

MEMORIAL APORTANDO AVALUO COMERCIAL PROCESO No.2017-00040-00

Abogado Camilo Nuñez <abogadocambancolombia@hotmail.com>

Mar 14/06/2022 16:52

Para: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Vichada - Puerto Carreño <jprctopcar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE PUERTO CARREÑO - VICHADA

E. S. D.

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: OMAR YESID MESA JIMENEZ
RADICACIÓN: **99001-31-89-001-2017-00040-00**

Cordial saludo.

CAMILO ERNESTO NÚÑEZ HENAO, mayor de edad, domiciliado en Yopal- Casanare, identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.134.714 del Espinal, Abogado con Tarjeta Profesional No. 149.167 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección de notificación en la Calle 25 No. 11 – 29 de Yopal-Casanare, correo electrónico: abogadocambancolombia@hotmail.com, actuando en calidad de apoderado Judicial de la parte demandante por medio del presente escrito, de manera atenta me permito, Allegar Avalúos Sin otro particular,

Camilo Ernesto Nuñez Henao

Abogado Corporativo.

Tel: (8) 633 4861 - 300 5792673

Calle 25 No.11-29 Barrio La Unidad de Yopal-Casanare.

Carrera 9 No.8-38 Espinal-Tolima.

Calle 33 No. 3-45 Oficina 309 Edificio José Antonio López, Montería-Córdoba





Señor

JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE PUERTO CARREÑO - VICHADA.

E.

S.

D.

Clase de P: EJECUTIVO MIXTO
Radicado: 99001-31-89-001-2017-00040-00
Demandante: BANCOLOMBIA S.A.S.
Demandado: OMAR YESID MESA JIMENEZ

Cordial saludo.

CAMILO ERNESTO NÚÑEZ HENAO, mayor de edad, domiciliado en Yopal-Casanare, identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.134.714 del Espinal, Abogado con Tarjeta Profesional No. 149.167 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso, por medio del presente escrito, me permito aportar al despacho en (26) folios el **AVALUO COMERCIAL** realizado al inmueble identificado con FMI No. 540-3825 ubicado en la Calle 09 No. 08-54 Barrio Bello Horizonte del municipio de La Primavera-Vichada, el cual arroja el valor de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS (\$44.576.000)M/CTE**, el cual cumple con los requisitos del artículo 444 del Código General del Proceso.

En el mismo orden y dirección allego al despacho en (1) folio el Certificado de liquidación del impuesto predial unificado en el cual se evidencia como valor catastral del bien antes descrito para el año 2022 la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISÉIS MIL PESOS M/CTE (\$34.916.000)** haciendo la salvedad que el avalúo que debe ser tenido en cuenta por su señoría en la etapa procesal pertinente es el **COMERCIAL** por cuanto es el idóneo conforme lo establece la norma procesal vigente.

Sírvase señor juez, recibir y proceder a correr traslado del avalúo aportado. Total, Anexos: (27)

Atentamente,

CAMILO ERNESTO NUÑEZ HENAO
C.C. 93.134.714 del Espinal
T.P. 149.167 del C. S. de la J

**INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE
URBANO USO RESIDENCIAL.**

**DIRECCION DEL INMUEBLE
CALLE 9 # 8-54 BARRIO BELLO HORIZONTE.**

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE
MESA JIMENEZ OMAR YESID**

**AVALUADOR RESPONSABLE
ROCIO SALAZAR CUERVO**

**FECHA DE LA VALUACION
26 DE MAYO DEL 2022**

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

Villavicencio, 26 DE MAYO DEL 2022

Señores
BANCOLOMBIA S.A
LA Ciudad.

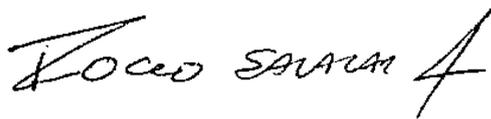
Estimados señores:

De acuerdo con la solicitud formulada, me permito adjuntar el documento que contiene el avalúo correspondiente al Valor de Mercado del bienes inmueble, ubicados en la Calle 9 # 8-54 BARRIO BELLO HORIZONTE de la ciudad de Primavera departamento del Vichada.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$44.576.000).**

Atentamente,



ROCIO SALAZAR CUERVO
Valuador.

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una casa de habitación, de uso residencial, ubicado en el municipio de Primavera.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

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

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

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

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

BANCOLOMBIA S.A.

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

BANCOLOMBIA S.A.

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Para conocer el valor de mercado del activo avaluado, con el fin de efectuar cualquier tipo de transacción comercial.

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

1.7. TIPOS DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Se trata de una casa de habitación, de un piso, la cual cuenta con piso en mineral, paredes estucadas y pintadas, en parte con cielorraso, cocina enchapada a media altura.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Residencial, casa de habitación.

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLE:

MESA JIMENEZ OMAR YESID CC 18261099

1.10. DIRECCION DE LOS INMUEBLE:

- CALLE 9 # 8-54
- 05° 29´ 14" – 70° 24´ 44"

1.10.1. URBANIZACION: BELLO HORIZONTE.

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Primavera.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Vichada.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLE:

Los inmueble del presente estudio se localizan El cual está ubicado al Noroeste del área urbana del municipio de Primavera, entre las Carreras 8 y 9 y entre las Calles 8 y 9A de la nomenclatura oficial de la ciudad, El sector de influencia corresponde a la urbanización barrio Nuevo Horizonte, cuya volumetría arquitectónica se haya conformada por edificaciones entre uno y dos pisos de altura especialmente para uso residencial, con comercio esporádico.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Se caracteriza por la actividad comercial con la existencia de cafeterías y restaurantes, centro del municipio.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

El vecindario se caracteriza por estar conformado por construcciones de baja altura. Predomina el uso de servicios de residencial y rural,

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías principales de la zona son: Las Carreras 8 y 9 y Calles 8 y 9, ejes viales de primer orden, sobre los cuales se desplaza un alto flujo vehicular están pavimentadas en su mayoría, en buen estado de conservación.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias que permiten el acceso al predio son: Calle 8 y la Carrera 9 igualmente pavimentadas y en buen estado de conservación.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público informal, para llegar al municipio, se cuenta con lanchas que cubren la ruta Puerto Carreño- Puerto Gaitán

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

La zona se enmarca dentro del estrato Bajo (E-1).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 de mayo de 2.022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Para efectos del avalúo se suministraron los siguientes documentos:

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1.CASA DE HABITACION

Se trata de una edificación desarrollada en un pisos, en el cual funciona el una casa de habitación, distribuida en sala comedor, tres habitaciones, baño, cocina, patio.

6.1.1. NÚMERO DE PISOS 1 piso.

6.1.2. NÚMERO DE NIVELES 0 niveles.

6.1.3. VIDA ÚTIL 100 años.

6.1.4. EDAD APROXIMADA 30 años aproximadamente.

6.1.5. VIDA REMANENTE 70 años.

6.1.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que el inmueble presenta un buen estado de conservación.

6.1.7. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS

La calidad de los acabados y materiales son de buena calidad y acordes para la actividad que se desarrolla en el inmueble.

6.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono.

6.9. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

SALA COMEDOR: Piso en baldosa, paredes estucadas y pintadas.

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

HABITACIONES:	(3) piso em baldosa, paredes estucadas y pintadas, cielorraso en hycopor.
COCINA:	Mesón enchapado, piso en baldosa,
BAÑO:	Piso en cerámica, paredes embaldosinadas,
PATIO:	En tierra, en el encontramos árboles frutales y algunas matas de plátano.

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN

FACHADA	Pañete, vinilo tipo coraza y vidrio.
CIMENTACIÓN	Zapatas aisladas en concreto, vigas de cimentación en concreto.
ESTRUCTURAS	Sistema tradicional, vigas y columnas estructurales en concreto reforzado. Acorde con las normas vigentes.
MUROS	Ladrillo, pañete y estuco.
CUBIERTA	Teja metálica acanalada sobre correas Metálicas
CARPINTERIA MADERA	Algunas puertas interiores.
CARPINTERÍA METÁLICA	Marcos de las puertas.
PISOS	baldosa.
VENTANAS	vidrios planos.
BAÑOS	Enchapes, aparatos y accesorios

6.2.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En el momento de la visita se pudo observar que el inmueble presenta un buen estado de conservación, se aprecia el deterioro normal de acuerdo a la edad de la construcción.

6.2.7. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS

Los materiales y acabados generales de la edificación son de buena calidad y están en buen estado de conservación, acordes con el uso específico.

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

6.2.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:

Área del predio Certificado: 400 m²
Escritura pública: 400 m²

Fuente: El Área Fue Tomada De La Copia De Los Certificados De Tradición Y Libertad

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmueble, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmueble existentes.

8. ASPECTO ECONOMICO

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector no presenta actividad edificadora en razón pero cabe resaltar que es un sector en construcción.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

En el momento no se ve un mercado activo, ya que por su ubicación, la forma de llegar al municipio, la baja de la actividad petrolera, hace que su la demanda es baja al igual que la oferta

El mercado principal del activo se encuentra principalmente en el entorno inmediato y fundamentalmente en el contexto general de la ciudad.

- La zona presenta oferta baja de inmueble similares.

La demanda es baja por los siguientes aspectos:

- Por la localización del predio en el municipio, sobre una vía principal.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad urbanística vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público, conformada por vías pavimentadas.
- Por la edad del inmueble y su estado general de conservación.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Dentro de la zona y zonas homogéneas no se encontraron oferta de inmueble con características similares a las del presente estudio en cuanto a las construcciones, para el caso del terreno se manejan datos obtenidos en zonas de influencia y semejantes a la propiedad del avalúo.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona, el equipamiento comunal público, las excelentes vías de acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios, así como facilidad de acceso a través del transporte público con

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

circulación por los ejes viales principales de la zona, no obstante en los últimos dos años no se registran incrementos importantes.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El inmueble tiene uso residencial.

Dadas sus características particulares, la funcionalidad para lo cual fue construido, se puede obtener un uso diferente al que actualmente tiene, pero el uso residencial corresponde a su mayor y mejor uso.

10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La edad del inmueble y su estado general de conservación.
- El área de la construcción existente y los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia y zonas geoeconómicas homogéneas, con fundamento en las ofertas de inmueble similares o comparables.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

flujo de efectivo descontado; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:

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

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

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

11.2. Enfoque del costo:

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

11.2.1. 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.

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

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

12. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien materia del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas**.

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se

encontró oferta de inmueble similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO:

Cabe resaltar que se recorrió el entorno y solo se encontró un letrero de vende, en la zona la comercialización de los predios, se realiza voz a voz, por lo que recurrió a las encuestas.

TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR M2
Encuesta	ANGELA RODRIGUEZ	3215775695	\$60.000
Encuesta	WILFOR FERNANDO SANTORY	3044230217	\$60.000
Encuesta	EDITH MONASTOQUE	3104880055	\$65.000

Media Aritmética:	$X = x / N$		\$61.667
Desviación estándar:	$S = \text{Raíz}$		2.887
Cuadrada $(x - X)^2 / N$			
Coeficiente de variación:	$V = (S/X) \times 100$		4,68

DEPRECIACION DE LA CONSTRUCCION

Descripción	% Edad	Conservación	Fitto y Corvini
CASA	30%	2,0	19,52%

COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO

AREA 144

Descripción	V. Componentes	Depreciación	Total Deprec.	HOMOGENIZACION	V. Total
CONSTRUCCION	\$ 1.293.236,00	19,52%	\$ 252.439,67	80%	\$ 208.159,27

14. VALOR DE MERCADO

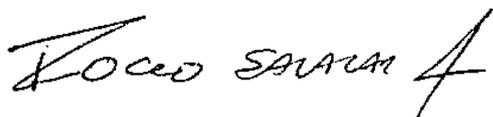
VALOR DE MERCADO				
ITEM	AREA	UNIDAD	VLR. UNIT.	SUBTOTAL
TERRENO	400,0000	M ²	\$ 61.000,00	\$ 24.400.000,00
AREA PRIVADA	97,00	M ²	\$ 208.000,00	\$ 20.176.000,00
TOTAL				\$ 44.576.000,00

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

SON: CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$44.576.000).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



ROCIO SALAZAR CUERVO
AVAL_25164616

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: 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. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmueble) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

17. 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 objeto de avalúo.

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 bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Fecha del informe: 26 mayo 2022.

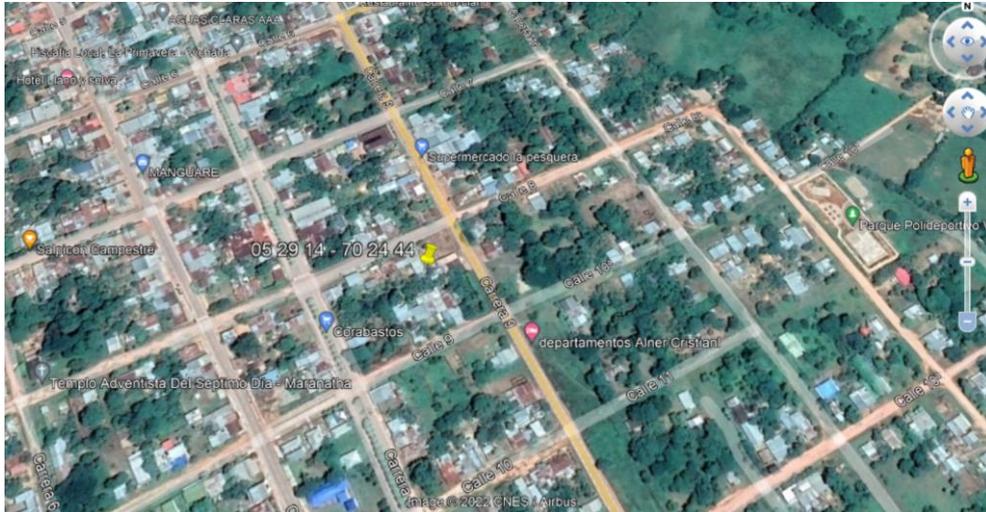
21. ANEXOS

- Plano de localización.
- Registro fotográfico

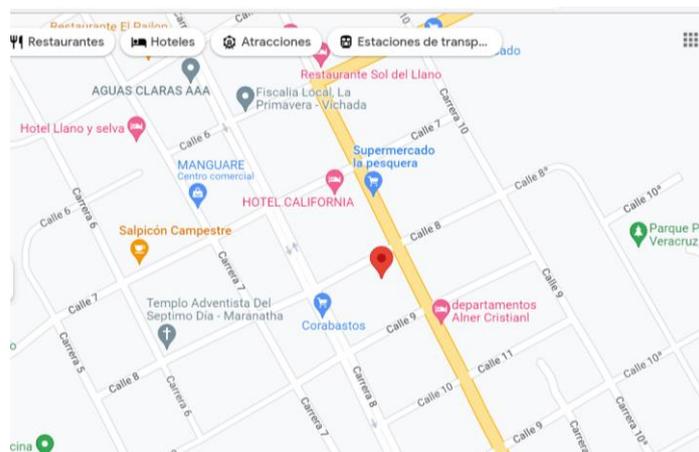
INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

LOCALIZACION



INMUEBLE



INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ

DATOS GENERALES	
Departamento: 99-VICHADA	
Municipio: 524-LA PRIMAVERA	
Dirección: C 9 8 54 BR BELLO HORIZONTE	
Número Predial Nacional: 01-00-00-0041-0012-0-00-00-0000	
Número Predial: 01-00-0041-0012-000	
Destino Económico: A - Habitacional	
Matrícula Inmobiliaria: 540-3825	
Área Terreno: 387.0m ²	
Área Construida: 97.0m ²	
Avalúo: \$ 34,916,000	

Propietarios		
Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	41250866	ELSA CECILIA GASCA POLANCO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	17355933	JUAN DE JESUS GASCA POLANCO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	41250526	BEATRIZ POLANCO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	86044905	JAIME JUNIOR GASCA POLANCO

Terrenos		
Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
20	06	387.0m ²

Construcciones						
Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
3	3	1	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	36	97.0m ²



VIA DE ACCESO



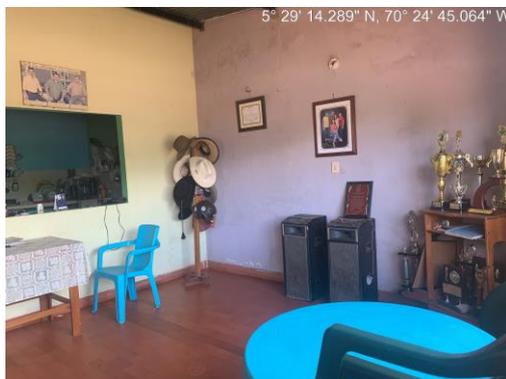
FACHADA

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
 Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
 Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ



ASPECTO SALA COMEDOR



ASPECTO SALA COMEDOR



ASPECTO HABITACION

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ



ASPECTO HABITACION



ASPECTO COCINA



ASPECTO BAÑO

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ



ASPECTO PATIO

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ



PIN de Validación: b08b0a7c



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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164616, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164616.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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 15 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 16 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 15 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 16 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción 28 Ene 2020	Regimen Régimen Académico		
-------------------------------------	-------------------------------------	--	--

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ



PIN de Validación: b08b0a7c



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ



PIN de Validación: b08b0a7c



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 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.

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ



PIN de Validación: b08b0a7c



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



Fecha de Inscripción 28 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------

Categoría 13 Intangibles Especiales	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos , Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores 	
Fecha de Inscripción 28 Ene 2020	Regimen Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,



PIN de Validación: b08b0a7c



se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164616.

El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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

b08b0a7c

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

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ



PIN de Validación: b08b0a7c



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 6 de 6

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro Villavicencio

21-06-18JZ



DEPARTAMENTO DEL VICHADA
ALCALDIA DE LA PRIMAVERA
NIT-800.103.308-8



FECHA 14/06/2022
 PREDIO C 9 8 54 BR BELLO HORIZONTE Codigo Postal: 99999 Ruta: 99999 0
 NRO CATASTRAL 010000410012000 DIRECCION C 9 8 54 Br Bello Horizonte - Zona Urbano
 AREA 0 Has + 387 Mts, Construido 97
 PROPIETARIO (S) 41250866 ELSA CECILIA GASCA POLANCO Dir: Tel: E-mail:
 41250526 BEATRIZ POLANCO Dir: Tel: E-mail:
 000041250866 GASCA POLANCO ELSA-CECILIA Dir: Tel: E-mail:
 000086044905 GASCA POLANCO JAIME-JUNIOR Dir: Tel: E-mail:
 000017355933 GASCA POLANCO JUAN-DE-JESUS Dir: Tel: E-mail:
 86044905 JAIME JUNIOR GASCA POLANCO Dir: Tel: E-mail:
 17355933 JUAN DE JESUS GASCA POLANCO Dir: Tel: E-mail:

Correspondiente a los años y valores que siguen:

Año	Tarifa	Avaluo	Impuesto	Int. Impuesto	CAR	Int. CAR	Bomber	Int. Bom	Otros	Dctos	Total Año
2017	0,0050	30.118.000	150.590	208.552	45.177	62.566	0	0	0	0	466.885
2018	0,0050	31.022.000	155.110	165.088	46.533	49.526	0	0	0	0	416.257
2019	0,0065	31.953.000	207.695	170.423	0	0	10.385	0	0	0	388.503
2020	0,0065	32.912.000	213.928	110.174	0	0	10.698	0	0	0	334.796
2021	0,0065	33.899.000	220.344	56.257	0	0	11.017	0	0	0	287.618
2022	0,0065	34.916.000	226.954	0	0	0	11.348	0	0	0	238.302
Subtotal			1.174.621	710.494	91.710	112.092	43.446	0	0	0	2.132.363
Total impuesto:											2.132.363
Vr Recibo:											0
Total a pagar:											2.132.363

Recibido

LUIS REINALDO VEGA ARTEAGA