Avalúo predio embargado

FREDDY FORERO REQUINIVA <freddyforero15@hotmail.com>

Lun 18/12/2023 9:59 AM

Para:Juzgado 01 Civil Circuito - Arauca - Saravena <jprctosarav@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC:dumargilbertozunigarueda@hotmail.com <dumargilbertozunigarueda@hotmail.com>;etelivartorres@gmail.com <etelivartorres@gmail.com>

5 archivos adjuntos (3 MB)

AVALUO ETELIVAR TORRES VARGAS.pdf; AVAL-9465298-20231201.pdf; rut camacho noviembre.pdf; C.C. CAMACHO.pdf; Avalúo predio embargado.pdf;

Proceso: Ejecutivo.
Exp. N° 81-736-31-89-001-2022-00263-00
Ddte: Elsy Constanza Mantilla Rojas.
Ddo: Etelivar Torres Vargas.
Tema: Avalúo predio embargado.

FREDDY FORERO
REQUINIVA
ABOGADO

FFR-473/23.
Arauca, 18 diciembre 2023.

Doctor:
Rafael Enrique Fontecha Barrera.
Juez Primero Promiscuo Circuito Saravena.
E.S.D.

Proceso: Ejecutivo.
Exp. N° 81-736-31-89-001-2022-00263-00
Ddte: Elsy Constanza Mantilla Rojas.
Ddo: Etelivar Torres Vargas.
Tema: Avalúo predio embargado.

Como apoderado especial de la dama ejecutante, al señor Juez presento el avalúo correspondiente al siguiente predio, de propiedad del ejecutado:

Bien inmueble ubicado en la calle 29A # 25A-55, Barrio Jardín de Saravena. Matricula inmobiliaria 410- 72622.

El valor anunciado en este estudio para el citado bien inmueble, asciende a la suma de treinta y siete millones setecientos treinta y cuatro mil pesos moneda corriente ($37.734.000).

Consignado lo anterior, solicito dar aplicación del artículo 448 y concordantes del CGP.

FREDDY FORERO
REQUINIVA
ABOGADO

ANEXO:
1.- Avalúo predio, diciembre 2023, veinte seis (26) folios.

Traslado simultáneo de este memorial:

1.-Apoderado: [redacted]

2.-Etelivar Torres Vargas: [redacted]

Mi correo electrónico: [redacted]

Mi celular: 3153998592.

Cordialmente,

NOEL CAMACHO ANAYA
AVALUADOR

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

Ubicado en la Calle 29a # 25a - 55. barrio jardin
Municipio de Saravena, Departamento de Arauca,
Matrícula Inmobiliaria 410 - 72622

PROPIETARIO
ETELIVAR TORRES VARGAS

SOLICITANTE
JUEZ PRIMERO PROMISCUO DE SARAVENA

AVALUADOR
NOEL CAMACHO ANAYA

SARAVENA, DICIEMBRE DE 2023

CONTENIDO

1.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	5
1.1	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	5
1.2	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	5
2.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	5
4.	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	5
4.1	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE	5
4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	5
5.	BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	6
5.1	BASES DE LA VALUACIÓN	6
5.2	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR	6
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	6
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	6
7.1	PAÍS DE UBICACIÓN	6
7.2	DEPARTAMENTO	6
7.3	MUNICIPIO DE UBICACIÓN	6
7.4	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	6
7.5	NOMBRE DEL BARRIO	6
7.6	NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO	6
7.7	INFORMACIÓN DEL SECTOR	7

7.7.1 LOCALIZACIÓN 7
7.7.2 SERVICIOS PÚBLICOS 7
7.7.3 USOS PREDOMINANTES 7
7.7.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR 7
7.7.5 VÍAS DE ACCESO 8
7.7.6 AMUEBLAMIENTO URBANO 8
7.7.7 ESTRATO SOCIOECONÓMICO 8
7.7.8 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN 8
7.7.9 TOPOGRAFÍA 8
7.7.10 SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO 8
7.7.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR 9
7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE 9
7.8.1 TIPO DE BIEN INMUEBLE 9
7.8.2 USO ACTUAL 9
7.8.3 UBICACIÓN 9
7.8.4 TERRENO 10
7.8.5 CONSTRUCCIÓN 11
7.8.6 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS 12

8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 12

8.1 MATRICULA INMOBILIARIA 12
8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD 13
8.3 CEDULA CATASTRAL 13
8.4 CHIP 13
8.5 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 13

9 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 13

10 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 13

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS 13
10.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD 13
10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES 13
10.4 SEGURIDAD 13
10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS 13

11 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS 14

12 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. 14

12.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. 14
12.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN 14
12.3 EL COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (DRC) 14
12.4 ENFOQUE O MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS 14
12.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS 14
12.6 MEMORIAS DE CÁLCULO 15
12.6.1 ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE MERCADO 15
12.6.2 COSTO DE REPOSICIÓN 16
12.7 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA 16
12.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN 16
12.9 VALUACIÓN 16
12.9.1 DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN AVALUADO 16
12.9.2 CANTIDADES 16
12.9.3 VALORES UNITARIOS 16
12.9.4 VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN 16

13 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME 17

14 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 17

15 NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR 18

15.1 NOMBRE DEL VALUADOR 18
15.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR 18
15.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN 18
15.4 FIRMA DEL VALUADOR 18

16 ANEXOS 19

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
ETELIVAR TORRES VARGAS

1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
7.177.614 DE TUNJA.

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

M.I. 410 - 72622

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN
Embargo y remate predio de propiedad demandado

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN
JUEZ PRIMERO PROMISCUO DE SARAVENA.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

3.1 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).

3.2 El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE
La visita se realizó al inmueble el día 29 de noviembre de 2.023.

4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
Fecha de elaboración 14 de diciembre de 2023.

El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de hoy catorce (14) de diciembre de 2023, fecha de realización.

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN
Se toma como base de valor el Valor de Mercado.

5.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR
El tipo de valor que se busca es el comercial o valor de mercado, entendiéndose por Valor de Mercado la cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, en una transacción independiente, después de adecuada comercialización y en la cual las partes hayan actuado cada cual con conocimiento, prudencia y sin presión.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE
El solicitante requiere la valoración de un inmueble urbano donde se consideren tanto el lote como todas las construcciones en el establecidas.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1 PAÍS DE UBICACIÓN
Colombia.

7.2 DEPARTAMENTO
Arauca.

7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN
Saravena.

7.4 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
Calle 29ª # 25ª - 55. Lote 5 mz B

7.5 NOMBRE DEL BARRIO
El Jardín

7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO
No pertenece a un conjunto o edificación.

7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.7.1 Localización
Barrio seis de octubre, galán, porvenir, la granjita.

7.7.2 Servicios Públicos
El sector cuenta con todos los servicios públicos, básicos y complementarios, acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, señal celular, televisión.

7.7.3 Usos predominantes
El uso predominante en el sector es residencial y de servicios.

7.7.4 Normatividad urbanística del sector

ACUERDO No. 04 (de 2010)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE SARAVENA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA Y SE DAN UNAS FACULTADES AL SEÑOR ALCALDE EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SARAVENA EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES, EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 313, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA, LA LEY 136 DE 1994, LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 879 DE 1998 Y DEMÁS DECRETOS REGLAMENTARIOS.

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios y regular los usos del suelo. Que la Ley 152 de 1994 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. Que la Ley 99 de 1993 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial de conformidad con la Constitución. Que la Ley 388 de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989, establece la obligación de los municipios de expedir el Plan de Ordenamiento Territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal. Que se hace necesario formular un nuevo Plan Básico de Ordenamiento Territorial como lo establecen la Ley 388 de 1993 y el Decreto 879 de 1998. de actualizar, organizar, modificar o ajustar los contenidos que dificultan la construcción efectiva del modelo de Municipio

ARTÍCULO 26. SUELO URBANO: Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el PBOT, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenece a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el PBOT. PARÁGRAFO: Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros.

7.7.5 Vías de acceso

Las principales vías de acceso al sector son las calles 29ª y la carrera 25a.

7.7.5.1 Elementos

Las vías cuentan con andenes, sardineles, alumbrado público y se encuentran sin pavimentar, son usadas en uno y dos sentidos.

7.7.5.2 Estado de conservación

Buen estado.

7.7.6 Amueblamiento urbano

Sector Barrió el Jardin, cuenta con área destinada para parque sin amueblamiento. Los inmuebles cuentan con nomenclatura urbana, al igual que las vías principales presenta señalización, la mayoría de las vías internas se encuentran pavimentadas.

7.7.7 Estrato Socioeconómico

Barrio Jardin, corresponde al estrato tres alto.

7.7.8 Legalidad de la urbanización

Sector urbanizado corresponde al Barrio jardín, tomado actualmente del P.B.O.T del Municipio.

7.7.9 Topografía

Sector plano.

7.7.10 Servicio de transporte publico

Sector cuenta con servicio prestado por diversas empresas de transporte establecidas en el Municipio.

7.7.10.1 Tipo de transporte

Taxis y busetas.

7.7.10.2 Cubrimiento
Con cobertura diurna y nocturna.

7.7.10.3 Frecuencia
Los taxis laboran las 24 horas y las busetas en el día, cada 30 minutos.

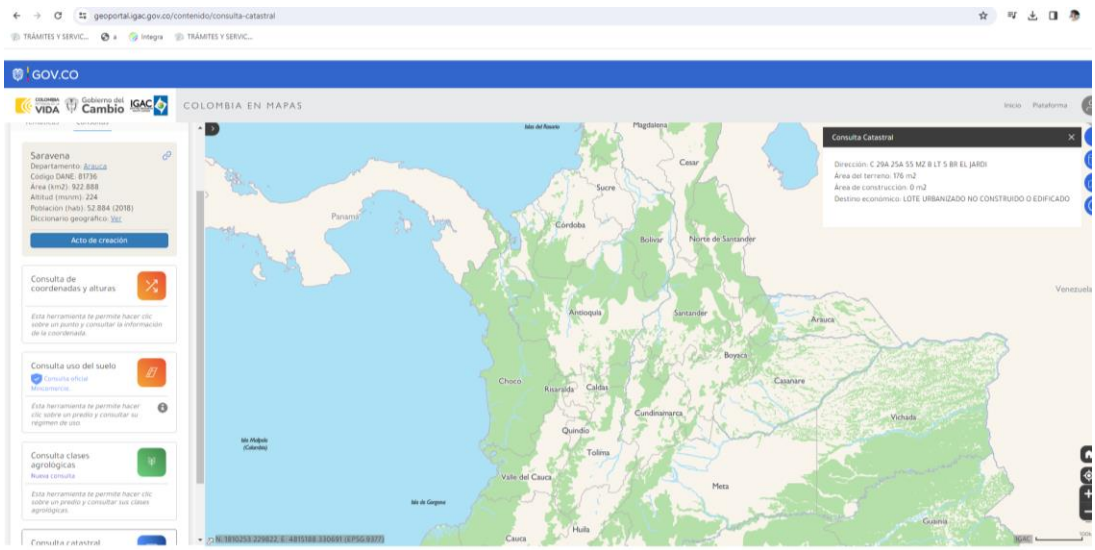
7.7.11 Edificaciones importantes del sector
El sector está consolidado principalmente como residencial, Colegio la frontera, colegio CDR, Colegio Pombo primaria., el hospital, la Unidad Renal.

7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.8.1 Tipo de bien inmueble
Lote.

7.8.2 Uso actual
N/A.

7.8.3 Ubicación
Sector occidente del casco urbano del municipio de Saravena, Carrera 29ª 25ª - 55, Barrio jardín.



7.8.4 Terreno

7.8.4.1 Linderos

NORTE: Con la calle 29ª, en longitud de 8.20 MTS.

ESTE: Con el lote # 5 en longitud de 21.50 MTS.

SUR: Con Domingo Arevalo en longitud de 8.20 mts.

OESTE: Con el lote # 3 en longitud de 21.50 MTS. Y encierra

Fuente: Escritura 0296 de 23 de octubre de 2014, de la notaría única de Fortul – Arauca.

7.8.4.2 Topografía
Terreno plano.

7.8.4.3 Cerramientos
N/A

7.8.4.4 Forma
Rectangular

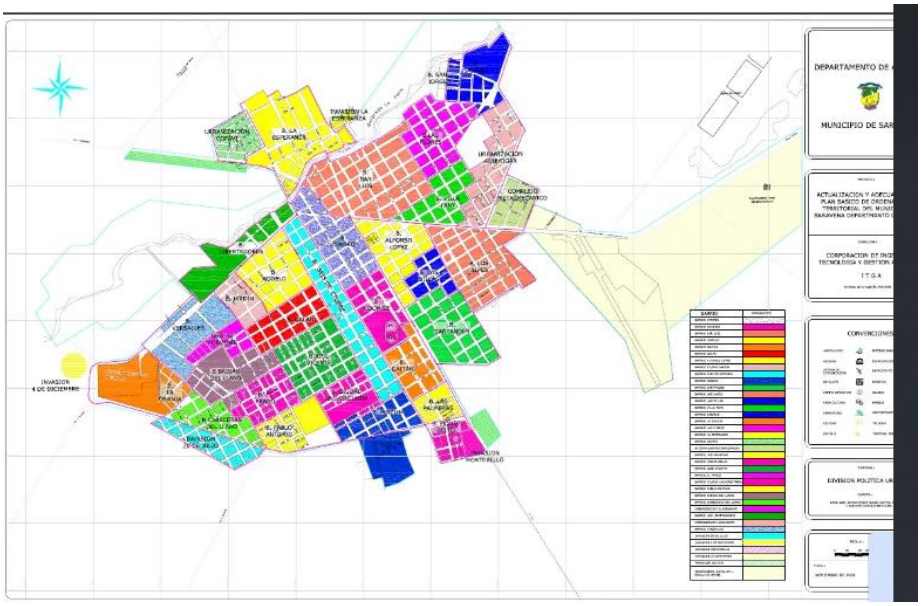
7.8.4.5 Superficie

Ciento setenta y seis metros con treinta centímetros cuadrados (176.30 M^2).

Fuente: Escritura 296 de 23 de octubre de 2014, de la notaría única de Fortul – Arauca.

7.8.4.6 Reglamentación uso del suelo

El uso de suelo es residencial



7.8.5 Construcción

7.8.5.1 Número de pisos
N/a

7.8.5.2 Número de sótanos
No tiene sótanos

7.8.5.3 Área construida

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD
AREA TOTAL DEL LOTE	**M2**	**176,30**
AREA CONSTRUIDA		
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AREA TOTAL CONSTRUIDA	**M2**	**0**

7.8.5.4 Vetustez
N/A.

7.8.5.5 Estado de la construcción
N/A

7.8.5.6 Estado de conservación

N/A

7.8.5.7 Estructura
N/A.

7.8.5.8 Fachada
N/A

7.8.5.9 Cubierta
N/A

7.8.5.10 Dependencias
N/A

7.8.5.11 Condiciones de iluminación
N/A

7.8.5.12 Condiciones de ventilación
N/A.

7.8.5.13 Acabados

N/A

7.8.6 Servicios públicos domiciliarios
N/A

8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 MATRICULA INMOBILIARIA
410 - 72622

8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura 296, 14 DE OCTUBRE DE 2014 de la notaría única de Fortul – Arauca.

8.3 CEDULA CATASTRAL

81736010200000243004300000000

8.4 CHIP

No posee.

8.5 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No se aporta

9 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

Instrucciones del encargo valuatorio

El solicitante requiere el avalúo comercial del inmueble, en el cual sea valorado el lote donde se encuentra la edificación, así como la construcción.

10 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

En la zona donde se ubica el inmueble no se evidencia problemas de inestabilidad del suelo.

10.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Las áreas destinadas en la construcción y su contorno no presentan factores que determinen problemas de impacto ambiental y salubridad.

10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

No se observan en documentos aportados ni en visita al inmueble

10.4 SEGURIDAD

En la zona no se observan situaciones de inseguridad que pongan en riesgo la integridad de los ciudadanos.

10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

En la zona no se observan situaciones o inconvenientes sociales que afecten negativamente a los inmuebles.

11 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

En la zona no se observan hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten a los inmuebles.

12 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

12.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial

12.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

12.3 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.

12.4 ENFOQUE O MÉTODO 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.

12.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS

Teniendo en cuenta que en la zona de influencia y en zonas homogéneas se encontró información de muestras, con las cuales se puede establecer el Valor de Mercado del bien analizado, es claro indicar que la metodología basada en el enfoque de comparación de mercado resulta ser la más adecuada para el estimado del valor del terreno, para las construcciones se utiliza el costo de reposición depreciado.

12.6 MEMORIAS DE CÁLCULO

12.6.1 ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Se relacionan las muestras de mercado ubicadas así:

Se consideran los factores fuente, area de acuerdo a las dimensiones de las muestras y ubicación si se encuentran en vías principales o su ubicación en la cuadra para todos los analisis.

La comparación y el tratamiento de datos conocidos requieren de un proceso previo de homogenización, ya que solo son comparables aquellos bienes que tengan características homogéneas. Para el presente informe se analizan las siguientes muestras para tener en cuenta en cuanto al valor del terreno:

TIPO DE FUENTE	**NOMBRE O FUENTE**	**TELEFONOS**	**VALOR POR M2**
Oferta	CEFERINO CARO	3138646308	179.000
oferta	DANIEL MONTAÑEZ	3165411804	181.000
Oferta	WEIMER MATUTE	3014808115	180.000
Media Aritmética: X = x / N			$ 180.000
Desviación estándar: S = Raíz Cuadrada (x - X)2 / N			23.996
Coeficiente de variación: V = (S/X) x 100			6.42

Del anterior análisis se puede concluir que la muestra cumple con algunos supuestos de normalidad, y que por lo tanto la media puede ser un buen predictor, además su coeficiente de asimetría es positivo lo que permite indicar que el valor puede estar un poco por debajo de la media sin superar los límites que permiten el nivel de confianza del 95%.

El valor del metro cuadrado que se toma es **CIENTO OCHENTA MIL PESOS M/CTE.**

12.6.2 COSTO DE REPOSICIÓN
N/A

12.7 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA
La oferta y demanda en este momento están lentos.

12.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
La comercialización de inmuebles es estable con tendencia a subir, las perspectivas de valorización son estables.

12.9 VALUACIÓN

12.9.1 Descripción de los componentes del bien avaluado

Se consideran en la presente valoración los siguientes componentes:

- Lote de terreno

12.9.2 CANTIDADES

DESCRIPCION	UNIDAD	VR UNITARIO
LOTE	M2	$ 180.000

12.9.3 VALORES UNITARIOS

DESCRIPCION	UNIDAD	VR UNITARIO
LOTE	M2	$ 180.000

12.9.4 VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE	M2	176,3	$ 180.000	$ 31.734.000

El valor total del inmueble en su estado actual es la suma de **TREINTA Y UN MILLÓN SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE. ($ 31.734.000).**

13 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

14 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.

- Los honorarios del valuador no dependen en ningún aspecto del informe.

- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien objeto de valuación.

- Nadie, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

- Este informe cumple con las normas técnicas sectoriales colombianas “ICONTEC” NTS S 03 contenidos de informes de valuación, NTS I 01 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS M 01 Procedimiento y metodologías para realización de avalúos de bienes inmuebles urbanos a valor de mercado.

- Observaciones: cabe decir que no se encontraron bienes parecidos en cuanto al modelo de la construcción, por eso se tubo en cuenta el catalogo de presupuestos para tipologías constructivas con su respectivo ajuste y depreciación, solo se encontraron ofertas de lotes para tener en cuenta el valor del metro cuadrado, estos datos se encuentran en los anexos.

15 NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

15.1 NOMBRE DEL VALUADOR

NOEL CAMACHO ANAYA

15.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

- No RAA Aval – 3838, C.C. 9.465.298 Especialidades todas las 13 categorías, en adjuntos se encuentra el certificado del ANA.

15.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

Manifiesto que no tengo ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Este 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.

15.4 FIRMA DEL VALUADOR

NOEL CAMACHO ANAYA
RAA No: Aval 3838
C.C. 9465298

16 ANEXOS

16.1 Fotografías

16.2 Documentos

16.2.1 Escritura 296 del 23 de octubre de 2014, de la notaria única de Fortul Y certificado de libertad y tradición.

16.2.2 Copia del registro abierto de avaluadores y la certificación

16.2.3 Anexos, de análisis de valores de las ofertas

CONSIDERACIONES PARA LOS ESTUDIOS DE AVALÚO

En la elaboración del presente informe se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

* No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco de las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
* Se acepta que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matricula inmobiliaria es correcto; por lo cual no respondemos por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ellas.
* Se da por aceptado como correspondiente a la realidad todos los planos, tanto arquitectónicos como estructurales y demás material ilustrativo que me han sido suministrados. No me hago responsable por los errores contenidos en ellos, como tampoco se responde por su precisión.
* Se presume que no existen factores exógenos que afecten el bien en subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No se asume responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté al alcance de determinar u observar.
* Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter Nacional, Departamental y Municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar la propiedad objeto del presente estudio.
* No me hago responsable por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
* Hago constar que he visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de documentos que me fueron entregados por los interesados y no me hago responsable por la veracidad de los mismos y su precisión.

El presente avalúo fue practicado en la fecha de inspección del 24 de enero de 2023 y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos, socio-económicos, jurídicos, urbanísticos y de mercado. Cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterara la exactitud de dicho avalúo.

NOEL CAMACHO ANAYA
C.C. 9465298
R.A.A. No: Aval – 3838

REGISTRO FOTOGRÁFICO

ALTITUDE 237.0 M
47°NE
COURSE N 0° GPS
LAT 6.950769°
LONG -71.885743°
WEDNESDAY 11.29.2023
LOCAL TIME 03:31 PM
Cl. 30 # 25-30, Saravena, Arauca, Colombia

ALTITUDE 236.0 M
37°NE
COURSE NE 29° GPS
LAT 6.950802°
LONG -71.885735°
WEDNESDAY 11.29.2023
LOCAL TIME 03:32 PM
Cl. 30 # 25-30, Saravena, Arauca, Colombia

PIN de Validación: bcef0b36

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) NOEL CAMACHO ANAYA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9465298, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-9465298.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NOEL CAMACHO ANAYA 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
04 Mayo 2018	**Regímen de Transición**	**13 Dic 2021**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
04 Mayo 2018	**Regímen de Transición**	**13 Dic 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
08 Mar 2022	**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	Regimen
08 Mar 2022	**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	Regimen
08 Mar 2022	**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	Regimen
08 Mar 2022	**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	Regimen
08 Mar 2022	**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-0829, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0563, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SARAVENA, ARAUCA
Dirección: CRA 16 NO. 28-30
Teléfono: 3114690470
Correo Electrónico: noecamacho2011@hotmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NOEL CAMACHO ANAYA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 9465298

El(la) señor(a) NOEL CAMACHO ANAYA 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

bcef0b36

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 Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario 14886080651

(415)7707212489984(8020) 000001488608065 1

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
9 4 6 5 2 9 8	6	Impuestos y Aduanas de Arauca 3 4	

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de Identificación	27. Fecha expedición
Persona natural o sucesión ilíquida 2	Cédula de Ciudadanía 1 3	9 4 6 5 2 9 8	1 9 7 4 0 1 2 1

Lugar de expedición / 28. País	29. Departamento	30. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Boyacá 1 5	Cubará 2 2 3

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres
CAMACHO	ANAYA	NOEL	

35. Razón social

36. Nombre comercial	37. Sigla

UBICACIÓN

38. País	39. Departamento	40. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Boyacá 1 5	Cubará 2 2 3

41. Dirección principal: BRR EL JARDIN

42. Correo electrónico: noecamacho2011@hotmail.com

43. Código postal	44. Teléfono 1	45. Teléfono 2
	3 1 1 4 6 9 0 4 7 0	

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades			Ocupación	
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código	1	2	51. Código	52. Número establecimientos
7 0 2 0	2 0 0 7 0 1 0 2	0 1 5 0	2 0 1 8 0 3 1 4					

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
53. Código	4	9																								

49 - No responsable de IVA

Usuarios aduaneros

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
54. Código										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos SI [ ] NO [X] 60. No. de Folios: 0 61. Fecha 2023 - 01 - 03 / 11 : 12: 28

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso, Parágrafo del artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1625 del 2016. De igual manera al formalizar el trámite el usuario fue informado y acepta la política de tratamiento de datos ley 1581 de 2012.

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre CAMACHO ANAYA NOEL

985. Cargo CONTRIBUYENTE

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

COLOMBIA
REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 9.465.298
CAMACHO ANAYA
APELLIDOS
NOEL
NOMBRES
FIRMA
REPUBLICA DE COLOMBIA

FECHA DE NACIMIENTO 26-MAR-1952
CHITAGA
(NORTE DE SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.58
ESTATURA
O-
G.S. RH
M
SEXO
21-ENE-1974 CUBARA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES
INDICE DERECHO
A-0705900-00216725-M-0009465298-20100221
0021119787A 1
30171462