

AVALUO DE PREDIO PARA REMATE N° 50001310300320150025500

HERNEY LIZARAZO <HERNEYLIZARAZOABOGADO@hotmail.com>

Vie 12/08/2022 1:34 PM

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

Señor.

JUZGADO TERCERO DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO META

E.S.D.

REFERENCIA:	AVALUO DE PREDIO PARA REMATE
PROCESO:	N° 50001310300320150025500
DEMANDANTE:	LIBIA ELSA CASTILLO
DEMANDADO:	JAIME PARRADO MELO

HERNEY ARNULFO LIZARAZO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito presento el avalúo del predio que se encuentra debidamente Embargado y debidamente Secuestrado, con el fin de que se corra traslado y en caso de no ser objetado se fije fecha y hora para llevar a cabo diligencia de Remate.

Cordialmente,

HERNEY ARNULFO LIZARAZO

C.C. 86.085.248 de Villavicencio.

T.P. N° 223.789 del Consejo Superior de la Judicatura

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE URBANO
FOLIO: 230-70954 – CODIGO CATASTRAL
50001010605110011000
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
CARRERA 47 No. 21 A – 25 MZ A LOTE 10. BARRIO
CATUMARE



PROPIETARIOS DEL INMUEBLE:
LIBIA ELSA CASTILLO Y JAIME PARRADO MELO

AVALUADOR RESPONSABLE:
JUAN ANTONIO CALDERÓN PARRA
INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE
AVALUADORES “RAA”
FECHA DE LA VALUACIÓN
AGOSTO DE 2022

Villavicencio, 08 de agosto de 2022

2

Señora
LIBIA ELSA CASTILLO
Ciudad

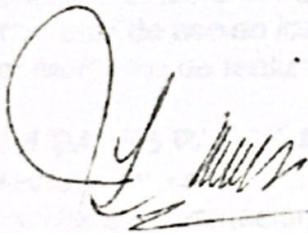
Respetados señores:

Con atención me permito adjuntar el documento que contiene el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de Libia Elsa Castillo y Jaime Parrado Melo ubicado en la Carrera 47 No. 21 A – 25, Manzana A Lote 10 barrio Catumare de la ciudad de Villavicencio departamento del Meta.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de: **CIENTO VEINTIOCHO MILLONES CINCUENTA MIL PESOS MCTE. (\$128.050.000).**

Cordialmente,



JUAN ANTONIO CALDERON PARRA
Avaluator.

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores "RAA"
No. AVAL – 17161954.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALÚO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un predio urbano.

1.2. DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

1.3. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de hoy 8 de agosto de 2022, fecha de entrega y de acuerdo con el decreto 1420 de 1998, Artículo 19 y numeral 7 del Artículo 2 del decreto 422 de 2000, puede ser objetado de acuerdo al artículo 15 del Decreto 1420 de 1998. Lo anterior siempre y cuando las condiciones económicas nacionales y locales presente en el sector, no varíen considerablemente. Este valor también se puede ver probablemente afectado por cambios de uso en los decretos reglamentarios, calamidades naturales, etc., que en el momento de realizar la inspección no pueden ser previsibles.

1.4 BASES PARA LA VALUACION: Este informe cumple con las normas técnicas sectoriales colombianas NTS S 03 y NTS I 01 ICONTEC – RNA, contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos y la metodología para avalúos comerciales establecidas en la Ley 388 de 1.997; Decreto 1420 de 1.998 y Resolución del I.G.A.C No. 620 de Septiembre 23 de 2008.

1. – INFORMACIÓN BÁSICA

1.1.- CLASE DE AVALÚO : Avalúo comercial.

1.2.- TIPO DE INMUEBLE

Casa unifamiliar de un piso.

1.3. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE

Uso actual de vivienda familiar.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO : Libia Elsa Castillo.

1.5. PROPIETARIO DEL INMUEBLE : Elsa Libia Castillo y Jaime Parrado Melo.

1.6. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE : Carrera 47 No. 21 A – 25, Manzana A Lote 10.

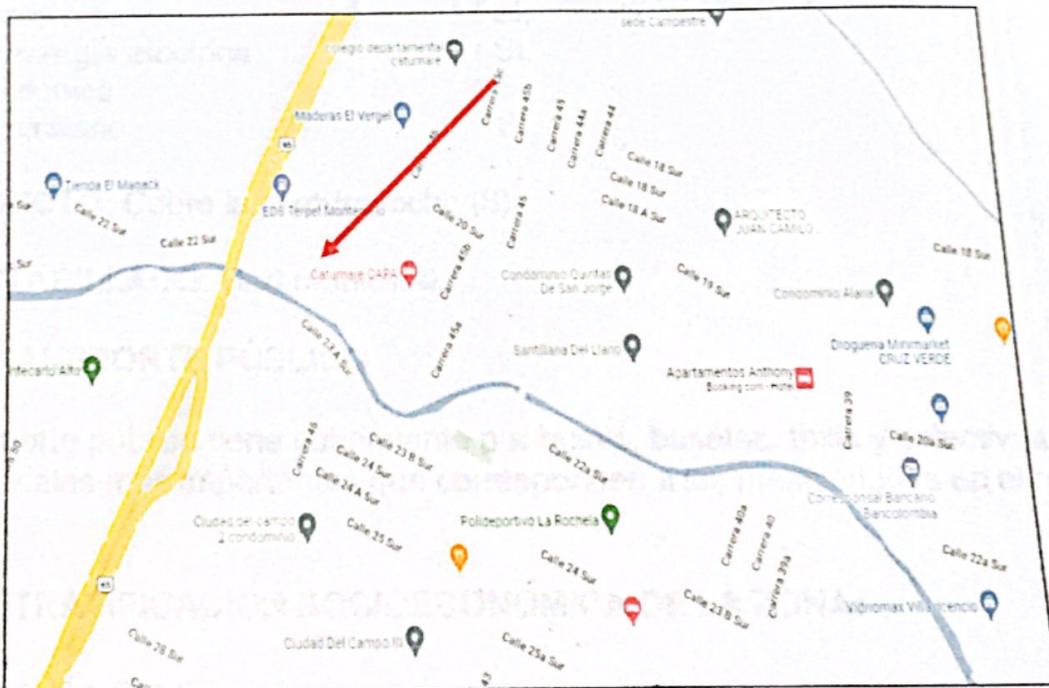
1.6.1. URBANIZACIÓN : Catumare.

1.6.2. LOCALIDAD Y/O COMUNA : Ocho (8).

1.6.3. MUNICIPIO : Villavicencio.

1.6.4. DEPARTAMENTO : Meta.

1.7. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:



1.8. VECINDARIO INMEDIATO

Del Sector: El vecindario está caracterizado por la presencia de vivienda familiar y comercio de todo tipo sobre la vía principal, entre ellos el tema educativo, restaurantes, supermercado y cafeterías.

1.9. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA

Predomina la actividad residencial y comercio.

1.10. INFRAESTRUCTURA VIAL

Las principales vías de acceso de la zona son: La Avenida 48, en doble calzada y por donde se realiza gran flujo vehicular que conduce desde Villavicencio hacia Acacias, además comunica con todos los sectores de la ciudad.

1.11. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

Los servicios públicos están de acuerdo con las exigencias del medio, en este caso acueducto, alcantarillado, gas domiciliario y redes telefónicas, igualmente hay sardineles y andenes en cemento.

1.12. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Alcantarillado	: Sí.
Acueducto	: Sí.
Red de energía eléctrica	: Sí.
Red Telefónica	: Sí.
Gas domiciliario	: Sí.

ACUEDUCTO: Cubre la comuna ocho (8).

ALCANTARILLADO: Red municipal.

1.13. TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte público tiene cubrimiento por buses, busetas, taxis y colectivos, sobre los ejes viales más importantes que corresponden a los mencionados en el numeral 1.11.

1.14. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Estratificación dos (2).

1.15. FECHA DE LA VISITA : 05 de agosto de 2022.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

Certificado de tradición y libertad del 05 de agosto de 2022 y Escritura Pública No.7601 del 31 de diciembre de 1992. Notaría Segunda de Villavicencio.

3. INFORMACION JURÍDICA:

3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE : Libia Elsa Castillo y Jaime Parrado Melo.

NOTA: EL INMUEBLE PRESENTA LIMITACION AL DOMINIO PATRIMONIO DE FAMILIA.

3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA

Escritura No. 7601 del 31 de diciembre de 1992. Notaría Segunda de Villavicencio.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA : 230-70954.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Decreto 287 de 2.015 que corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial, donde se establece como suelo urbano y la actividad permitida en la zona de influencia corresponde a la vivienda familiar y comercio tradicional.

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.1.1. TIPO DE SUELO : Suelo urbano.

5.1.2. UBICACIÓN : Lote Medianero.

5.1.3. TOPOGRAFÍA : Plana.

5.1.4. FORMA GEOMÉTRICA : Regular

5.1.5. FRENTE APROXIMADO : 6,00 metros.

5.1.6. FONDO APROXIMADO : 15,00 metros.

5.1.7. RELACIÓN FRENTE/FONDO : 2,5.

5.1.8. LINDEROS Y DIMENSIONES

NORTE: Linda con el lote 9 de la misma manzana en extensión de 15,00 metros lineales.

SUR: Linda con el lote 11 de la misma manzana en extensión de 15,00 metros lineales.

ORIENTE: Linda con la Carrera 47 en extensión de 6,00 metros lineales.

OCCIDENTE: Linda con predios de Fabio Gutiérrez.

5.1.9. CABIDA SUPERFICIARIA: 90,00 M², de acuerdo con la Escritura No. 7601 del 31 de diciembre de 1992. Notaría Segunda de Villavicencio.

5.2.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN : Se trata de una edificación tradicional de uso residencial.

5.2.2. NÚMERO DE PISOS : Un piso.

5.2.3. NÚMERO DE NIVELES : No aplica

5.2.4. VIDA ÚTIL : 100 años.

5.2.5. EDAD APROXIMADA : 30 años.

5.2.6. VIDA REMANENTE : 70 años aproximadamente

5.2.7. ESTADO DE CONSERVACIÓN:

En el momento de la visita se pudo observar que el inmueble se encuentra en buen estado.

FACHADA: Muros en ladrillo con pañete y pintura.

CIMENTACIÓN: Concreto ciclópeo.

ESTRUCTURAS: Sistema tradicional y columnas estructurales en concreto reforzado.

MUROS: Ladrillo con pañete, estuco y pintura.

CUBIERTA: Teja en fibrocemento sobre apoyos metálicos.

CARPINTERÍA MADERA: Puertas interiores.

CARPINTERÍA METÁLICA: Marcos y puertas exteriores.

PISOS: Cerámica en baño, las otras áreas en cemento esmaltado.

CIELO RASO: Icopor.

VENTANAS: Metálicas con vidrio.

BAÑOS: Enchapes, aparatos y accesorios en línea corriente, división de la ducha en acrílico.

COCINA: Sencilla con mesón en concreto y enchape, en mal estado de conservación.

5.2.9. SERVICIOS PÚBLICOS: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, las acometidas están de acuerdo con las exigencias de la actividad que se desarrolla.

5.2.10. SERVICIOS COMUNALES : No aplica.

5.2.11. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

Sala, comedor, 4 alcobas, cocina, zona de ropas, baño y patio interior.

6. AREA CONSTRUIDA APROXIMADA: 85,00 m² aproximadamente. Se verificó en el momento de la visita.

7. ASPECTO ECONÓMICO

7.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Oferta baja para inmuebles similares, la demanda el sector con la misma tendencia, es un sector con desarrollo consolidado en materia residencial con comercio sobre la vía principal.

7.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Sector desarrollado, existen lotes libres aisladamente se observan procesos constructivos.

7.3. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

Para el sector y sobre la Avenida el principal enfoque está inclinado hacia la actividad residencial y comercial, teniendo en cuenta la ubicación sobre uno de los ejes viales de mayor importancia no solo para la ciudad sino para toda la región de los Llanos, donde existen todos los servicios con fácil acceso.

Los anteriores factores que pueden influenciar rápidamente en el mercado.

7.4. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Se plasma en la respectiva memoria de cálculo.

7.5. ASPECTOS VALORIZANTES:

- La zona de influencia se encuentra desarrollada y en forma puntual para el inmueble del avalúo se considera que se encuentra ubicado en sobre un sector de gran dinamismo residencial y comercial.
- La zona no presenta problemas de seguridad.
- Vías de acceso, la ampliación a la principal vía de acceso, situación que indudablemente brindará óptima movilización y como consecuencia valorización para toda el área de influencia.
- Buen estado general de conservación del inmueble.

7.6. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No existen factores negativos.

7.7. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

No tiene ningún tipo de restricciones.

8. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO): Por la ubicación y usos permitidos, el uso residencial es su mayor potencial.

En las condiciones actuales, es el máximo generador de ingresos en cualquier evento.

9.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO:

- Ubicación y localización.
- Facilidad de transporte público.
- Uso del inmueble y sus perspectivas de valorización.
- Área de la construcción existente.
- Infraestructura de servicios públicos de la zona y puntualmente del bien avaluado.
- Especificaciones constructivas y acabados.
- Edad de la construcción y estado general de conservación.
- Seguridad, salubridad, situaciones ambientales y condición socioeconómica.

10. TECNICAS DE VALUACION:

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

10.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios

10.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

10.3. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

10.4. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

11. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO:

De acuerdo con la información obtenida, es viable aplicar el método del mercado y costo de Reposición para las construcciones.

11.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

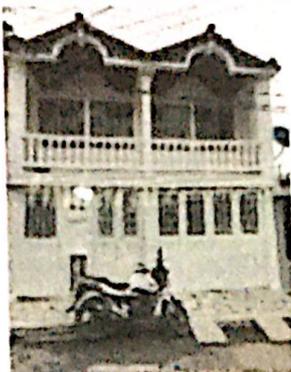
Se consideran procedentes las metodologías descritas, por cuanto en este caso son las más confiables con fundamento en la información obtenida.

12. MEMORIAS DE CALCULO:



EVIDENCIAS

Usado



\$270.000.000 COP

180m² • 5ha. • 4ba • 1pa.
catumare - Villavicencio

Usado



\$155.000.000 COP

90m² • 3ha. • 2ba.
catumare - Villavicencio



\$220.000.000 COP

130m² • 4ha. • 3ba.

LA ROCHELA, Villavieja

Tipo - Inmueble en Venta	Valor Venta	Tamaño	Fuente	Valor M ²	Factor Fuente	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
Casa - Unifamiliar. Caturare	\$ 270.000.000,00	180,00 M ²	fincaraiz. Cód. 7311852	\$ 1.500.000,00	1,00	1,00	1,00	\$ 1.500.000,00
Casa - Unifamiliar. Caturare	\$ 155.000.000,00	90,00 M ²	fincaraiz. Cód. 7472362	\$ 1.722.222,22	1,00	1,00	0,90	\$ 1.550.000,00
Casa - Unifamiliar. La Esperanza	\$ 140.000.000,00	81,00 M ²	metrocuadrado. Cód. MC3622401	\$ 1.728.395,06	1,00	1,00	0,90	\$ 1.555.555,56
Casa - Unifamiliar. La Rochela	\$ 220.000.000,00	130,00 M ²	fincaraiz. Cód. 7187593	\$ 1.692.307,69	1,00	1,00	0,90	\$ 1.523.076,92
Promedio	\$ 196.250.000,00							Promedio \$ 1.532.158,12
Desv. Standar	\$ 60.190.669,27							Desv. Standar \$ 25.705,94
Coef. De Variación	30,67%							Coef. De Variación 1,68%
								Límite Inferior \$ 1.506.452,18
								Límite Superior \$ 1.557.864,06
VALOR ADOPTADO POR M ²	\$ 1.506.500,00							
AREA CONSTRUIDA M ²	85,00							
VALOR TOTAL INMUEBLE	\$ 128.952.500,00							

Se han analizado predios cercanos adoptando el límite inferior considerando la posibilidad de un mercado ágil.

COSTO DE REPOSICION PARA LA CONSTRUCCION:

VALOR DE REPOSICIÓN m ²	CONSTRUCCION	
AREA TOTAL CONSTRUIDA		85,00
COSTOS DIRECTOS	\$ 1.200.000,00	
COSTOS INDIRECTOS	\$ 300.000,00	
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1.500.000,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ -	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 1.500.000,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 127.500.000,00	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ -	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 127.500.000,00	\$ 1.500.000,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)		
VIDA UTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	25
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	75
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		25%
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3,5
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 31.875.000,00 43,64%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 55.641.000,00
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 127.500.000,00
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 55.641.000,00
SUBTOTAL		\$ 71.859.000,00
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 71.859.000,00 \$ 845.400,00
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 72.000.000,00 \$ 847.058,82
COEFICIENTE DE MERCADO		1,0
VALOR ADOPTADO POR m ²		\$ 850.000,00

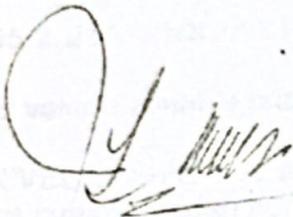
DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR	VALOR TOTAL
TERRENO.	90,00		
CONSTRUCCIÓN. (POR REPOSICIÓN).			
AREA TOTAL CONSTRUIDA	85,00	\$ 850.000,00	\$ 72.250.000
TOTAL DE REPOSICION			\$ 72.250.000
VR. m ² INTEGRAL. (SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO).	85,00	\$ 1.506.500,00	
VALOR CONSTRUCCION.			\$ 128.052.500
VALOR DEL TERRENO.			\$ 55.802.500
VALOR m ² PARA EL TERRENO.			\$ 620.028
VALOR ADOPTADO POR m² PARA EL TERRENO.			\$ 620.000

13. VALOR DE MERCADO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR TOTAL
Terreno.	90,00	\$ 620.000,00	\$ 55.800.000,00
Construcción.	85,00	\$ 850.000,00	\$ 72.250.000,00
VALOR DE MERCADO.			\$ 128.050.000,00

SON: CIENTO VEINTIOCHO MILLONES CINCUENTA MIL PESOS MCTE.
(\$128.050.000).

14. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



JUAN ANTONIO CALDERON PARRA
Avaluador Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores
"RAA" No. AVAL-17161954.

14. AVALÚO DE REPOSICIÓN – VALOR PARA SEGURO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR TOTAL
Construcción.	85,00	\$ 1.500.000,00	\$ 127.500.000,00
VALOR DE REPOSICION.			\$ 127.500.000,00

15. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.

El Valor Razonable se usa frecuentemente en informes sobre Valores tanto de Mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

NOTA: para determinar el valor razonable de una propiedad se debe en primer lugar el valor de mercado, y el costo de reposición para los otros activos.

15.1. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

La base del Valor Razonable es el Valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del Valor Razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo

15.2. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado

15.3. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

La metodología utilizada en este proceso valuatorio corresponde al Mercado tal como se describe en el numeral 12 y en este caso se aplica la jerarquía 1 Y 2.

Con base en el análisis de la propiedad, el **VALOR RAZONABLE** del inmueble es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR TOTAL
Terreno.	90,00	\$ 620.000,00	\$ 55.800.000,00
Construcción.	85,00	\$ 850.000,00	\$ 72.250.000,00
VALOR RAZONABLE.			\$ 128.050.000,00

NOTA: para determinar el valor razonable de este importante activo se empleó el enfoque de mercado, y el costo de reposición para las construcciones.

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALÚO:

- El desarrollo económico del vecindario, teniendo en cuenta que es un sector que se caracteriza por el desarrollo comercial, servicios y dotacional.
- Tipo de construcción que se observó en el momento de la visita teniendo en cuenta la edad y funcionalidad.
Su ubicación geográfica dentro de la ciudad y zona.
- Vías de acceso y facilidad de transporte público.
- Cobertura de servicios públicos con los que cuenta el sector y el bien del presente estudio.
- Características de la construcción edad, calidad de acabados y estado de conservación.

17. CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD:

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- 7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.
- 12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.
- 13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.
- 14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.
- 15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

Fecha del informe: 8 de agosto de 2022.

18. ANEXOS

Registro fotográfico, validación RAA.



JUAN ANTONIO CALDERON PARRA
Avaluador
Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores
"RAA" No. AVAL-17161954.



VÍA DE ACCESO Y ENTORNO



VÍA DE ACCESO Y ENTORNO



NOMENCLATURA



FACHADA



ÁREA SOCIAL



ÁREA SOCIAL



HALL



ALCOBA



ALCOBA



COCINA



BAÑO



PATIO INTERIOR



PIN de Validación: b2dc0a9d



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) **JUAN ANTONIO CALDERON PARRA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17161954, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-17161954**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN ANTONIO CALDERON PARRA** 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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
02 Jul 2020

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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
02 Jul 2020

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.



PIN de Validación b2dc0a9d



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
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
02 Jul 2020

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
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
02 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2dc0a9d

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
07 Jul 2020

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
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

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
07 Jul 2020

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: b2cc0a9d



Fecha de inscripción
07 Jul 2020

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
07 Jul 2020

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 Urbanos con el Código URB-0425, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio 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-0280, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio 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 Especiales con el Código ESP-0260, 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-0114, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: K 44 NO. 29-166 SUR MZ.A-13 V/CIO
Teléfono: 3223047847
Correo Electrónico: jcavaluos@gmail.com



PIN de Validación: b2dc0a9d



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) JUAN ANTONIO CALDERON PARRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17161954.

El(la) señor(a) JUAN ANTONIO CALDERON PARRA 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

b2dc0a9d

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal