

**EXP 5000131530320170014800 / EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCOLOMBIA SA
CONTRA MARTHA ISABEL PEÑA MARTÍNEZ**

german perez salcedo <geperez59@yahoo.es>

Mar 16/03/2021 3:53 PM

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

 2 archivos adjuntos (6 MB)

AVALUO MARZO 2021.pdf; MEMORIAL ALLEGA AVALUO ACTUALIZADO.pdf;

*Señor
JUEZ (3) CIVIL DEL CIRCUITO
Villavicencio*

*REF EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCOLOMBIA SA CONTRA
MARTHA ISABEL PEÑA MARTÍNEZ
EXP 5000131530320170014800*

Como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, en uso de las tecnologías e comunicación, conforme al artículo 103 del CGP, me permito allegar avalúo comercial del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 230-67943. Sírvase correr traslado.

Anexo lo indicado en 34 folios.

Para verificar la autenticidad de este memorial, se envía desde el e-mail registrado en la Unidad de Registro Nacional de Abogados: geperez59@yahoo.es

Del señor Juez,

*GERMÁN ALFONSO PÉREZ SALCEDO
C.C. No. 19.343.775 de Bogotá
T.P. No. 35.851 del C.S.J.*



Pérez Chaparro
Abogados

Señor

JUEZ (3) CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio

REF EJECUTIVO HIPOTECARIO DE BANCOLOMBIA SA CONTRA
MARTHA ISABEL PEÑA MARTÍNEZ
EXP 5000131530320170014800

Como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, y en cumplimiento a lo requerido en el auto de fecha 25 de febrero de 2021, me permito allegar avalúo comercial del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 230-67943. Sírvase correr traslado.

Anexo: Avalúo comercial en 21 folios.

Documentos correspondientes al perito valuador en 12 folios.

Para verificar la autenticidad de este memorial, se envía desde el e-mail registrado en la Unidad de Registro Nacional de Abogados: geperez59@yahoo.es

Del señor Juez,

GERMÁN ALFONSO PÉREZ SALCEDO
C.C. No. 19.343.775 de Bogotá
I.P. No. 35.851 del C.S.J.

Dirección Carrera 43 C No. 21-37 El Buque - Vicio
Tel. 6663418 Cel. 301 289 2421

geperez59@yahoo.es

AVALÚO COMERCIAL

CALLE 15 # 45-02 CASA A-7
CONJUNTO RESIDENCIAL EL TRAPICHE
VILLAVICENCIO - META



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	MARTHA ISABEL PEÑA MARTINEZ
CEDULA DE CIUDADANÍA	30.046.682
TIPO DE INMUEBLE	CASA
VALOR TOTAL	\$ 566.633.690
PRG	PRG 2021_562591
FECHA DE INFORME	MARZO 11 DE 2021

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA			
Departamento		Meta	
Municipio		Villavicencio	
Barrio		Trapiche	
Dirección y/o nombre del predio		CALLE 15 # 45-02 CASA A-7, CONJUNTO RESIDENCIAL EL TRAPICHE	
Tipo de avalúo	Urbano	Propietarios	MARTHA ISABEL PEÑA MARTINEZ C.C. 30.046.682
Tipo de inmueble	Casa	Uso actual	Vivienda
Tipología del inmueble	Residencial	Fecha de visita	Marzo 08 de 2021
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Marzo 11 de 2021

TITULACIÓN					
Matricula Inmobiliaria			ITEM	MATRICULA INMOBILIARIA	
			CASA	230-67943	
Título de adquisición		Escritura 2723			
Fecha:	21/12/2010	Notaria:	Cuarta	Ciudad	Villavicencio
Número catastral		50001-01-04-0743-0061-901			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		Ninguna			
Observaciones		Este informe no es estudio jurídico.			

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Barrio Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Vivienda	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes		El sector donde se encuentra ubicado el inmueble presenta usos residenciales en altura y algunas zonas de comercio puntual.					
Tipos de predios		Edificios de vivienda multifamiliares desarrollados en altura y sometidos a P.H.					
Características especiales del sector		Se trata de un sector residencial de la zona occidente del suelo urbano del municipio donde se evidencia un desarrollo reciente de vivienda en altura.					
Perspectivas de valorización		Tiene moderadas perspectivas de valorización, sector residencial, a pocas cuadras de los centros de atracción de la zona.					
Vías principales y estado actual		Las vías principales de acceso son la Calle 15 y carrera 45, la cual se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación.					
Transporte público		El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas municipales.					

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno	El predio matriz tiene forma regular con topografía Plana		
Georreferenciación	Longitud:	73°38'42.99"W -73.645275	Latitud: 4° 8'14.62"N 4.137394
Descripción del inmueble	El inmueble tasado en el presente informe corresponde a una Casa sometido a propiedad horizontal, de localización y vista interior.		
Dotación comunal	La unidad residencial cuenta con portería, citófono, piscina, zona BBQ, Kiosco, canchas múltiples, parqueadero para visitantes, parque infantil y vigilancia privada		
Características climáticas	Altura		512 m.s.n.m.
	Temperatura		28° C
Características especiales	Ninguna		
Edad del inmueble	29 años		
Estrato	6		
Tipo de inmueble	Urbano		
Cuadro de áreas	ITEM		UNIDAD/m2
	Área Privada Construida Neta Cerrada		198,58
	Área privada construida Neta Abierta		10,23
Coefficiente de copropiedad	No suministrado.		

Fuente:	Certificado de tradición y Libertad y escritura pública No. 2723 21 de diciembre de 2010, otorgada en la 4 de Villavicencio.		
Linderos:	Se encuentran relacionados en la Escritura Pública 3203 del 20 de agosto de 1992, otorgada en la notaría segunda de Villavicencio (R.P.H).		
Fuente:	Certificado de tradición y libertad.		
Infraestructura	Bueno (X)	Regular ()	Malo ()
SERVICIOS PÚBLICOS			
Acueducto:	Si	Alcantarillado:	Si
Energía:	Si	Teléfono:	Si
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: Concreto vaciado con estuco y vinilo a tres manos. Fachada: Pañete y Pintura Pisos: Cerámica Carpintería: Marcos en madera y puertas en madera. Cielo raso: Drywall Cubierta: Teja fibrocemento Baños: Enchapados con divisiones en acrílico y vidrio templado. Cocina: Integral con mesón en granito pulido y mobiliario en aglomerado.		
	Estructura Reforzada	Ajuste Sismorresistente	Tipo de fachada
	No Disponible	No disponible	Mayor a 3 metros
	Irregularidad de Planta	Irregularidad de Altura	Daño Por Sismos
	Sin Irregularidad	Sin Irregularidad	Sin Daños Previos
	Número de Pisos	Avance	Remodelado
	3	100%	No
	Ventilación	Iluminación	No. De Sótanos
	Bueno	Bueno	0
Distribución	Primer piso: Garaje, Terraza, sala, comedor, cocina, baño auxiliar. Segundo piso: habitación principal, baño privado y balcón, oficina, sala estar, baño social, zona de ropas, cuarto y baño de servicio. Tercer piso: 2 habitaciones, 1 baño social.		
Fuente: Inspección técnica en la Visita			

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

El inmueble se encuentra reglamentado mediante acuerdo No. 287 de 2015, el cual lo clasifica en suelo urbano, tratamiento de consolidación y área de actividad residencial A.A.R. predominante.

Elnace POT: <https://concejodevillavicencio.gov.co/normograma/category/152-plan-de-ordenamiento-territorial>

Clasificación del Suelo: Urbano

Uso del Suelo: Residencial

Categorías de las Áreas de Actividad: Predominante

Tratamiento: Consolidación.



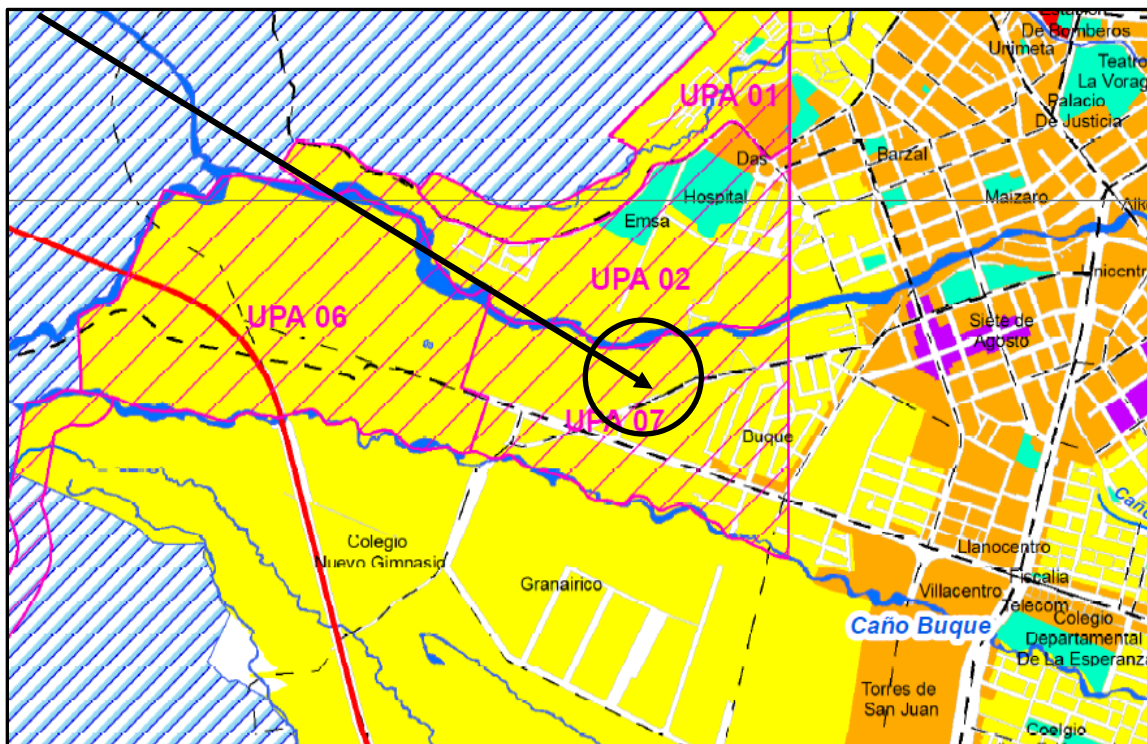
CONVENCIONES GENERALES

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

CONVENCIONES ESPECIFICAS

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

Plano POT_2015_10A Plano de Clasificación del Suelo Urbano



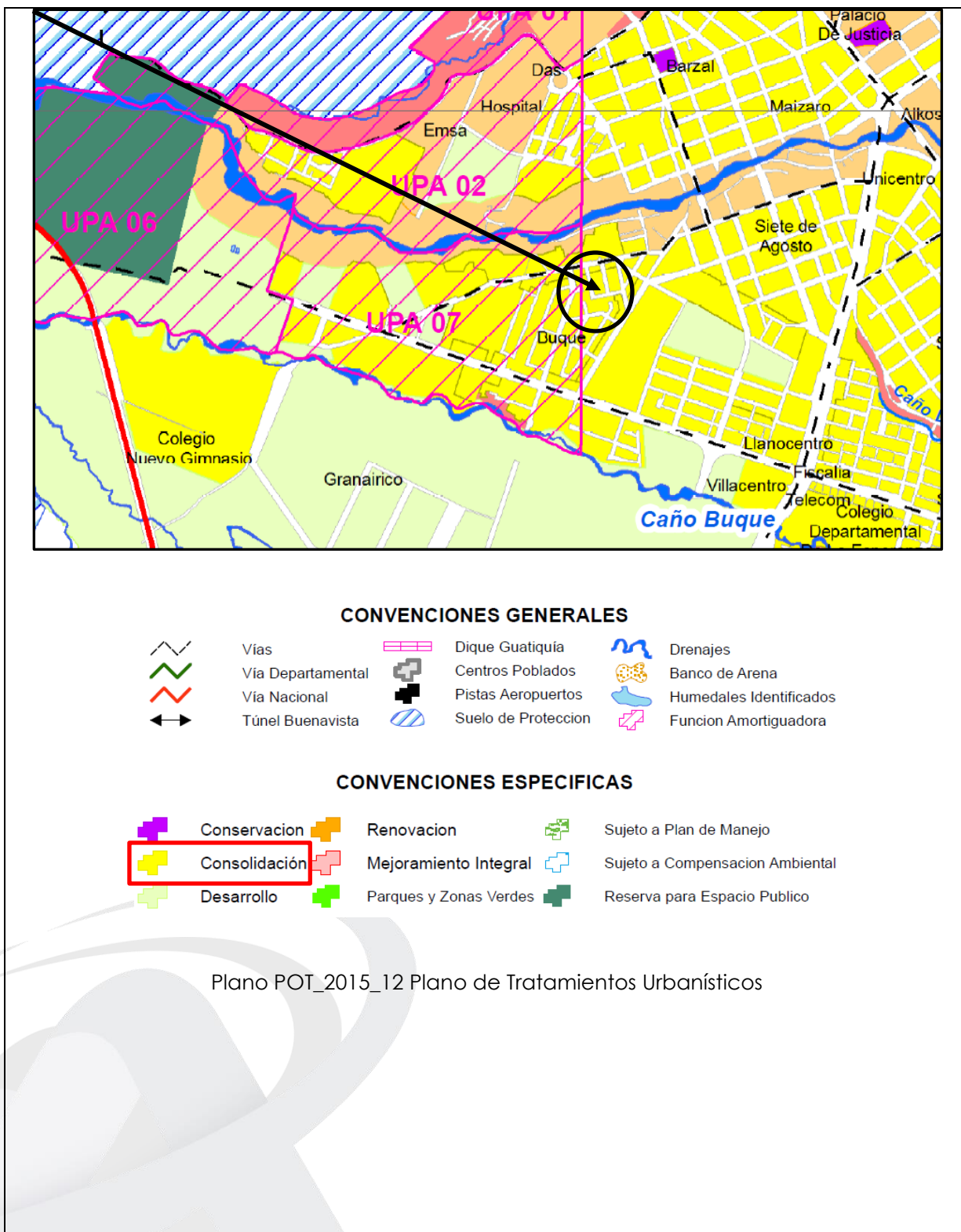
CONVENCIONES GENERALES

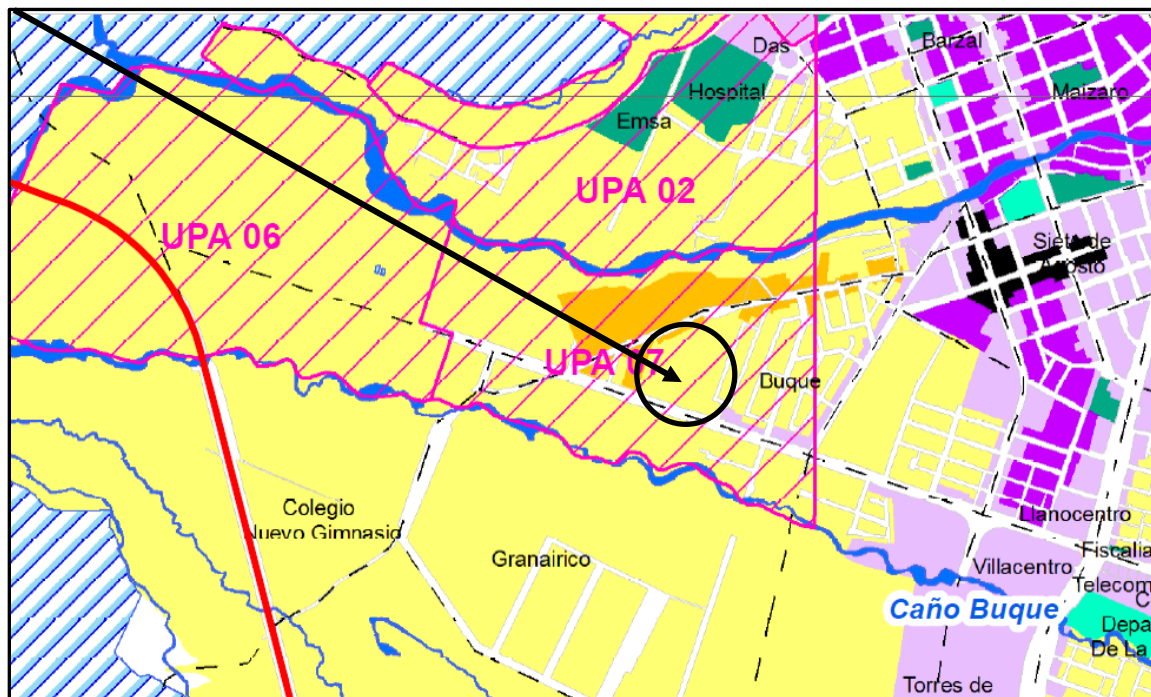
	Vías		Dique Guatiquía		Drenajes
	Vía Departamental		Centros Poblados		Banco de Arena
	Vía Nacional		Pistas Aeropuertos		Humedales Identificados
	Túnel Buenavista		Suelo de Protección		Funcion Amortiguadora

CONVENCIONES ESPECIFICAS

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

Plano POT_2015_11C Plano de Area de Actividad Suelo Urbano





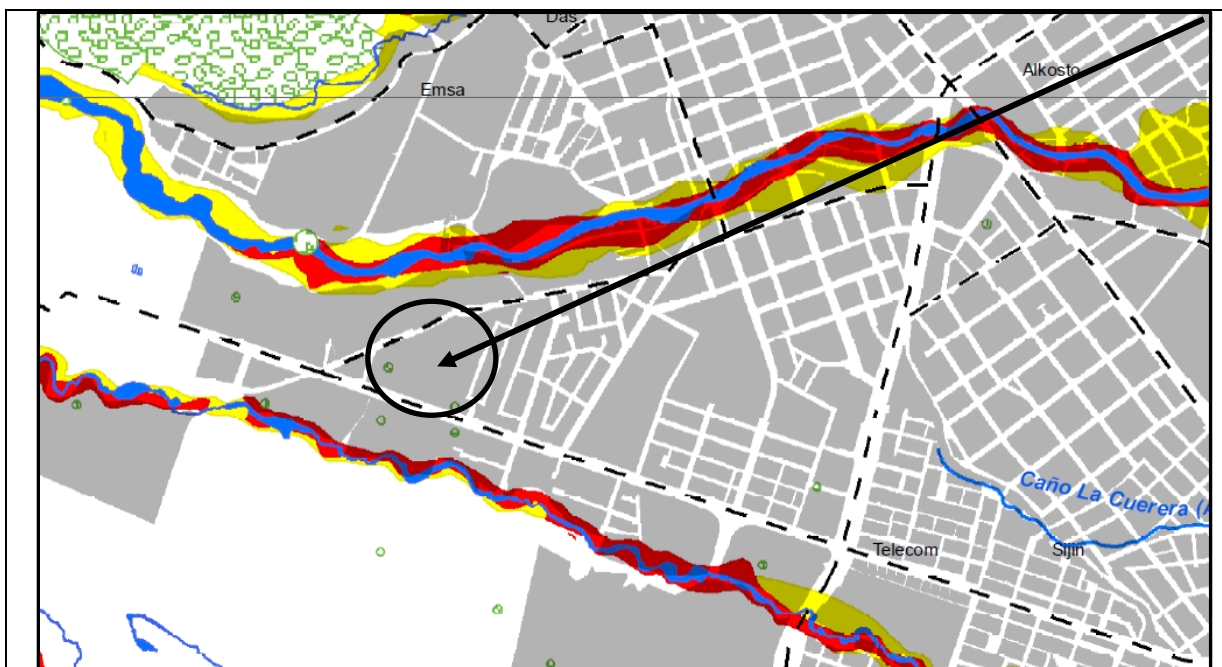
CONVENCIONES GENERALES

	Vías		Dique Guatiquía		Drenajes
	Vía Departamental		Centros Poblados		Banco de Arena
	Vía Nacional		Pistas Aeropuertos		Humedales Identificados
	Túnel Buenavista		Suelo de Protección		Funcion Amortiguadora

CONVENCIONES ESPECIFICAS

	Predominante		Centralidad Historica		Corredor
	Eje Comercial		Centralidad Lineal		Estrategica
	Area Desarrollo Vivienda		Centralidad Periferica		Equipamientos Estructurantes
	Lúdicas				Instituciones Educativas
	Servicios Automotrices y Lujos para Vehículos				

Plano POT_2015_11D Plano de Categorías de las Áreas de Actividad Suelo Urbano



CONVENCIONES GENERALES

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

CONVENCIONES ESPECIFICAS

Condición de Amenaza y Riesgo a Inundación

- Áreas con Condición de Amenaza por Inundación
- Áreas con Condición de Riesgo por Inundación

Plano 4A Zonificación de Áreas con Condición de Amenaza y riesgo por inundación Suelo Urbano

El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 3203 del 20 de agosto de 1992, otorgada en la Notaría segunda de Villavicencio.

CONDICIONES GENERALES

Del sector:

El sector se caracteriza por tener una sola vocación de uso residencial, sobre la avenida principal se puede evidenciar algo de comercio aledaño, conformado por diferentes tipos de predios como urbanizaciones en alta densidad, predios unifamiliares, estaciones de servicio y escuelas. Así como su cercanía a la Calle 15, Centro comercial Primavera urbana, centro comercial Villacentro y centro comercial Llanocentro, entre 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 Bogotá y los municipios cercanos.

De terreno:

El predio 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 Conjunto Residencial El Trapiche. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 12 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado tanto para inmuebles en venta como en arriendo

Actualidad Edificadora:

Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos nuevos, además se adelantan algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

Especial:

Ninguna

METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

Método comparación de mercado:

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

ESTUDIO DE MERCADO							
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA PRIVADA M2	VALOR M2
1	CL 15 # 45 - 02	3002000038 - 3204975151	\$ 750.000.000	8%	\$ 690.000.000	218,0	\$ 3.165.138
2	CL 15 # 45 - 03	3102176201	\$ 480.000.000	6%	\$ 451.200.000	147,0	\$ 3.069.388
3	CL 15 # 45 - 04	3125028368	\$ 700.000.000	8%	\$ 644.000.000	213,0	\$ 3.023.474
4	CL 15 # 45 - 05	3112641880	\$ 360.000.000	6%	\$ 338.400.000	125,0	\$ 2.707.200

PROMEDIO M2	\$ 2.991.300
DESVIACION	\$ 198.381
COEF. DE VARIACION	6,63%
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,858
LIMITE SUPERIOR	\$ 3.175.596
LIMITE INFERIOR	\$ 2.807.004

Se adopta un valor por m2 de \$ 2.810.000

Enlaces de las ofertas:

Oferta 1: Oferta directa.

Oferta 2: Oferta directa.

Oferta 3: http://www.doomos.com.co/de/5478197_venta-de-casas-en-villavicencio.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Oferta 4: https://www.buscocasita.com/casa-conjunto-trapiche_23750.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

GEORREFERENCIACIÓN DE LAS OFERTAS



OBSERVACIONES OFERTAS		
DATO	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIA / IMAGEN
OFERTA 1	Casa con pisos en cerámica, muros en estuco y vinilo, cocina integral con mesón en granito pulido y mobiliario en aglomerado, baños con enchape en cerámica y mobiliario sencillo.	
OFERTA 2	Casa con pisos en cerámica, muros en estuco y vinilo, cocina integral con mesón en granito pulido y mobiliario en aglomerado, baños con enchape en cerámica y mobiliario sencillo.	
OFERTA 3	Casa con pisos en cerámica, muros en estuco y vinilo, cocina integral con mesón en granito pulido y mobiliario en aglomerado, baños con enchape en cerámica y mobiliario sencillo.	Venta de CASAS en VILLAVICENCIO  700.000.000 Pesos 4 Dormitorios, 4 Baños 213 m² (3.286.384 Pesos/m²) Villavicencio, Departamento del Meta Código de Referencia: 736-150 Enviar este anuncio por Correo Mas opciones ¿Algo está mal en este aviso? ¿Cree que es un fraude? Agregar a Facebook Twitter Ver otras fotos (9)
OFERTA 4	Casa con pisos en cerámica, muros en estuco y vinilo, cocina integral con mesón en granito pulido y mobiliario en aglomerado, baños con enchape en cerámica y mobiliario sencillo.	Fotografías del Inmueble  Tipo de inmueble: Casa en venta Estado del inmueble: Segunda mano Precio: \$ 360.000.000,00 pesos colombianos País: Colombia Departamento: Meta Ciudad: Villavicencio Área de construcción: 125 m² Nº de habitaciones: 3 Nº de baños: 4 Nº de plantas: 2

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 privada del inmueble, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- El inmueble cuenta con un área privada total construida de 208,81m², de los cuales 198,58m² corresponden al área privada construida neta cerrada y 10,23m² corresponden a área privada construida neta abierta.
- El valor asignado al área privada construida neta abierto fue calculado a partir del valor de área privada construida obtenido del estudio de mercado.
- En el presente informe de avalúo se liquidan las áreas privadas construidas consignadas en los documentos suministrados.
- 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.

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 ingeniero Elvis Fabián Montoya, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemin, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

Descripción	Datos
Valor total inmueble	\$ 566.633.690
Valor proporcional terreno	\$ 226.653.476
Valor proporcional construcción	\$ 339.980.214
Porcentaje de terreno	40,00%
Porcentaje de construcción	60,00%
Edad aproximada (Años)	29
Vida remanente (Años)	71
Vida útil (Años)	100
Valor reposición a nuevo	\$ 436.876.000

AVALÚO COMERCIAL

CALLE 15 # 45-02 CASA A-7
CONJUNTO RESIDENCIAL EL TRAPICHE
VILLAVICENCIO - META

DESCRIPCION	AREA PRIVADA M2	VALOR M2	TOTAL
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA NETA CERRADA	198,58	\$ 2.810.000	\$ 558.009.800
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA NETA ABIERTA	10,23	\$ 843.000	\$ 8.623.890
TOTAL AVALUO			\$ 566.633.690
INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION			\$ 2.853.428

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

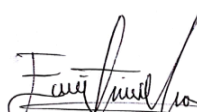
No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

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 **marzo de 2021** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$566.633.690 M/CTE)**


ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Representante Legal
RAA AVAL - 52148032




DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO
Perito Actuante
RAA AVAL - 1120355330


ELVIS FABIAN MONTOYA
Revisión del Avalúo
RAA AVAL-1023944360
Calidad: Cristina Koop

REGISTRO FOTOGRAFICO



PORTERÍA



NOMENCLATURA CONJUNTO



FACHADA VIVIENDA



VISTA LATERAL



GARAJE



TERRAZA



COMEDOR



SALA



HALL



BAÑO



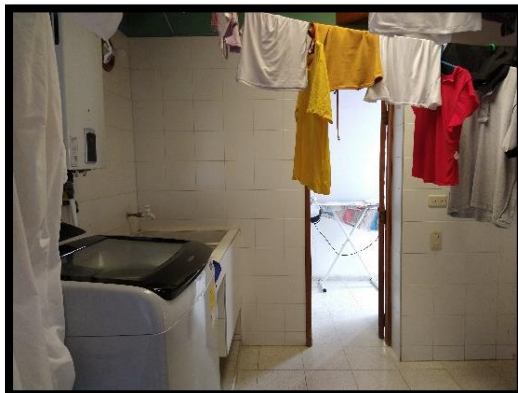
BAÑO AUXILIAR



SALA



COCINA



ZONA DE ROPAS



BAÑO DE SERVICIO



HABITACIÓN SERVICIO



BAÑO SOCIAL



HABITACIÓN



BALCÓN



BAÑO PRIVADO



SALA ESTAR



HABITACIÓN



BAÑO SOCIAL



HABITACIÓN



OFICINA



NOMENCLATURA CASA



KIOSCO



PISCINA



ENTORNO



ENTORNO

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 Calle 37 # 4-24 Barrio Manantial, Villavicencio.

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre:** DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO
- **RAA-AVAL:** 1120355330
- **C.C.:** 1120355330
- **Dirección de Residencia:** Calle 37 # 4-24 Barrio Manantial
- **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	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
28/01/2020	REMATE	CLAUDIA CESPEDEZ ZAMORA	CARRERA 4 ESTE #38-56	CUNDINAMARCA - SOACHA
31/01/2020	REMATE	NADIN TAMARA RODRIGUEZ	CALLE 19 N #15 E-30 URBANIZACION ZULIMA - Apto 404 Torra A	N.SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMATE	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR 5 NO 131 90 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMATE	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDA SANTA LUCIA LOTE MIRAMAR A ALGECIRAS (H)	HUILA - ALGECIRAS
6/12/2019	REMATE	WALTHER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 6-Calle 62 A No. 65-03 - (Lote Esquinero) Urbanización Los Chococitos, Carepa	ANTIOQUIA - CAREPA
10/12/2019	REMATE	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA P 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA - MOSQUERA
10/12/2019	REMATE	CARLOS ROCHAMENDEZ	CRA 44A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VILLAVICENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA	IBAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 99 NO. 56 - 41, APARTAMENTO 152, PARQUEADEROS 150 Y 152	ATLANTICO - BARRANQUILLA
31/12/2019	REMATE	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	Calle 13 # 12-32 Calle Bolívar	NARIÑO - TUMACO
5/11/2019	REMATE	MARCO QUINTERO GARCES	CALLE 6C NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	PRADERA
7/11/2019	REMATE	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Arroyo No. 2	NEIVA
12/11/2019	REMATE	JUAN CAMILO CORRALES SALEME	LOTE RURAL LA ANGOSTURA - SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMATE	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No.31-54 SECTOR MAMATOCO - LOTE 9 MZA 28 URB ANDREA CAROLINA ETAPA 2 TIPO 2	SANTAMARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASA LOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD	PURIFICACION
13/11/2019	REMATE	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 CASA 396 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMATE	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 N° 23-11 BLOQUE N° 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMATE	AGUEDITA MURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No. 65 - 76 INTERIOR 8 APARTAMENTO 603	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29C NUMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMATE	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR CASA LOTE 8 MANZANA E	PURIFICACION
19/11/2019	REMATE	JAVIER QUIJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4- GARAJE Y JARDIN PRIVADO "ALTAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA - LA CALERA
28/11/2019	REMATE	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 ESTE No. 35-80, lote 1, casa 24	CUNDINAMARCA - SOACHA



PIN de Validación: b3d30ade



<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 evaluador AVAL-52148032.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	24 Oct 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	24 Oct 2017	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b3d30ade



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



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente 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 vigente 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 INSCRIPCION EN EL RAA

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b3d30ade

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: b3d30ade



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: addc0ad1



<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) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1023944360.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	07 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	07 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	07 Sep 2020	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	07 Sep 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: addc0ad1



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



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 07 Sep 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 07 Sep 2020	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 07 Sep 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 07 Sep 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.	Fecha 07 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos	Fecha 07 Sep 2020	Regimen Régimen



PIN de Validación: addc0ad1



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



Académico

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402

Teléfono: 3112568445

Correo Electrónico: motoya.395@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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360.

El(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES 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

addc0ad1

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: addc0ad1



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bba10b1c



<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
02 Oct 2017

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
15 Jun 2018

Regimen
Régimen de
Transición

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
15 Jun 2018

Regimen
Régimen de
Transición

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

Fecha
15 Jun 2018

Regimen
Régimen de
Transición



PIN de Validación: bba10b1c



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



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.

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 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 vigente 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 vigente 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 vigente 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 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: CL 31A#14A-55 BR. CEDRITOS
Teléfono: 3123661758
Correo Electrónico: mercadovivienda@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) 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

Página 2 de 3



PIN de Validación: bba10b1c



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



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

bba10b1c

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal