
- 5 SIN VALOR

Fitto y Corvini										
DESCRIPCION	Área m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	252,00	34	100	34,00%	3,0	36,76%	\$ 1.500.000	\$551.348	\$948.653	\$ 950.000

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en el mismo sector.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área de terreno, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Se adopta como valor más probable el promedio de la muestra.
- En el presente informe de avalúo se liquidan las áreas construidas susceptibles a legalización de acuerdo con la normatividad vigente para el sector y en específico para el predio objeto de avalúo.
- Se trata de un avalúo de fachada por lo que no fue posible verificar el interior de la vivienda.
- El inmueble se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento según diligencia de secuestro.
- Se evidencia que se compone de una construcción de tres pisos de altura, sin embargo, según la normativa vigente solo se permiten dos pisos.
- El presente informe se realiza con las anteriores salvedades, ya que no se tuvo otras herramientas para realizarlo.

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 Castillo y revisado por la Ing. Jenniffer Lara quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemín, 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.

Descripción	Datos
Valor total inmueble	\$ 508.200.000
Valor proporcional terreno	\$ 268.800.000
Valor proporcional construcción	\$ 239.400.000
Porcentaje de terreno	52,89%
Porcentaje de construcción	47,11%
Edad aproximada (Años)	34
Vida remanente (Años)	36
Vida útil (Años)	70
Valor reposición a nuevo	\$ 378.000.000
Valor UVR día	290,0642
Valor avalúo UVR	1.752.025,93

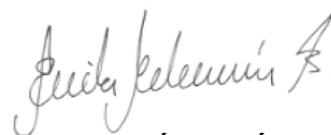
AVALÚO COMERCIAL			
CARRERA 44A # 18 - 85 BARRIO EL BUQUE VILLAVICENCIO – META			
DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	168,00	\$ 1.600.000	\$ 268.800.000
CONSTRUCCIÓN	252,00	\$ 950.000	\$ 239.400.000
TOTAL AVALUO			\$ 508.200.000
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION			\$ 2.016.667

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.

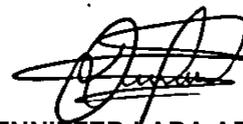
Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **enero de 2022** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **QUINIENTOS OCHO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$508.200.000 M/C).**



ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
 Representante legal
 RAA AVAL – 52148032




DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO
 Perito actuante
 RAA AVAL-1120355330



ING. JENNIFFER LARA ABELLO
 Revisión del avalúo
 RAA AVAL-1016068098

REGISTRO FOTOGRAFICO



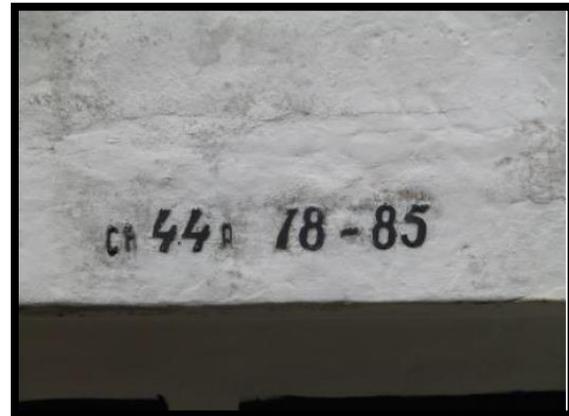
FACHADA



ENTORNO



ENTORNO



NOMENCLATURA

INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

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:** Carrera 33 # 5b-20 Barrio La Vega
- **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.

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV (BANCOLOMBIA)	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
23/03/2021	REMATE	DARIO ROJAS	AVENIDA 2 #1-58 EDIFICIO MANHATTAN II BARRIO LLERAS RESTREPO APTO 402 Y PARQ. 5	N DE SANTANDER - CUCUTA
23/03/2021	REMATE	DARIO ROJAS	AVENIDA 2 #1-40 EDIFICIO MANHATTAN BARRIO LLERAS RESTREPO APTO.401	N DE SANTANDER - CUCUTA
14/04/2021	REMATE	YOLANDA SANDOVAL	CALLE 16 # 38-73 CONJUNTO CERRADO GIRASOLES UNIDAD RESIDENCIAL N°13-G	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
19/04/2021	REMATE	JONNY GARCIA	#ANILLO VIAL #33-115 CONJUNTO CERRADO LA ESTANCIA BARRIO JUANA PAULA LOTE BIFAMILIAR B21 CASA 41	N DE SANTANDER - LOS PATIOS
19/04/2021	REMATE	BELMAN PARADA	CALLE 2B #11A-61 MONTEBELLO II	N DE SANTANDER - LOS PATIOS
23/04/2021	REMATE	HECTOR MORA	CALLE 6AN # 3E-70 CEIBA	N DE SANTANDER - CUCUTA
26/04/2021	REMATE	BEATRIZ RODRIGUEZ	CALLE 27A #7-72 URB. BUENAVISTA	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
10/05/2021	REMATE	DERLY MORENO	CALLE 7 # 12-119 URB SANTA MARIA DEL ROSARIO LOTE 1 MZ E	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
14/05/2021	REMATE	DIEGO MORALES	KR 6 #34A-14 MZ D LOTE 4 URB. SAN MIGUEL III ETAPA	N DE SANTANDER - CHINACOTA
19/05/2021	REMATE	ALUMINIOS ONAVA SAS	AV 4 No.3-66 LOCAL 2 EDIFICIO BARCELONA	N DE SANTANDER - CUCUTA
27/07/2021	REMATE	JUAN FERNANDO VELASCO	CALLE 14 No.5-52	N DE SANTANDER - TOLEDO
30/07/2021	REMATE	GLORIA INES GARCIA FIGUEROA	CALLE 11D No.12-70 APTO 301 ED. SENDERO A LAS PIEDRAS	N DE SANTANDER - PAMPLONA
30/07/2021	REMATE	ADRIANA MACGREY GOMEZ RODRIGUEZ	LOTE 6 MANZANA 23 URBANIZACION SAN FERNANDO DEL RODEO	N DE SANTANDER - CUCUTA
4/08/2021	REMATE	LUIS EDUARDO CASTAÑEDA CASTRILLON	MANZANA V LOTE 12 URBANIZACION LA CONCORDIA	N DE SANTANDER - CUCUTA
4/08/2021	REMATE	GLADYS MARIA AREVALO SOLANO	CALLE 12 No. 3-59 Y CARRERA 2ª No. 11-85 UNIDAD RESIDENCIAL 7-O CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL MARANTÁ	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
4/08/2021	REMATE	OMAR FERNEL HERNANDEZ SOLANO	CARRERA 15 No.6-02 HACIENDA SAN NICOLÁS - CONJUNTO CERRADO PORTAL DE SAN NICOLÁS MANZANA 1 LOTE 18	N DE SANTANDER - VILLA DEL ROSARIO
9/08/2021	REMATE	CESAR AUGUSTO BUITRAGO CARDENAS	CALLE 9N #3E-130 CASA 1B CEIBA II	N DE SANTANDER - CUCUTA
10/08/2021	REMATE	HERNANDO RUBIANO PIÑEROS	CALLE 6 #8-86 CONJUNTO CERRADO VERACRUZ CASA 7A	N DE SANTANDER - CUCUTA
11/08/2021	REMATE	JAIRO RICO CARRILLO	CALLE 23 #15-19 BARRIO ALFONSO LOPEZ	N DE SANTANDER - CUCUTA
17/08/2021	REMATE	RUTH BETTY ORTIZ PADILLA	CALLE 6AN # 4-102 ZONA INDUSTRIAL	N DE SANTANDER - CUCUTA
17/08/2021	REMATE	RUTH BETTY ORTIZ PADILLA	CALLE 7N # 4-103/113 ZONA INDUSTRIAL	N DE SANTANDER - CUCUTA
24/08/2021	REMATE	YENNY CARDENAS ISAZA	CALLE 4AN #3-56 URB. PESCADERO - COLPET	N DE SANTANDER - CUCUTA
26/08/2021	REMATE	JOSE GEOVANNI SANCHEZ ORDOÑEZ	AVENIDA 1 # 16-10 CONJ CERRADO LAURELES UNIDAD RES 20C MANZANA C	N DE SANTANDER - V DEL ROSARIO
26/08/2021	REMATE	ROSSANA YARIMA CONTRERAS LEMUS	CALLE 13C #27A-49 LOTE 14 MANZANA 3 URBANIZACION ARKAMAR CAMPESTRE	N DE SANTANDER - CUCUTA
1/09/2021	REMATE	FRANCISCO BELEÑO BALCUCHO	URBANIZACIÓN SAN FERNANDO DEL RODEO LOTE 18 MANZANA 11	N DE SANTANDER - CUCUTA



PIN de Validación: b7a00adf



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	24 Oct 2017	Régimen de Transición

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 con el Código ESP-0008, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b7a00adf



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0636, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 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 con el Código RUR-0448, vigente desde el 01 de Abril de 2017 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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302
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

b7a00adf

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 siete (07) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: b7a00adf



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b2a90a98



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1016068098.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	03 Sep 2021	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	03 Sep 2021	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	03 Sep 2021	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	03 Sep 2021	Régimen Académico



PIN de Validación: b2a90a98



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>Fecha 03 Sep 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones 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. 	<p>Fecha 03 Sep 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha 03 Sep 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 03 Sep 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 12 Intangibles		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	<p>Fecha 03 Sep 2021</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos 	<p>Fecha 03 Sep 2021</p>	<p>Regimen Régimen</p>



PIN de Validación: b2a90a98



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



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

Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 104 C 16H 33, CASA 5
Teléfono: 3118024524
Correo Electrónico: jenlarabello@hotmail.com

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

Ingeniera 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) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098.

El(la) señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO 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

b2a90a98

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 ocho (08) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Página 3 de 4



PIN de Validación: b2a90a98



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

Alexandra Suarez
Representante Legal





PIN de Validación: a79409e7



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, identificado(a) con la Cédula 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 número 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:

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

Página 1 de 4



PIN de Validación: a79409e7



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	15 Jun 2021	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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	Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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	Régimen de Transición
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	15 Jun 2021	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	15 Jun 2021	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	15 Jun 2021	Régimen



PIN de Validación: a79409e7



Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha
15 Jun 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha
15 Jun 2021

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha
15 Jun 2021

Regimen
Régimen
Académico

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 desde el 26 de Agosto de 2017 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 con el Código RUR-0720, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 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 con el Código ESP-0232, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 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 con el Código MYE-0170, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 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



PIN de Validación: a79409e7



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



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CL 31A#14A-55 BR. CEDRITOS
Teléfono: 3123661758
Correo Electrónico: mercadovivienda@gmail.com

Títulos 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 Cédula 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 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

a79409e7

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 siete (07) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

Señores,

JUZGADO (3) TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A
DEMANDADO: CARLOS ROCHA MENDEZ C.C. 86050176
RADICADO: 2009- 0051700

ASUNTO: REMISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO, Y SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE.

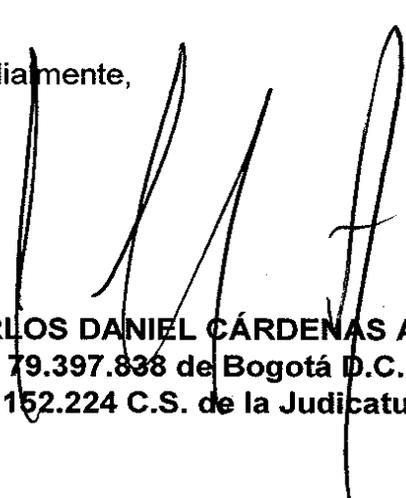
CARLOS DANIEL CÁRDENAS ÁVILES, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 79.397.838 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio portador de Tarjeta Profesional. No. 152.224 del Consejo Superior de la Judicatura, respetuosamente me permito dar cumplimiento al auto emitido por su Honorable Despacho de fecha 19 de agosto de 2021 se allega avalúo comercial actualizado:

1. Avalúo **comercial** del bien inmueble de propiedad de la demandada, elaborado por peritos expertos debidamente certificados; avalúo que arrojo un valor comercial al bien inmueble de **\$508.200.000 M/C**,
2. Cordialmente se solicita al despacho posterior a la aprobación del avalúo comercial aportado se fije **fecha y hora para diligencia de remate** de conformidad con lo preceptuado en artículo 448 del C.G.P.

No siendo otro el motivo del presente me suscribo del Despacho, agradeciendo la atención prestada.

Del Señor Juez,

Cordialmente,



CARLOS DANIEL CÁRDENAS AVILÉS
C.C. 79.397.838 de Bogotá D.C.
T.P. 152.224 C.S. de la Judicatura.