

**REMISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL/// BANCOLOMBIA SA CONTRA STELLA URREA//
RADICADO: 2014-99**

Calderon Abogados <notificacionesjudiciales1304@gmail.com>

Jue 20/10/2022 9:52 AM

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

 1 archivos adjuntos (6 MB)

11. REMISIÓN DE AVALUO COMERCIAL Y SOLICITUD DE DILIGENCIA DE REMATE.pdf;

Señores

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio, Meta

ASUNTO: REMISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.

DEMANDADO: STELLA URREA

PROCESO N°: 50001310300320140009900

Obrando como apoderado judicial de la parte demandante, solicitó de manera respetuosa dar trámite al memorial adjunto.

Cordialmente,

NOEL ALBERTO CALDERÓN HUERTAS

C. C. No.17.348.888 de Villavicencio

T. P. No. 88.460 de C. S. J.

NOEL ALBERTO CALDERÓN
Abogado
Universidad Externado de Colombia

Señores

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio, Meta

ASUNTO: REMISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.

DEMANDADO: STELLA URREA

PROCESO N°: 50001310300320140009900

Obrando como apoderado judicial de la parte demandante, mediante el presente escrito me permito hacer la remisión del avalúo comercial del bien inmueble objeto de garantía del proceso de referencia.

En consecuencia, solicito de manera respetuosa se designe fecha para la diligencia de remate.

No siendo otro el motivo del presente, agradezco de ante mano su atención.

Atentamente,



NOEL ALBERTO CALDERÓN HUERTAS

C. C. No.17.348.888 de Villavicencio

T. P. No. 88.460 de C. S. J.

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 47 # 18 – 31 LOTE URBANO
URBANIZACIÓN PLAN COMUNEROS LAS ACACIAS
ACACIAS - META



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	STELLA URREA
CEDULA DE CIUDADANÍA	31.008.065
TIPO DE INMUEBLE	CASA
VALOR TOTAL	\$154.598.700
TIPO DE PRODUCTO	REMATE
PRG	PRG_2022_3207523
FECHA DE INFORME	OCTUBRE 18 DE 2022

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Meta	
Municipio		Acacias	
Barrio		Plan Comuneros las Acacias	
Dirección y/o nombre del predio		Carrera 47 # 18 – 31	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	Stella Urrea C.C. 31.008.065
Tipo de inmueble	Urbano	Uso actual	Vivienda
Tipología del inmueble	Casa	Fecha de visita	Octubre 12 de 2022
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Octubre 18 de 2022

TITULACIÓN

Matricula Inmobiliaria		232-18484			
Título de adquisición		Escritura 2810			
Fecha:	03/05/2012	Notaria:	Segunda	Ciudad	Villavicencio
Número catastral		50006010007430007000			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		El inmueble cuenta con una Hipoteca Abierta, según la anotación No. 9 y un Embargo Ejecutivo con Acción Real según la anotación No. 10 del certificado de tradición y libertad suministrado.			
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 sobre la vía principal.						
Tipos de predios	Viviendas Unifamiliares desarrolladas en uno y dos pisos.						
Características especiales del sector	Se trata de un sector consolidado con casas unifamiliares en urbanizaciones abiertas.						
Perspectivas de valorización	Se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector y el predio en estudio son moderadas y constantes en el mediano y corto plazo						
Vías principales y estado actual	Las vías principales de acceso son la Calle 18 y Carrera 47, las cuales se encuentran 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 regular con topografía plana.		
Georreferenciación	Longitud:	73°46'49.00"O -73.780278	Latitud: 3°59'40.80"N 3.994667
Descripción del inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una casa de dos pisos ubicada en Acacias Meta, en la Urbanización Comuneros las Acacias		
Características climáticas	Altura	434 m.s.n.m.	
	Temperatura	30° C	
Características especiales	Ninguna		
Edad del inmueble	31 años (Según primera compraventa registrada)		
Estrato	3 (Según información suministrada en campo)		
Tipo de inmueble	Urbano		
Cuadro de áreas	ÁREAS FÍSICAS MEDIDAS EN CAMPO AL MOMENTO DE LA VISITA:		
	ITEM	UNIDAD/m2	
	Área Terreno	147,00	
	Área Construida	125,19	

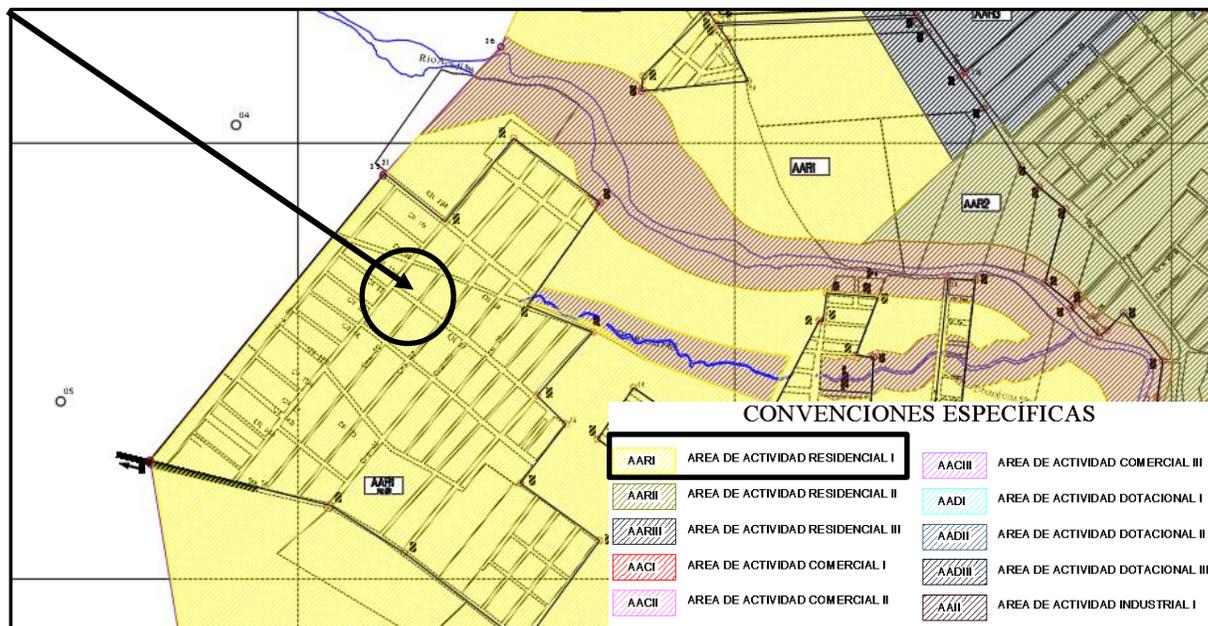
	<p>Aplicando la normatividad vigente del sector y en específico para el predio en estudio se obtienen las siguientes áreas consideradas como susceptibles a legalización:</p>																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNIDADES</th> <th>TOTAL (M2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Lote</td> <td>147,00</td> <td>M2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frente</td> <td>7</td> <td>ML</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Índice Max. de Ocupación</td> <td>90%</td> <td></td> <td>132,30</td> </tr> <tr> <td>Índice Max. de Construcción</td> <td>Resultante</td> <td></td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>Número de Pisos Permitidos</td> <td>3</td> <td>Pisos</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Voladizo</td> <td>80%</td> <td>ML</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table>			DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)	Área Lote	147,00	M2		Frente	7	ML		Índice Max. de Ocupación	90%		132,30	Índice Max. de Construcción	Resultante		0,85	Número de Pisos Permitidos	3	Pisos		Voladizo	80%	ML	0,00
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES	TOTAL (M2)																												
Área Lote	147,00	M2																													
Frente	7	ML																													
Índice Max. de Ocupación	90%		132,30																												
Índice Max. de Construcción	Resultante		0,85																												
Número de Pisos Permitidos	3	Pisos																													
Voladizo	80%	ML	0,00																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PRIMER PISO</td> <td>125,19</td> </tr> <tr> <td>TOTAL CONSTRUCCION</td> <td>125,19</td> </tr> <tr> <td>INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE</td> <td>0,85</td> </tr> </tbody> </table>			AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2		PRIMER PISO	125,19	TOTAL CONSTRUCCION	125,19	INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	0,85																				
AREAS SUSCEPTIBLES A LEGALIZACIÓN M2																															
PRIMER PISO	125,19																														
TOTAL CONSTRUCCION	125,19																														
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	0,85																														
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA FÍSICA</td> <td>125,19</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA LEGALIZABLE</td> <td>132,30</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>% DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA</td> <td>0,00%</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREA CONSTRUIDA FÍSICA	125,19	ÁREA CONSTRUIDA LEGALIZABLE	132,30	ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL	0,00	% DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA	0,00%																				
ÁREA CONSTRUIDA FÍSICA	125,19																														
ÁREA CONSTRUIDA LEGALIZABLE	132,30																														
ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL	0,00																														
% DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA	0,00%																														
	<p>Nota: Para el presente caso se liquidan las áreas construidas medidas en campo, ya que se consideran susceptibles a legalizar.</p>																														
Fuente:	Inspección durante visita técnica.																														
Linderos:	<p>Por el Norte: Linda con predios que fueron del vendedor en 7 metros. Por el Sur: Linda con la vía pública en extensión de 7 metros. Por el Oriente: Linda con predios del vendedor en 21 metros. Por el Occidente: Linda con predios que fueron del vendedor en 21 metros.</p>																														
Fuente:	Escritura Pública No. 2810 del 03/05/2012 de la Notaria Segunda de Villavicencio.																														
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()																												
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: Mampostería Muros: Ladrillo pañetados y pintados. Fachada: Pañetada y pintada. Pisos: Cerámica. Carpintería: En madera. Cielo raso: En icopor. Cubierta: Teja de fibrocemento. Baños: Enchapados en línea sencilla. Cocina: Sencilla con mesón en concreto enchapado sin cajones.		
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada
	No	No	De 0 a 3 metros
	Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	Número de Pisos	Avance	Remodelado
	1	100%	No
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
Bueno	Bueno	0	
Distribución	CASA Consta de Sala comedor, cocina, seis habitaciones, un baño social, un baño privado, patio.		
Fuente: Inspección técnica en visita.			

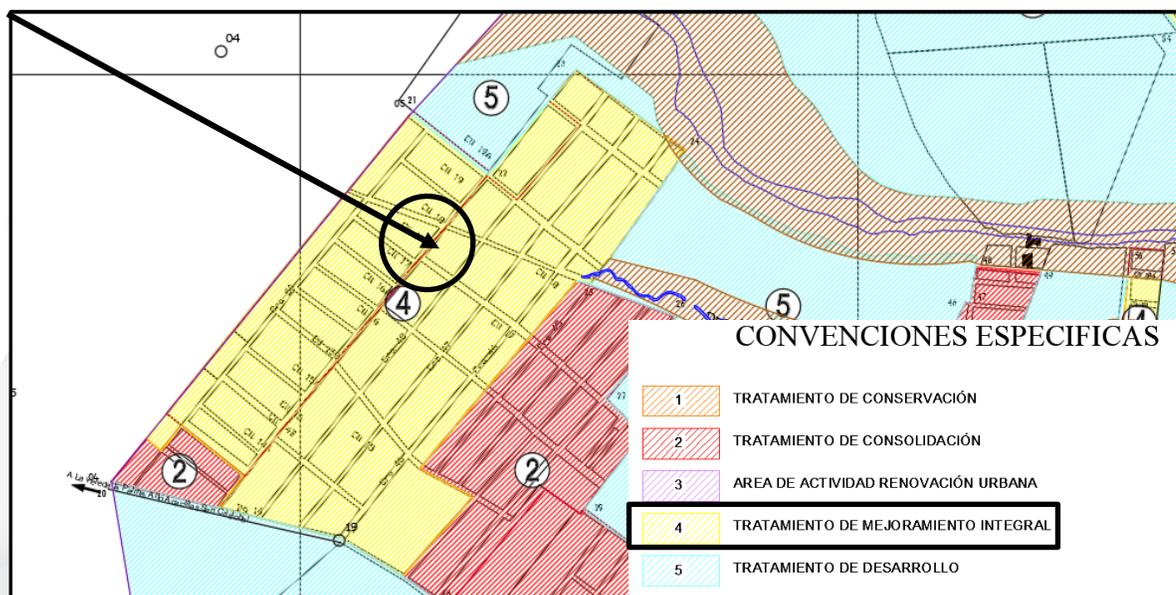
NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

El municipio de Acacias se rige bajo el Acuerdo 184 de 2011 que modifica el Acuerdo 021 del 2000, mediante el cual se adopta el Plan básico de Ordenamiento territorial de Acacias – PBOT.

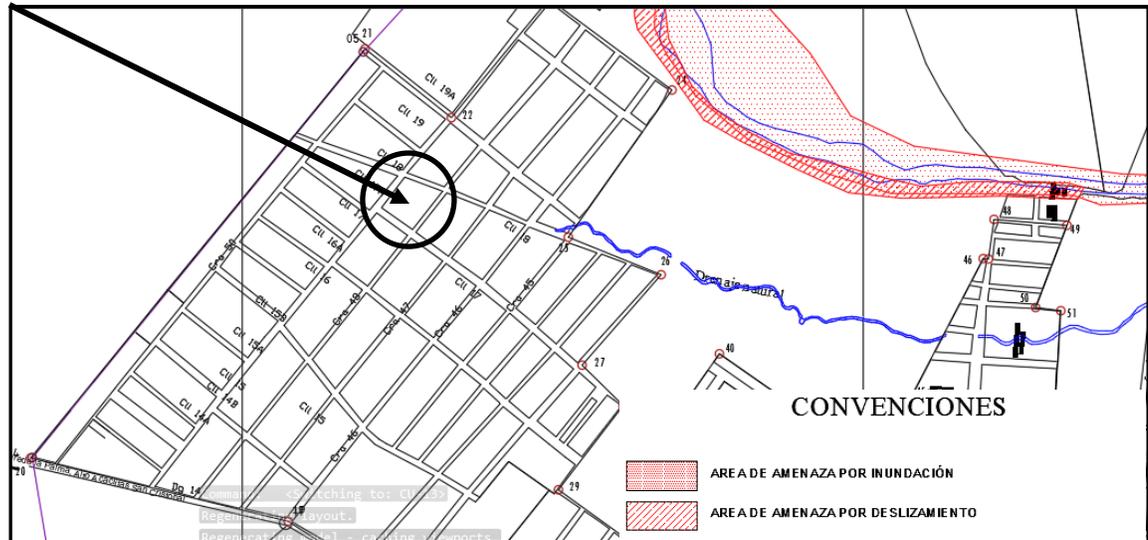
ÁREAS DE ACTIVIDAD



TRATAMIENTOS URBANISTICOS



AMENAZAS



REGLAMENTACION USO RESIDENCIAL AAR1								
USOS	COBERTUR A USOS	CLASIFICACION		PRINCI PAL	COMPL EMENTA RIO	COMPATI BLE	RESTRI NGIDO	PROHIBI DO
		GRUPO	TIP O					
RESIDEN CIAL	UNIFAMILIA R			X				
	BIFAMILIAR			X				
	MULTIFAMI LIAR			X				
COMERCIAL	LOCAL (BAJO IMPACTO)	1	1		X		X	
			2					
	MUNICIPAL O ZONAL (MEDIANO IMPACTO)	2	1					X
			2					X
	REGIONAL	3	1					X
	2						X	
ALTO IMPACTO	4	1					X	
		2					X	
DOTA CIONAL	LOCAL (BAJO IMPACTO)	1. SERVICIOS SOCIALES			X			

ARTÍCULO 142: El acuerdo 021 de 2000 tendrá un artículo 444 nuevo el cual quedará así

Artículo 444. Tratamiento De Mejoramiento Integral: Se asigna a sectores que demandan acciones de habilitación de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, infraestructura vial

y de servicios públicos apropiados, y en general de las obras que garanticen un mejoramiento urbano del territorio. El tratamiento de mejoramiento integral es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente y que han sido legalizadas previamente por el municipio, o incluidas dentro del perímetro urbano o de expansión en el presente Plan Básico De Ordenamiento Territorial.

Estas áreas se caracterizan por requerir la ejecución de programas de mejoramiento integral que garanticen la aptitud de las estructuras para las actividades urbanas permitidas. La Secretaria de Fomento y Desarrollo en coordinación con la Oficina Asesora de Planeación establecerá de manera prioritaria la estructura ecológica principal del sector, los sistemas de servicios públicos, el sistema vial y de transporte, de espacio público y de equipamientos colectivos sociales en cada sector al que se le asigne este tratamiento. Igualmente deberá establecer los usos e intensidades de uso, y los índices de ocupación y construcción.

PARAGRAFO. Para la formulación de la norma urbanística correspondiente a cada sector clasificado bajo el tratamiento de mejoramiento integral, la Administración tendrá en cuenta los estudios técnicos adelantados precedentemente para estos sectores, y particularmente los planes parciales que pudieran haber sido formulados.

ARTÍCULO 170: *El acuerdo 021 de 2000 tendrá un artículo 472 nuevo el cual quedará así*

Artículo 472. Índices de Ocupación y de Construcción permitidos. Para el desarrollo de construcción en altura en cualquiera de los usos establecidos se debe cumplir con los siguientes requisitos.

Para alturas inferiores a tres (3) pisos,

Deberán cumplirse con las siguientes condiciones:

Debe dejarse un área libre de cubierta para ventilación que puede ser en un patio interior o posterior que tenga las características presentadas en la tabla siguiente:

Tabla 10. AREA DE PATIO MÍNIMO

DESCRIPCIÓN	LARGO MIN (ML)	ANCHO MÍN(ML)	AREA MÍNIMA (M2)
PATIO POSTERIOR	3.5	3	10.5
PATIO INTERIOR	3.5	2.5	8.75

En ningún caso, el índice de ocupación del lote deberá superar el 90% del área total del mismo.

CONCLUSIÓN NORMATIVA: El predio se encuentra en suelo urbano, uso residencial predominante. Cumple con el uso permitido de vivienda residencial de menor a 3 pisos. Acorde con los usos permitidos, el mayor y mejor uso del predio valorado es Residencial, su tratamiento es de renovación urbana, la construcción encontrada durante visita técnica es acorde a la normatividad del municipio al cumplir con el índice de ocupación y el área mínima del patio.

CONDICIONES GENERALES

Del sector:

El sector se caracteriza por tener una sola vocación de uso residencial, sobre la vía principal se puede evidenciar comercio, conformado por diferentes tipos de predios como urbanizaciones abiertas, predios unifamiliares, iglesias y escuelas. Así como su ubicación sobre la Carrera 47 vía del sector y otros sitios de atracción.

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 Plan Comunereros Las Acacias. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 10 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado tanto para inmuebles en venta como 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

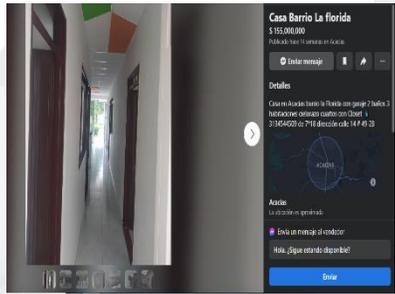
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 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 sector 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	
1	Comuneros	314 236 7559 - 320 210 7847 - Marco	\$ 85.000.000	4,00%	\$ 81.600.000	\$ 0	\$ 81.600.000	189,0	0,0	\$ 431.746	
2	Comuneros	Código Finca raíz: 7476363 - 3144850831	\$ 163.000.000	4,00%	\$ 156.480.000	\$ 93.500.000	\$ 62.980.000	147,0	110,0	\$ 428.435	
3	La Florida	314 358 0412 - María	\$ 200.000.000	4,00%	\$ 192.000.000	\$ 107.800.000	\$ 84.200.000	196,0	154,0	\$ 429.592	
4	La Florida	3134544509 - David Lara	\$ 155.000.000	4,00%	\$ 148.800.000	\$ 94.500.000	\$ 54.300.000	126,0	105,0	\$ 430.952	
										PROMEDIO M2	\$ 430.181
										DESVIACION	\$ 1.465
										COEF. DE VARIACION	0,34%
										NÚMERO DE DATOS	4
										RAIZ	2,000
										t(N)	1,858
										LIMITE SUPERIOR	\$ 431.542
										LIMITE INFERIOR	\$ 428.820

Se adopta un valor por m² de terreno de \$ 430.000

OBSERVACIONES OFERTAS			
#	FOTOGRAFIA / IMAGEN	DESCRIPCIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES
1		Lote de terreno sin construcción.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
Fuente: Oferta directa			
2		Casa con 4 habitaciones, habitación principal con baño privado, sala comedor, garaje, cocina, baño, patio de ropas cerrado.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
Fuente: https://cutt.ly/3BXVbnO			
3		Casa de un piso que consta de 3 locales y un apartamento que consta de 2 habitaciones, 1 baño, sala, comedor, cocina y zona de ropas.	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 con garaje, 2 baños, 3 habitaciones cielorraso, cuartos con Closet.	No se aplican factores de homologación debido a que la oferta cuenta con características similares a las del predio valorado.
Fuente: https://cutt.ly/yBXVOUV			

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 m ²	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	125,19	31	70	44,29%	2,0	33,68%	\$ 1.100.000	\$370.458	\$729.542	\$ 730.000

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.

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 el Ing. Daniel Mauricio Gutiérrez Varón, 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.

VALORES PROPORCIONALES

Descripción	Datos
Valor total inmueble	\$ 154.598.700
Valor proporcional terreno	\$ 63.210.000
Valor proporcional construcción	\$ 91.388.700
Porcentaje de terreno	40,89%
Porcentaje de construcción	59,11%
Edad aproximada (Años)	31
Vida remanente (Años)	39
Vida útil (Años)	70
Valor reposición a nuevo	\$ 137.709.000

AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 47 # 18 – 31 LOTE URBANO
URBANIZACIÓN PLAN COMUNEROS LAS ACACIAS
ACACIAS – META

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	TOTAL
TERRENO	147,00	\$ 430.000	\$ 63.210.000
CONSTRUCCIÓN	125,19	\$ 730.000	\$ 91.388.700
TOTAL AVALUO			\$ 154.598.700
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION			\$ 1.234.913

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 **octubre de 2022** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA LEGAL. (\$154.598.700 M/L).**



ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Representante Legal
RAA AVAL – 52148032




DANIEL ALBERTO VALDERRAMA
Perito Actuante
RAA AVAL- 1120355330



ING. DANIEL MAURICIO GUTIÉRREZ VARÓN
Revisión Avalúo
RAA AVAL - 1023939219

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA



ENTORNO



ENTORNO



NOMENCLATURA



SALA



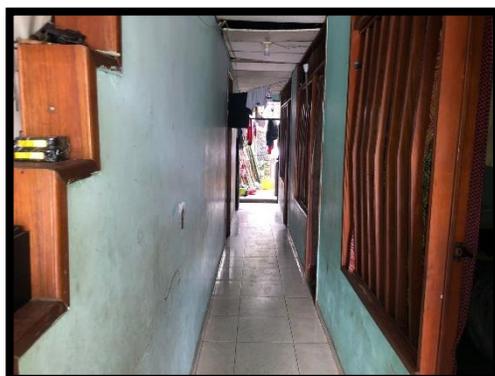
COMEDOR



COCINA



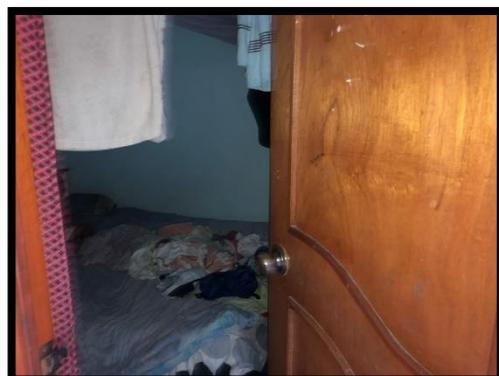
SALÓN



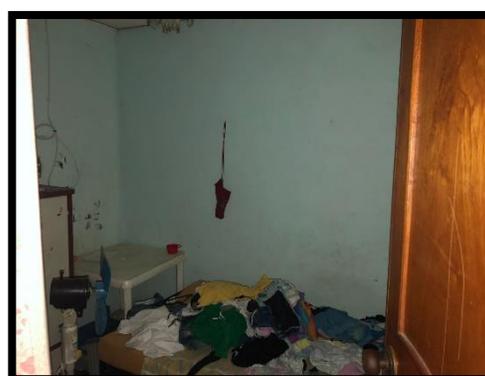
HALL



HABITACIÓN



HABITACIÓN



HABITACIÓN



HABITACIÓN



HABITACIÓN



PATIO



PATIO



BAÑO SOCIAL



MEDIDOR AGUA

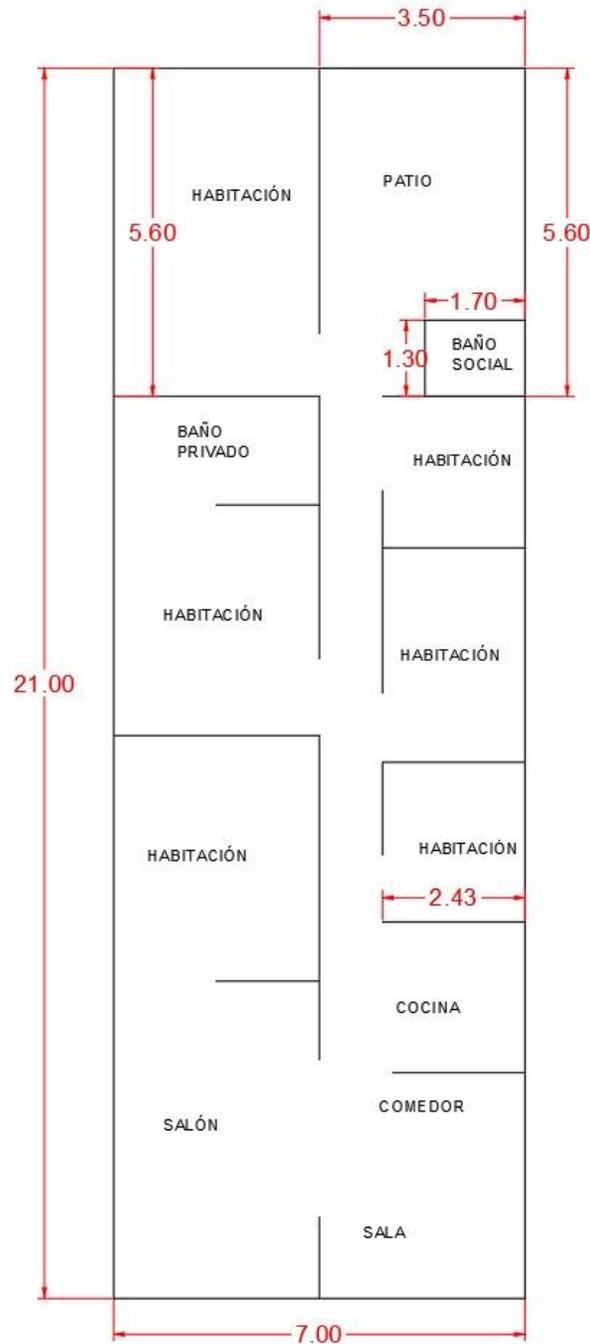


MEDIDOR DE GAS

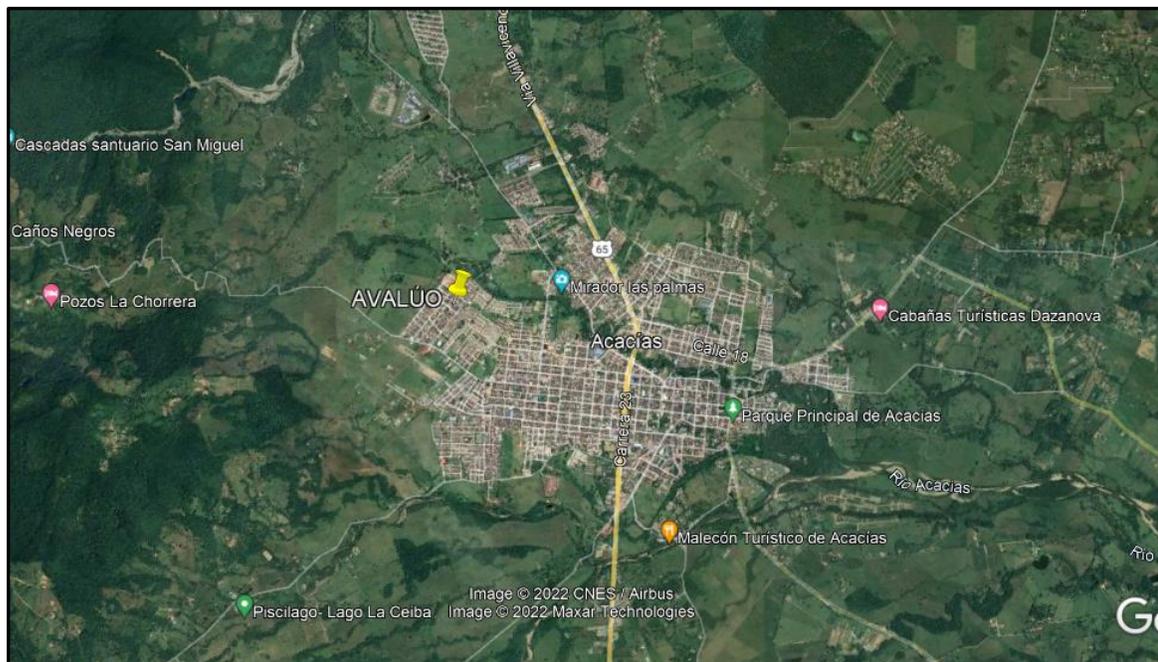
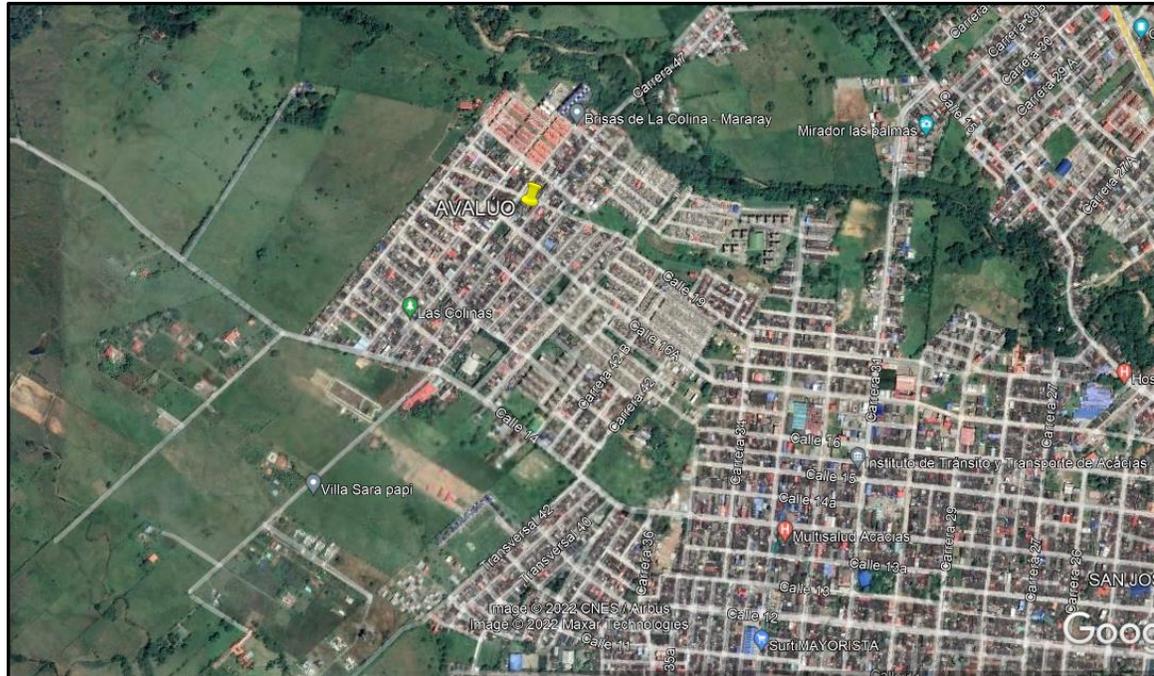


MEDIDOR DE ENERGIA

PLANO DISTRIBUCIÓN



LOCALIZACIÓN



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
26/02/2020	REMATE	ERIKA JIMENEZ TRUJILLO	CALLE 6 SUR No. 23 - 51 CASA 19 MULTIFAMILIAR 13 CONDOMINIO SANTA MARIA II PRIMERA ETAPA	Villavicencio
27/02/2020	REMATE	FERNANDO BAHAMON LEON	CALLE 6 No. 6 - 19 VEREDA GUICHIRAL	Puerto Lopez
22/01/2020	DACIÓN	MARIA CECILIA AYA	CALLE 55 SUR NO. 45 - 03, CARRERA 45 No. 53 - 07 SUR MANZANA 94 URBANIZACION "CIUDAD BOPELA"	Villavicencio
12/03/2020	DACIÓN	GRUPO PRISMA	LOTE No. 4 VEREDA ZURIA	Villavicencio
30/07/2020	REMATE	GLORIA YAMILE GONZALEZ GARCIA	CARRERA 19C # 11A -31LOTE 14 MANZANA D	Villavicencio
29/07/2020	REMATE	MARTHA CECILIA GARCIA MALPU	CARRERA 31 A No. 57 - 27 SUR CASA 16 MANZANA 10	Villavicencio
30/09/2021	REMATE	GLORIA YAMILE GONZALEZ GARCIA	CARRERA 19C # 11 A - 31	Villavicencio
8/10/2021	REMATE	LUIS HERNANDO HERRERA ESPINOSA	CARRERA 19 ESTE # 21 - 77 SUR MANZANA A BIFAMILIAR 6 CASA 6B	Villavicencio
21/10/2021	REMATE	AIDALI VANEGAS RONCANCIO	CARRERA 8 # 20-25-31	Granada
23/11/2021	REMATE	JESUS EDUARDO LUCAS TORRES	CASA 13, MANZANA H CONJUNTO RESIDENCIAL ENGADI	San Jose del Guaviare
23/11/2021	REMATE	LIBIS ISABEL REALES MALDONADO	CALLE 14 # 17 - 16 BARRIO EL MODELO	San Jose del Guaviare
25/01/2022	REMATE	CARLOS ROCHA MENDEZ	CARRERA 44A # 18 - 85 BARRIO EL BUQUE	Villavicencio
28/01/2022	REMATE	LUZ PRADO ZARATE	CALLE 23 # 6-68 BARRIO MONTOYA PAVA	Granada
30/01/2022	REMATE	SANDRA GARCIA MEJIA	LOTE 2 MANZANA 26 2 ETAPA CALLE 16 # 30-76 BARRIO BACHUE	ACACIAS
19/02/2022	REMATE	JAVIER NUÑEZ TORREALBA	Calle 38 #20 A-11 ESTE CS 2, MZ 41 ET 4, BARRIO. URBANIZACION EL MORICHAL	Villavicencio



PIN de Validación: c4270ba9



<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

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
24 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
24 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: c4270ba9



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
24 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c4270ba9



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

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.



PIN de Validación: c4270ba9



Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles 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.
- 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: c4270ba9



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



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

c4270ba9

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b6430aa8



<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 avaluador 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

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
02 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
27 Ene 2022

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
11 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b6430aa8



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
09 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
11 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
27 Ene 2022

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
27 Ene 2022

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6430aa8



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



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 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 de inscripción
11 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.



PIN de Validación: b6430aa8



Fecha de inscripción
11 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

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.



PIN de Validación: b6430aa8



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



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

b6430aa8

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b06f0a56



<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 MAURICIO GUTIERREZ VARON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023939219, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1023939219.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DANIEL MAURICIO GUTIERREZ VARON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b06f0a56



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b06f0a56



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

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 de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CL 15 C 82 BB 65
Teléfono: 3104773924
Correo Electrónico: dmgutierrezv0@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Página 3 de 4



PIN de Validación: b06f0a56



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DANIEL MAURICIO GUTIERREZ VARON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023939219.

El(la) señor(a) DANIEL MAURICIO GUTIERREZ VARON 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

b06f0a56

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal