

ASESORIAS Y COBRANZAS

F&M S.A.S.

OK SCAN

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio - Meta

REF: PROCESO EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL DE MAYOR CUANTÍA

Radicado N° 500013153003-2017-00336-00

Demandante: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.

Demandado: MONICA CABALLERO SANCHEZ

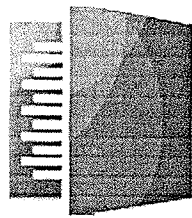
ZILA KATERYNE MUÑOZ MURCIA, obrando en calidad de Apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, me permito de manera atenta solicitar al Señor Juez, se sirva correr traslado del avalúo comercial allegado y no correr traslado del avalúo catastral expedido por el IGAC,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

La idoneidad del precio de un bien inmueble, según el Código General del Proceso, en el citado artículo 444, establece otro parámetro, al indicar que el valor puede ser el del avalúo catastral incrementado en un 50%, "salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real". Es por ello que se solicita se tenga en cuenta y se corra traslado del avalúo comercial aportado por valor de **CIENTO ONCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$111.347.500)**, como quiera que el avalúo catastral expedido por el IGAC no es idóneo.

Concluyentemente, ante una deuda de **TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MCTE (\$ 361.045.744)** según ultima liquidación de crédito aportada, de frente con el valor del avalúo catastral incrementado en un 50% es decir la suma de **TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$31.846.500)**, existe gran diferencia con el avalúo comercial allegado y aunque puede ser juzgado idóneo para efectuar el remate y lograr el pago de la deuda, lo cierto es que no son sólo los derechos patrimoniales del acreedor los que están en juego y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento no es una patente que conduzca al desconocimiento de sus garantías o que autorice entrar a saco roto en su patrimonio, con tal de llevar a cumplido efecto la ejecución.

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

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



ASESORIAS Y COBRANZAS

F&M S.A.S.

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

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

Del Señor Juez,

ZILA KATERYNE MUÑOZ MURCIA

C.C. No 40.342.428 de Villavicencio

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

C.O

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

tinsa

Nombre de la Firma Tinsa

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	MONICA CABALLERO SANCHEZ		
Tipo Identificación	CC	Número de Identificación	21182701
Fecha Avalúo	2020-10-23	Fecha Corrección	2020-10-23
Departamento	META	Sector	URBANO
Dirección	KR 16 #12 -41 - 43		
Conjunto/Edificio	NA	Ciudad	CUMARAL
Consecutivo Entidad	147241	Barrio	LOS MORICHES
Línea de vivienda	VIVIENDA	Solicitud para	LINEA REMATE
Tipo	CASA	Uso	VIVIENDA
Clase	UNIFAMILIAR		
Tipo Vivienda	VIS		
Tipo de Inmueble	CASA URBANA		
Ubicación	MEDIANERA		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	1	Número de Sótanos	0
Año Construcción	1987	Vetustez (Años)	33	Estado de Construcción	USADA (U)
Terminado	Si	En obra	No	Remodelado	No
Estado Conservación	BUENO			Avance de obra(%)	0
Baño Social	0	Baño Priv.	0	Local	0
Total Garajes	0			Cubierto	0
Sencillo	0	Descubierto	0	Privado	0
Iluminación	BUENO			Cocina	0
Ventilación	BUENO			Bahía Comunal	0
Estudio	0	Sala	0	Oficina	0
Comedor	0	Estar Hab	0	Baño Serv.	0
Habitaciones	0	Cuarto Serv	0	Patio Int	0
Z. Verde Priv.	0	Sometido a Prop. Hor.	No	Núm. Edificios/Casas	0
Ubicación Inmueble	EXTERIOR	Conj. o Agrup.	Cerrada No	Unid. Por Piso	0
Zon. Mat. Inmobiliaria	230-			Total Unidades	0
M. Inmob. Principal 1	00040404	M. Inmob. GJ 1	null	M. Inmob. GJ 4	
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5	
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1	
				M. Inmob. DP 2	
Núm. Escritura	328	Núm. Notaría	1	Ciudad de Notaría	VILLAVICENCIO
Fecha Expedición Escritura	2014-01-31				

INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

Estrato 3			Legalidad APROBADO		Topografía PLANA		Transporte BUENO	
SERVICIOS PÚBLICOS			USO PREDOMINANTE BARRIO		VÍAS DE ACCESO		AMOBILIAMIENTO URBANO	
Sector Predio								
Acueducto	Si	Si	Industria	No	Estado	BUENO	Parques	Si
Alcantarillado	Si	Si	Vivienda	Si	Pavimentada	Si	Paradero	Si
E. Eléctrica	Si	Si	Comercio	No	Sardineles	Si	Alumbrado	Si
Gas Natural	Si	Si	Otro	No	Andenes	Si	Ciclo rutas	Si
Telefonía	Si	No						

Perspectivas de Valorización

La incertidumbre y parn economico derivado del escenario global por cuenta de la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado, dejando a pasescmo Colombia sin evidencias precedentes, enfrentndonos a un futuro incierto

Actualidad Edificadora

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

Comportamiento Oferta y Demanda

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

Tiempo Esperado Comercialización (En meses)	12
--	-----------

DOTACIÓN COMUNAL

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

NORMATIVIDAD

Norma Uso (¿Cumple?)	Si
-----------------------------	-----------

Usos

Permitidos Residencial

Condicionados N/A

No permitidos N/A

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) No

Índice de Ocupación	No	Índice de Construcción	No
----------------------------	----	-------------------------------	----

Aislamientos	No	Antejardín	No	Altura	No
---------------------	----	-------------------	----	---------------	----

Licencia	No
----------	----

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

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

OBSERVACIONES

Observación Habitabilidad: En el informe se registra que el inmueble cuenta con todos los servicios pblicos instalados, sin embargo se desconoce el estado actual de los mismos. . En las dependencias se dejan los campos en blanco ya que se desconoce la distribucin fsica.

Observación Edificabilidad: de acuerdo a los documentos aportados el inmueble cuenta con un rea de terreno de 122.19 m2, el rea construida es tomada del IGAC donde registra 101.0 m2

Observación Uso Inmueble: La presente tasación corresponde a un avalúo de fachada sobre el inmueble, se aclara que en el caso de realizar una valoración física integral (acceso al interior del bien), puede llegar a generarse una variación en el valor

Observación Riesgos Amenazas: N/A

Otras Observaciones: Favorable con Observaciones: Avalo Fachada, nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad, debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble.

LIQUIDACIÓN AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	122.19	\$250.000	\$30.547.500
AREA CONSTRUCCION	101.0	\$800.000	\$80.800.000
Valor Total Avalúo			\$111.347.500
Valor Asegurable			\$80.800.000

DICTAMEN

Favorable Con Observaciones

Observaciones Dictamen

Favorable con Observaciones Avaluo Fachada nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble

aplica para: Linea Dacin en pago o Remate.

Perito Avaluador JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO

CC / NIT 1018491226

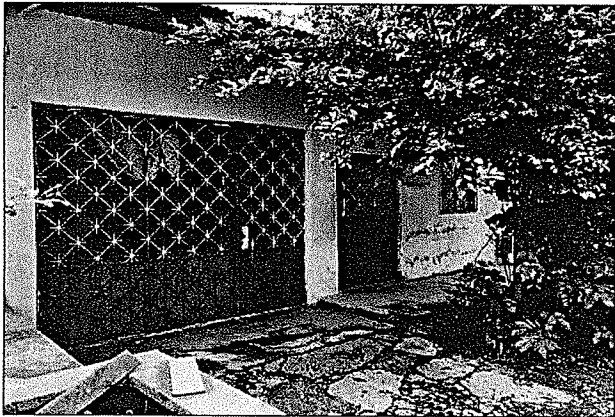
Registro R.A.A 1018491226

Fecha 2020-10-23

Diego Navarro Machado.

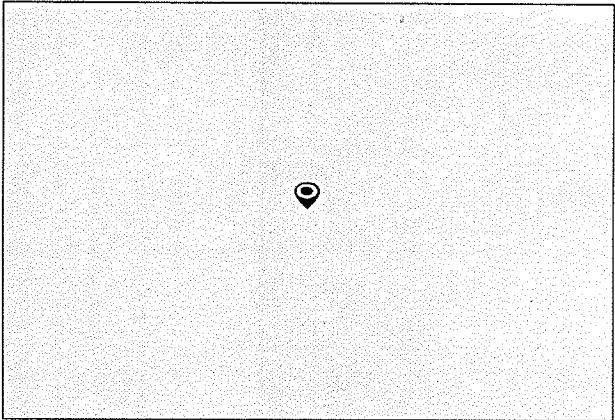
Firma

FOTO PRINCIPAL



Latitud 4.26938

Longitud -73.48410



OBSERVACIONES DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

El área medida debe considerarse aproximada, dado que el presente informe no constituye un levantamiento arquitectónico formal. El área construida valorada corresponde al área consultada en el igac, ya que no fue posible acceder al inmueble.

NORMA

Predio sometido a P.H.	No	
Licencia de construcción	Si	No suministrada
Decreto / Acuerdo	S.A.	Acuerdo 021 de 2000
Uso principal	S.A.	Residencial
Altura permitida	S.A.	1.00 Pisos
Aislamiento posterior	S.A.	No especifica
Aislamiento lateral	S.A.	No especifica
Antejardín	S.A.	No especifica
Índice de ocupación	S.A.	No especifica
Índice de construcción	S.A.	No especifica

CONSTRUCCIÓN

Área medida en la inspección	101.00 m²
Área registrada en títulos	0.00 m²
Área permitida por norma	101.00 m²
Área catastral	
Área licencia de construcción	

ÁREA VALORADA	101.00 m²
---------------	-----------

OBSERVACIONES

Predio subdividido físicamente	No
Servicios públicos independientes	

COMPARABLES DE INMUEBLES EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL SUJETO (TERRENO + CONSTRUCCIONES)

Investigación de comparables

#	DIRECCIÓN	EDAD (AÑOS)	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTR.	VALOR CONSTR.	VALOR COMERCIAL	FUENTE
1	# - CUMARAL, META	15	105.00	97.00	\$900.000,00	\$120.000.000,00	3192060784
2	# - CUMARAL, META	10	112.00	100.00	\$850.000,00	\$120.000.000,00	3134919171
3	CL 9 # 15 - CUMARAL, META	13	98.00	98.00	\$850.000,00	\$115.000.000,00	3133595054
4	# - CUMARAL, META	20	136.76	56.76	\$750.000,00	\$80.000.000,00	3147664445
5	# - CUMARAL, META	25	100.00	87.00	\$920.000,00	\$110.000.000,00	3165467717
6	# - Cumaral CUMARAL, META	24	110.00	85.00	\$950.000,00	\$110.000.000,00	3115273267

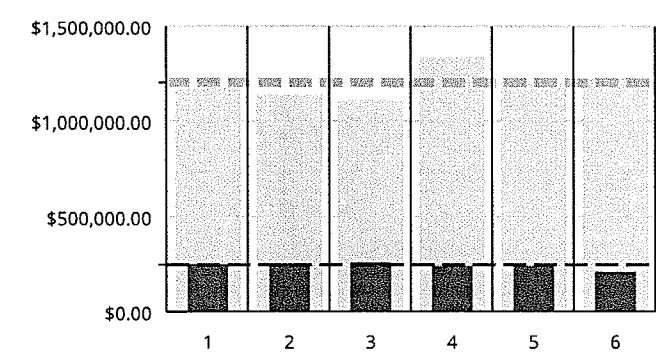
SUJETO		33	122.19	101.00			
--------	--	----	--------	--------	--	--	--

Análisis de los factores

#	VALOR UNITARIO	FC/T	FUB	EDIF.	FAC	FNE	FED.	FC/T	FRE	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR
1	\$1.237.113,40	0.92	S	S	S	0.95	1.00	1.00	▲ 0.95	\$1.175.257,73	\$254.285,71
2	\$1.200.000,00	0.89	S	S	S	0.95	1.00	1.00	▲ 0.95	\$1.140.000,00	\$258.928,57
3	\$1.173.469,39	1.00	S	S	S	0.95	1.00	1.00	▲ 0.95	\$1.114.795,92	\$264.795,92
4	\$1.409.443,27	0.42	S	S	S	0.95	1.00	1.00	▲ 0.95	\$1.338.971,11	\$244.442,82
5	\$1.264.367,82	0.87	S	S	S	0.95	1.00	1.00	▲ 0.95	\$1.201.149,43	\$244.600,00
6	\$1.294.117,65	0.77	S	S	S	0.95	1.00	1.00	▲ 0.95	\$1.229.411,76	\$215.909,09

SUJETO	0.83										
--------	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Resultado de valores



	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO (\$/M2)	VALOR AJUSTADO LOTE SIN CONSTRUIR (\$/M2)
MÍNIMO	\$1.114.795,92	\$215.909,09
MEDIA	\$1.199.930,99	\$247.160,35
MÁXIMO	\$1.338.971,11	\$264.795,92
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$72.630,60	\$15.763,13
DISPERSIÓN	6.63 %	6.99 %
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6.05 %	6.38 %

Precio unitario homologado (\$/m²)

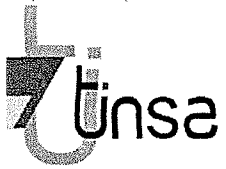
Medio precio unitario homologado (\$/m²)

Valor ajustado lote sin construir (\$/m²)

Medio valor ajustado lote sin construir (\$/m²)

DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se utilizó el método de comparación de mercado, el cual busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes se mejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comerci al.

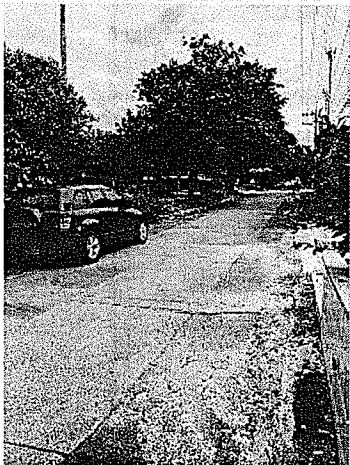


■ CROQUIS

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

ENTORNO SALA

SALA



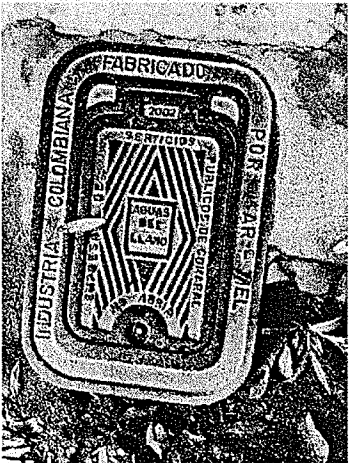
COCINA

OTRO

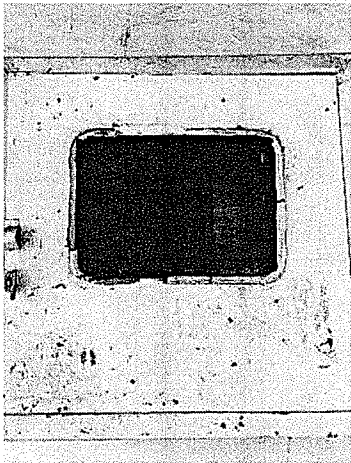
Departamento:	Ed. META
Municipio:	225. CUMARAL
Código Postal Nacional:	502240 50680600350017666800000
Código Predial:	502240 5068060035001766
Ubicación geográfica:	A. N-410120-03014
Dirección:	K16 N 2 41 53
Área de terreno:	105 m2
Área construida:	104 m2

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

CONTADOR DE AGUA



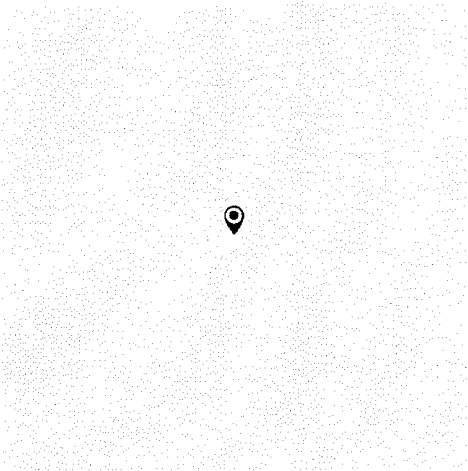
CONTADOR DE LUZ



CONTADOR DE GAS



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



NOMENCLATURA

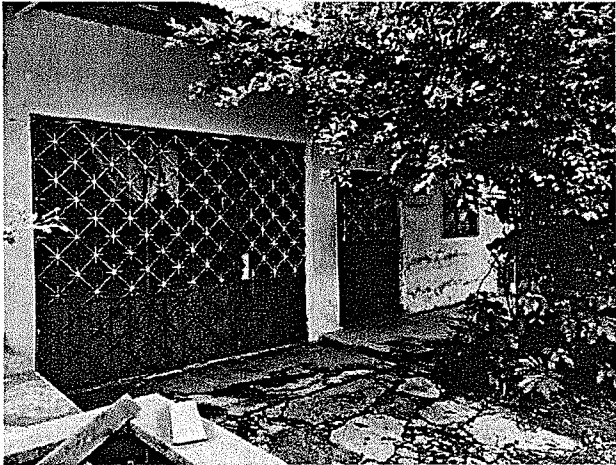


BAÑO SOCIAL

PATIO INTERIOR



FACHADA.



■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

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

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

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

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

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

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

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

■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

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

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

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

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

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

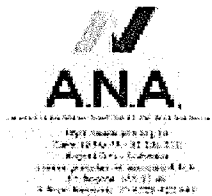
Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien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

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

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



PIN de Validación: b01d0a72



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

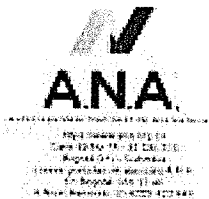
El señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018491226, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1018491226.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
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 11 Abr 2018	Regimen Régimen de Transición
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 20 Dic 2019	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 20 Dic 2019	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 20 Dic 2019	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b01d0a72



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 11 Abr 2018	Regimen Régimen de Transición
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 12 Mar 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 20 Dic 2019	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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

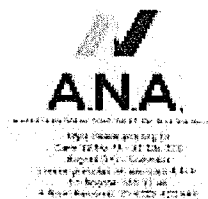
Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 39B NO. 24-21
Teléfono: 3175128014
Correo Electrónico: jdnm_96@outlook.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Profesional en Negocios Internacionales - Universidad Santo Tomás.
Especialista en Avalúos y Gestión Territorial - Universidad Santo Tomás



PIN de Validación: b01d0a72



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018491226.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b01d0a72

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 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Monica Caballero
Cumaral

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.:

8964-429337-28046-0

FECHA:

5/11/2020

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: BARRERA CHAVEZ JUAN-LUIS identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 1445905 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:50-META
MUNICIPIO:226-CUMARAL
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0035-0017-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0035-0017-000
DIRECCIÓN:K 16 12 41 43
MATRÍCULA:230-40404
ÁREA TERRENO:0 Ha 107.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:101.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO:\$ 21,231,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	BARRERA CHAVEZ JUAN-LUIS	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000001445905
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

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

YIRA PÉREZ QUIROZ
JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

NOTA:

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

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

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

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) y Soacha, al no ser de competencia de esta entidad.

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

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

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.