ASESORIAS Y COBRANZAS
F&M S.A.S.

Señor
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL
San Carlos del Guaroa - Meta

REF: PROCESO EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL DE MINIMA CUANTÍA
Radicado N° 506840089001-**2019-00014**-00
Demandante: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO MANUELITA - MANUELITACOOP
Demandado: SILVINO AVILA GONZALEZ

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

La idoneidad del precio de un bien inmueble, según el Código General del Proceso, en el citado artículo 444, establece otro parámetro, al indicar que el valor puede ser el del avalúo catastral incrementado en un 50%, "salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real". Es por ello que se solicita se tenga en cuenta y se corra traslado del avalúo comercial aportado por valor de **CUARENTA Y OCHO MILONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE ($48.600.000)**, como quiera que el avalúó catastral expedido por el IGAC no es idóneo.

Concluyentemente, ante una deuda de **DIECISÉIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS MCTE ($ 16.987.207)** según ultima liquidación de crédito aportada, de frente con el valor del avalúo catastral incrementado en un 50% es decir la suma de **TRECE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MCTE ($13.336.500)** existe gran diferencia con el avalúo comercial allegado y aunque puede ser juzgado idóneo para efectuar el remate y lograr el pago de la deuda, lo cierto es que no son sólo los derechos patrimoniales del acreedor los que están en juego y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento no es una patente que conduzca al desconocimiento de sus garantías o que autorice entrar a saco roto en su patrimonio, con tal de llevar a cumplido efecto la ejecución.

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

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

posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, y así se hizo presentando el avalúo comercial rendido por LYDA YOLIMA BARRERA MONROY Y CARLOS GREGORIO DAVILA GARCIA, cumpliendo de esta manera el deber que tiene el acreedor de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral.

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

Del Señor Juez,

ZILA KATERYNE MUÑOZ MURCIA

C.C. No 40.342.428 de Villavicencio

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

C.O

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.: 5383-624484-80199-0
FECHA: 9/3/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: FONDEAMSA-FONDO-DE-EMPLEADOS identificado(a) con NIT No. 8220017534 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FISICA
DEPARTAMENTO:50-META
MUNICIPIO:680-SAN CARLOS DE GUAROA
NÚMERO PREDIAL:00-02-00-00-0002-0335-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-02-0002-0335-000
DIRECCIÓN: Mz 2 Cs 10 VILLAS DEL SURIMENA
MATRÍCULA:236-68988
ÁREA TERRENO:0 Ha 90.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:68.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:$ 8,891,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	**NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS**	**TIPO DE DOCUMENTO**	**NÚMERO DE DOCUMENTO**
1	FONDEAMSA-FONDO-DE-EMPLEADOS	NIT	008220017534
		TOTAL DE PROPIETARIOS:	1

El presente certificado se expide para **TRAMITES JUDICIALES** .

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

NOTA:

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

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

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

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogota, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipio de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO),El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versalles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

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

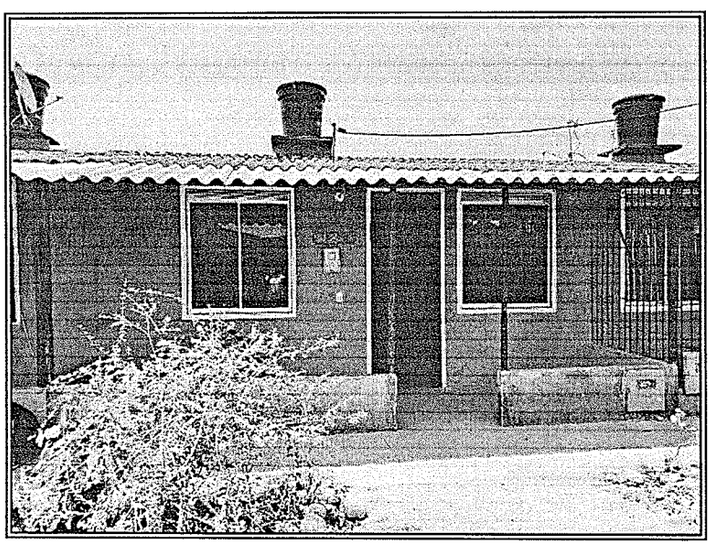
https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam, con el número del certificado catastral.

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

→ Silvino Avila Gonzalez.

INFORME DE AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

Matricula Inmobiliaria 236-68988
Dirección Manzana 2 Casa 10 Villas del Surimena, sector urbano Centro Poblado de Surimena, Municipio de San Carlos de Guaroa, Departamento del Meta.



PROPIETARIO:
SILVINO AVILA GONZALEZ

SOLICITANTE:
COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO MANUELITA

JULIO DE 2020

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE 3

2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION 3

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR 3

4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR 3

5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR 4

6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE 4

7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS 4

8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS 6

9. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DIFERENTES A LA CATEGORIA PRINCIPAL 7

10. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION 7

11. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 7

12. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS 8

13. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS 8

14. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME 12

15. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO 12

16. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR 13

17. ANEXOS 14

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE			
1.1	Nombre o Razón Social del Solicitante: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO MANUELITA.	1.2	Documento de Identificación (Nit): 815.000.377-8.

2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION			
2.1	Objeto de la Valuación: Determinar el valor comercial de Inmueble urbano, ubicado en la Manzana 2 Casa 10, Villas del Surimena, Centro Poblado de Surimena, departamento del Meta, para aportar a proceso 506804089001-2019-00014-000 del Juzgado Promiscuo Municipal de San Carlos de Guaroa Meta.	2.2	Destinatario de la Valuación: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO MANUELITA.

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. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR			
4.1	Fecha de visita o verificación al bien inmueble: La visita se efectuó al inmueble el día 07-03-2020, por parte del valuador LYDA YOLIMA BARRERA MONROY y CARLOS GREGORIO DAVILA GARCIA.	4.2	Fecha del informe y de aplicación del valor: Fecha de elaboración el día 10-07-2020.
El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de hoy 10-07-2020, fecha de entrega; acuerdo al Decreto 1420 de 1998, Artículo 19 y numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de 2000, puede ser objetado de acuerdo al artículo 15 del Decreto 1420 de 1998. Lo anterior siempre y cuando las condiciones económicas nacionales y locales actuales presentes en el sector, no varíen considerablemente. Este valor también se puede ver probablemente afectado por cambios de uso en los decretos reglamentarios, calamidades naturales, etc. que en el momento de realizar la inspección no pueden ser previsibles.			
4.3	Documentos aportados:		

	- Copia de la escritura pública N. 107 de fecha 09-03-2016 de la Notaria Única de San Martín Meta (Declaración de construcción en suelo propio-Vivienda interés social; Compraventa-VIS; Prohibición de Transferencia; Derecho de Preferencia; Afectación a Vivienda Familiar; Constitución de Patrimonio de Familia; Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía). - Certificado de tradición matrícula 236-68988 de fecha 02-04-2019. - Copia diligencia de secuestro de fecha 19-09-2019 del Juzgado Promiscuo Municipal de San Carlos de Guaroa.

5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR

5.1	Bases de la Valuación: En razón al objeto y propósito del presente informe de avalúo se utilizará como base de valuación el Valor de Mercado.	5.2	Ddefinición y Tipo de Valor: El tipo de valor que se busca es el comercial o valor de mercado del bien a avaluar, entendiéndose por valor de mercado, *es 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 libres, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de madera prudente y sin coacción.*

6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

El propietario del inmueble, señor SILVINO AVILA GONZALEZ. 1.123.510.103, adquirió el predio por compra realizada al FONDO DE EMPLEADOS FONDEAMSA, mediante escritura pública N.107 de fecha 09-03-2016 de la Notaria Única de San Martín Meta.

7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

7.1	País de ubicación: Colombia	7.2	Departamento: Meta	7.3	Municipio: San Carlos de Guaroa.
7.4	Dirección: Manzana 2 Casa 10 (Sin asignar nomenclatura).	7.5	Barrio: Villas del Surimena.	7.6	Conjunto o Edificio: -
7.7	Información del Sector: Localización: Sector ubicado en la zona este del centro poblado de Surimena. Servicios públicos: El sector cuenta con los servicios públicos, básicos y complementarios. Usos predominantes: Las actividades predominantes en el sector es residencial.				

	Normatividad urbanística del sector: Se encuentra contemplada en el Acuerdo No.020 de 2015, por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Carlos de Guaroa Meta para la vigencia 2015-2027 y se dictan otras disposiciones. Vías de acceso: Se accede por vía estructural de Primer Orden V.E.-1 Calle 9 pavimentada, para luego tomar la vía estructural de Segundo Orden V.L.-2 Carrera 8 pavimentada y sin definir Calle 5, con anden y sardineles - parcial, recebada, buen estado. Amoblamiento urbano: Vías con alumbrado público, sin señalización de tránsito, buena movilidad. Estrato Socioeconómico: El sector corresponde a estrato dos. Legalidad de la urbanización: Barrio legalizado. Topografía: Plana. Servicio de transporte público: No presenta. Edificaciones importantes del sector: Colegio y cancha de fútbol.
7.8	Información del Bien Inmueble: Tipo de bien inmueble: Vivienda – VIS. Uso actual: Sin uso – vivienda sin ocupar – destino para uso Residencial. Ubicación: Medianera dentro de la manzana o cuadra. Terreno: POR EL NORTE, Linda con vía pública, en extensión de seis metros (6.00 mts). POR EL ORIENTE, Linda con el lote número once (11), en extensión de quince metros (15.00 mts). POR EL SUR. Linda con el lote número veintiséis (26), en extensión de seis metros (6.00 mts). POR EL OCCIDENTE. Linda con el lote número nueve (9), en extensión de quince metros (15.00 mts) y encierra. Fuente: Escritura pública N. 107 de fecha 09-03-2016 de la Notaria Única de San Martín Meta. Topografía: Plano. Cerramientos: Muros que hacen parte de la construcción. Forma: El lote presenta forma rectangular. Superficie: 90.00 M2. Fuente: Certificado de tradición matrícula 236-68988.

	Reglamentación uso del suelo: Tratamiento urbanístico Consolidación Tipo 1. Área de Actividad Baja Mezcla (Es el área de actividad más susceptible a la mezcla de usos en términos de hábitat, por lo que se recomienda el desarrollo fundamental de la actividad familiares, sin embargo, se permiten actividades económicas de uso cotidiano que generen bajos impactos ambientales y urbanísticos en su entorno compatibles con las áreas de vivienda) – Uso Residencial (Es aquel que se constituye específicamente para el uso de vivienda, garantizando la habitabilidad del individuo o familia. Este uso se podrá desarrollar en cualquier área de actividad del suelo urbano o de expansión, con excepción de las zonas de alto riesgo y las áreas especiales o condicionadas). Fuente: E.O.T. - planos centro poblado Surimena. Construcción: Unidad habitacional. Número de pisos: Un piso, sin sótano. Área construida: 72.00 M2* Vetustez: 4 años aproximadamente. Estado de la construcción: Sin usar, sin terminar. Estado de conservación: Buen estado. Estructura: Mampostería confinada. Vigas y columnas en concreto (en área parcial de 51.0 M2, el área correspondiente a ampliación ubicada al fondo del inmueble no presenta). Fachada: Muro pañetado con vinilo, carpintería metálica y de aluminio. Antejardín cubierto con teja de eternit, columnas en tubo metálico. Condiciones de iluminación y ventilación: natural y artificial, buenas en la parte frontal del inmueble. Son deficientes las condiciones al fondo del inmueble. Acabados: Cubierta en teja de eternit sobre correa metálica; muros en bloque; piso en concreto y cerámica en cocina; baño muros con cerámica, combo sanitario y accesorios; cocina con mesón enchape parcial en cerámica con lavaplatos; carpintería metálica y de aluminio. Distribución: Sala comedor, 1 baño, 2 habitaciones. Ampliación correspondiente a cocina, habitación, área de ropas y patio interior cubierto. *Nota: No incluye área de aislamiento posterior reglamentado que corresponde a 3,00 metros según reglamentación (certificación Oficina de Planeación ASCG220.13.01.436). Servicios públicos domiciliarios: Acueducto, Energía eléctrica, Alcantarillado, Gas, Alumbrado público y Aseo.
7.9	Características de la agrupación o conjunto (sometido a Propiedad Horizontal): No aplica.

8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS	
8.1	Matrícula Inmobiliaria: 236-68988 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín Meta.
8.2	Escritura de Propiedad: escritura pública N.107 de fecha 09-03-2016 de la Notaria Única de San Martín Meta.
8.3	Cédula Catastral: 50680000200000002033500000000.

8.4	Chip: No aplica.
8.5	Licencia de Construcción: Resoluciones N.220.27.04.001 de fecha 29-05-2015 y 220.27.03.008 de fecha 29-05-2015, emanadas de la Secretaría de Planeación del Municipio de San Carlos de Guaroa, en la modalidad de Licencia de Urbanismo y de Construcción para el proyecto de vivienda de interés social Villas del Surimena (no incluye ampliación). Fuente: Escritura pública N. 107 de fecha 09-03-2016 de la Notaria Única de San Martín Meta.
8.6	Documento constitución de la Propiedad Horizontal: No corresponde a propiedad horizontal.

9. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DIFERENTES A LA CATEGORIA PRINCIPAL

No posee.

10. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION

Instrucciones del encargo valuatorio:
Determinar el valor comercial de Inmueble urbano, ubicado en la Manzana 2 Casa 10, Villas del Surimena, Centro Poblado de Surimena, departamento del Meta, para aportar a proceso 506804089001-2019-00014-000 del Juzgado Promiscuo Municipal de San Carlos de Guaroa Meta.

11. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1	Problemas de estabilidad y suelos: El inmueble no se encuentra ubicado en zona de riesgo.
11.2	Impacto ambiental y condiciones de salubridad: No se evidencia existencia de elementos o problemáticas ambientales que afecten el inmueble.
11.3	Servidumbres, cesiones y afectaciones viales: No se evidencian estas afectaciones en el inmueble.
11.4	Seguridad: De acuerdo a visita efectuada al bien inmueble no se evidencia que este se encuentre afectado por situaciones o prácticas delictivas que pongan en riesgo la integridad de los ciudadanos.
11.5	Problemáticas socioeconómicas: De acuerdo a visita efectuada al inmueble no se evidencia la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien objeto de valuación.

Cel. 3142949803 3118984227 email: avaluos.02@gmail.com

12. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

En la zona no se observan hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten al inmueble.

13. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

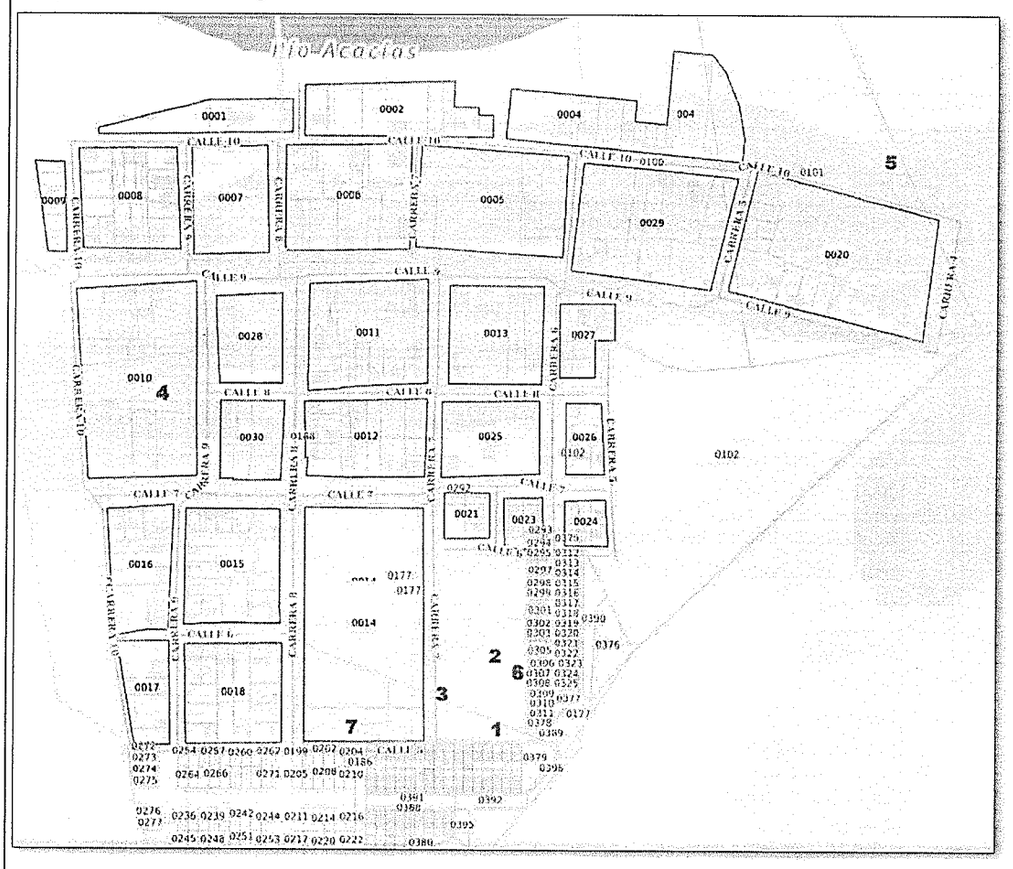
13.1	Metodología Valuatoria empleada: Método de Comparación o de Mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. 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 para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.
13.2	Justificación de las Metodologías: Método de Comparación o de Mercado: Para buscar una aproximación al más posible valor del bien objeto del avalúo, se realizó un estudio sobre las ofertas de bienes en el sector y zonas próximas con características similares, para determinar mediante procesos estadísticos, el comportamiento del mercado en el sector. Método de Costo de Reposición: El método de costo de reposición se emplea para la estimación del valor de la construcción teniendo en cuenta su estado y vetustez.
13.3	Memorias de Cálculo: Método de Comparación o de Mercado – Terreno: Se relacionan los datos de mercado ubicados.

N.	Descripción	Contacto	Área M2	Valor	Valor M2
1	Calle 5 Carrera 6A. Lote. Esquinero. Oferta.	3212429491	112.00	18,000,000	160,714
2	Carrera 6A Calle 5A. Lote. Esquinero. Oferta.	3153108740	87.00	12,000,000	137,931
3	Carrera 7 Calle 5. Lote. Medianero. Oferta.	3213202640	110.55	15,000,000	135,685
4	Calle 8 Carrera 9. Lote. Medianero. Oferta.	3143768730	178.85	20,000,000	111,826
5	Acceso por la Carrera 4 hacía el río. Lote. Medianero. Transacción. Sin servicios.	3122715407	288.00	14,000,000	48,611
6	Carrera 6 Calle 5A. Casa. Esquinera Oferta. Local, sala comedor, 3 alcobas, 2 baños, cocina, pozo o jaguey, acabados parciales.	3124101537	92.30	55,000,000	595,883
7	Calle 5 Carrera 7. Casa. Medianera. Oferta. Sala comedor cocina, alcoba, baño, patio. Obra negra.	3202707656	72.00	30,000,000	416,667

Se realiza análisis de cada uno de los datos obtenidos, estos nos aportan información de referencia con respecto al mercado de inmuebles de la zona. Se efectúa retiro de los siguientes datos, de acuerdo a los conceptos enunciados, con el fin de obtener información similar y comparable al inmueble objeto de avalúo, así:

- El Dato 5 corresponde a inmueble que no posee disponibilidad de servicios públicos.
- El Dato 6 y 7, son viviendas. No se logró el detalle con respecto a las mejoras establecidas, para deducir y obtener el valor neto del terreno.

Mapa con ubicación georreferenciada de los datos de mercado:



La comparación y el tratamiento de datos conocidos requieren de un proceso previo de homogeneización, ya que solo son comparables aquellos bienes que tengan características homogéneas.

Se realiza la homogeneización de los datos obtenidos, teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Factor Fuente o Negociación: Se debe considerar que cuando son ofertas estas son susceptibles de descuentos y por lo tanto se debe establecer valores que permitan equipararlas con ventas reales, que a su vez dependiendo de la forma de pago pueden influir en el precio final.

- Factor Ubicación: Se considera la ubicación en la manzana. La esquina con un mejor valor por oportunidad de dos frentes.

Análisis Estadístico

N.	Valor M2	F. Ubicac Mz	F. Fuente	Total Factor	Valor M2
1	160,714	0.83	0.83	0.69	111,161
2	137,931	0.83	0.83	0.69	95,402
3	135,685	1.00	0.80	0.80	108,548
4	111,826	1.00	0.90	0.90	100,643
Promedio					103,939
Desviación estándar					7,237
Coeficiente de variación					0.07
Límite inferior					92,422
Límite superior					115,455

Análisis estadístico	
Media	103,939
Error típico	3,619
Mediana	104,596
Moda	#N/A
Desviación estándar	7,237
Varianza de la muestra	52378830.38
Curtosis	-3.05150274
Coeficiente de asimetría	-0.32209684
Rango	15,758
Mínimo	95,402
Máximo	111,161
Suma	415,754
Cuenta	4

Analizando los resultados obtenidos, metodología utilizada, las características que presenta el inmueble y mercado actual, se concluye un valor por metro cuadrado de terreno correspondiente a CIEN MIL PESOS MCTE ($100.000.oo).

Método de Costo de Reposición – Construcción

VIVIENDA PRINCIPAL	
Area M2	72,00
Edad (años)	4
Vida Util	70
Edad en % de vida	5,71
Estado	2,0
Valor M2 Nuevo	580.000
Valor Total M2 Nuevo	41.760.000
Depreciación (%)	5,478
Valor Depreciación M2	31.772
Valor actual M2	548.228
Ajuste al diez mil	1.772
Valor final M2	550.000
Valor Total actual	39.599.971
Ajuste al diez mil	29
VALOR TOTAL CONSTRUCCION	39.600.000

13.4 Comportamiento de la oferta y la demanda. Perspectivas de valorización:

El mercado ha presentado tendencia a la baja (valor de los inmuebles y renta), originado por las condiciones económicas presentadas en la zona.

13.5	Observaciones: Se considera entre otros factores: - La ubicación, medianera, con frente sobre vía sin pavimentar. - La normatividad consagrada en el E.O.T. - Las construcciones aledañas, su entorno y el desarrollo del sector. - La disponibilidad de servicios públicos frente al predio. - Las características particulares del inmueble como son: el área, la forma, construcción y uso.
13.6	Valuación: Descripción de los componentes del bien valuado: Terreno y construcción. Cantidades, Valores unitarios y Valor resultado de la valuación:

DESCRIPCION	AREA	VR UNITARIO	VR TOTAL
TERRENO (M2)	90,00	100.000.	9.000.000.
CONSTRUCCION			39.600.000.
Aproximación al diez mil			0.
VALOR TOTAL			48.600.000.

Valores en letras: Cuarenta y ocho millones seiscientos mil pesos mcte.

14. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION 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.

15. DECLARACION 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.

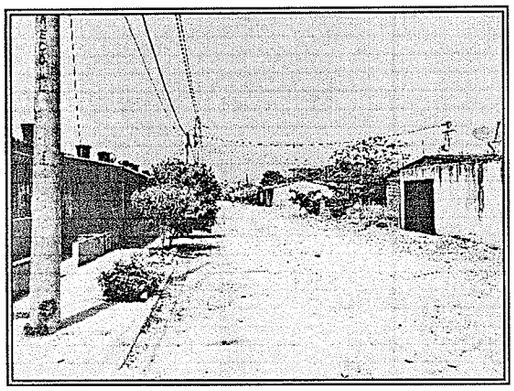
16. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR	
16.1	Nombre del valuador: LYDA YOLIMA BARRERA MONROY y CARLOS GREGORIO DAVILA GARCIA.
16.2	Registro de acreditación pública o privada del valuador: LYDA YOLIMA BARRERA MONROY - Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Oriente, con registro de avaluador 037 vigente. - Afiliado al Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. (Entidad representante por Colombia en calidad de miembro ante el International Valuation Standards Committee IVSC), con registro 3386 en la categoría Inmueble especiales. - Afiliado al Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., con registro AVAL-39948651 en las categorías 1 Inmuebles urbanos; 2 Inmuebles rurales; 3 Recursos naturales y suelos de protección; 6 Inmuebles especiales; 7 Maquinaría fija, equipos y maquinaría móvil; 13 Intangibles especiales. - Profesional en Mercadeo Agropecuario. - Especialización en Métodos y Técnicas de Valoración. - Especialización en Avalúos. CARLOS GREGORIO DAVILA GARCIA - Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Oriente, con registro de avaluador 043 vigente. - Afiliado al Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., con registro AVAL-18261343 en las categorías 1 Inmuebles urbanos; 2 Inmuebles rurales. - Profesional en Mercadeo Agropecuario.
16.3	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.
16.4	Firma del valuador: Lyda Yolima Barrera LYDA YOLIMA BARRERA MONROY

	CARLOS GREGORIO DAVILA GARCIA

17. ANEXOS

17.1	Registro fotográfico.
17.2	Mapa de ubicación del predio en el centro poblado de Surimena.
17.3	Certificación Oficina Planeación (aislamiento posterior).
17.4	Certificación del valuador.
17.5	Documentos: - Copia de la escritura pública N. 107 de fecha 09-03-2016 de la Notaria Única de San Martín Meta (Declaración de construcción en suelo propio-Vivienda interés social; Compraventa-VIS; Prohibición de Transferencia; Derecho de Preferencia; Afectación a Vivienda Familiar; Constitución de Patrimonio de Familia; Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía). - Certificado de tradición matrícula 236-68988 de fecha 02-04-2019. - Copia diligencia de secuestro de fecha 19-09-2019 del Juzgado Promiscuo Municipal de San Carlos de Guaroa. Nota. Los documentos mencionados reposan en el expediente respectivo Proceso 506804089001 - 2019-00014-000.

REGISTRO FOTOGRAFICO



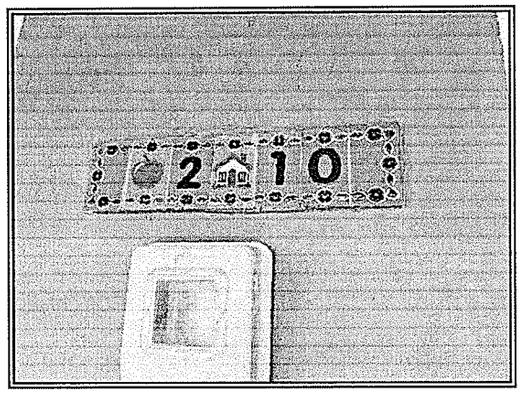
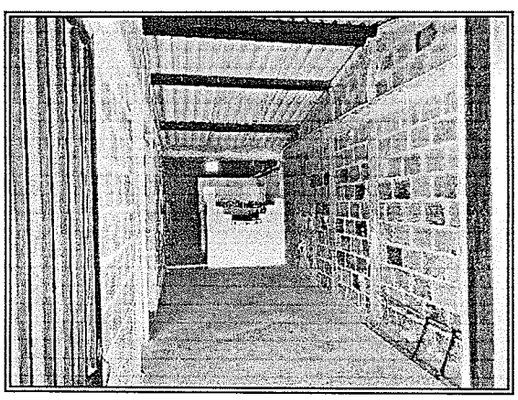


FOTO No.1 y 2.- VIA DE ACCESO FRENTE AL INMUEBLE - NOMENCLATURA



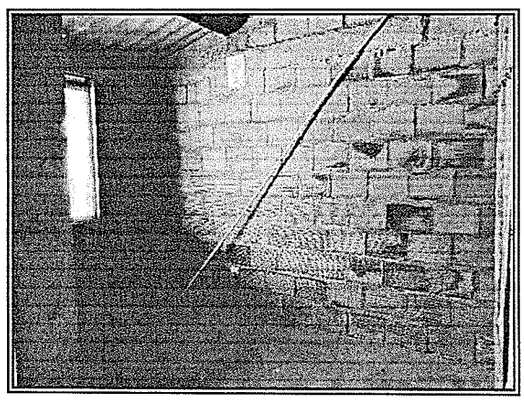
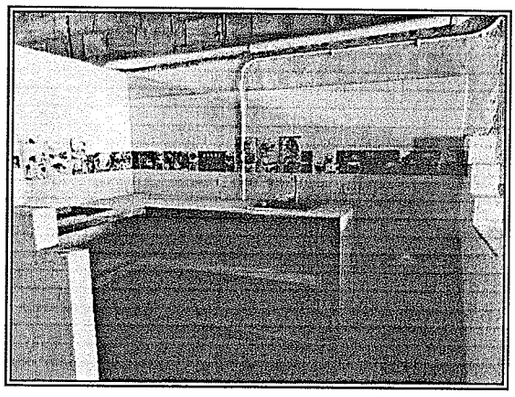


FOTO No.3 y 4.- VISTA GENERAL DEL INTERIOR DEL INMUEBLE – SALA COMEDOR - HABITACION

REGISTRO FOTOGRAFICO



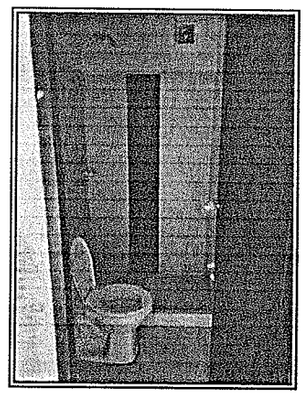
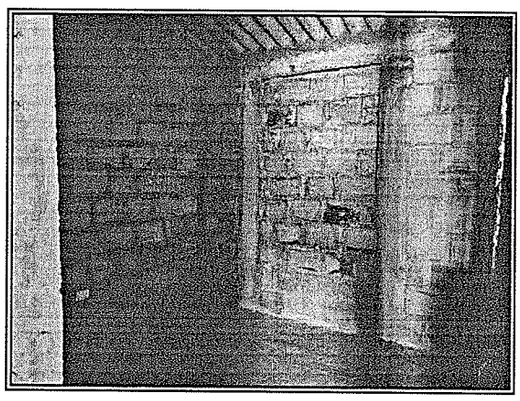


FOTO No.5 y 6.- COCINA - BAÑO



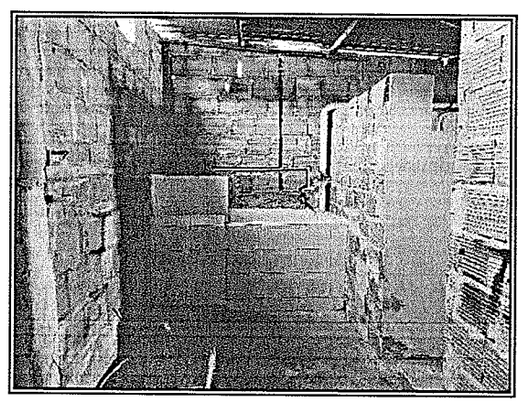
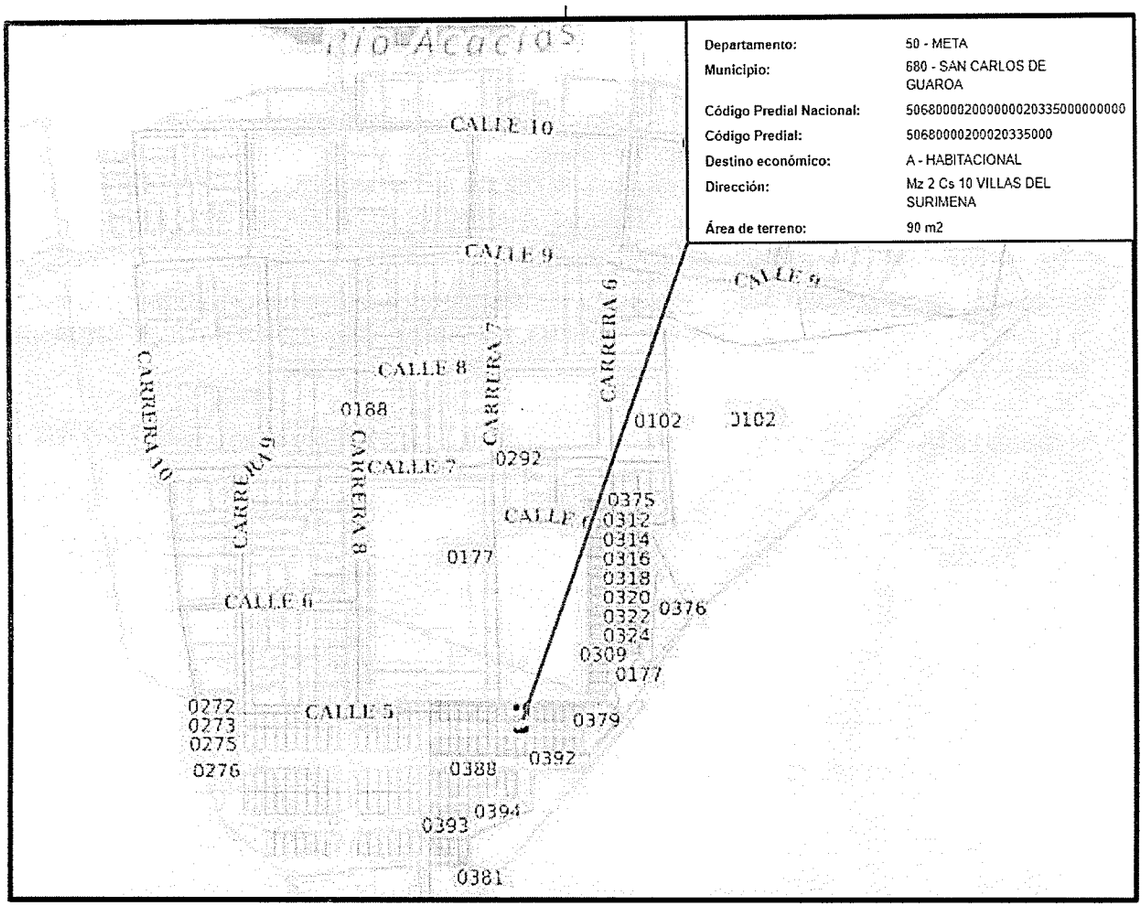


FOTO No.7 y 8.- HABITACION – AREA ROPAS

UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL CENTRO POBLADO DE SURIMENA

Fuente: Geoportal IGAC



Cel. 3142949803 3118984227 email: avaluos.02@gmail.com

	OFICIO	**CÓDIGO: IF-IC-F-01**
		VERSIÓN: 01
		FECHA: OCTUBRE DE 2019
		PÁGINA: 1 DE 1

San Carlos de Guaroa, 06 de julio del 2020

ASCG 220.13.01.436

Señora:
LYDA YOLIMA BARRERA MONROY
Correo: barrera.yolimas@gmail.com

ASUNTO: Solicitud de Concepto E.O.T. Aislamiento Posterior

En atención a la solicitud presentada por usted, en donde solicita cuál es el aislamiento posterior que se debe aplicar al proyecto de vivienda denominado Villas del Surimena - Proyecto VIS. Mediante Resoluciones 220.27.04.001 y 220.27.03.008 de fecha 29-05-2015 ubicado en el Centro Poblado de Surimena, me permito informarle que en el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) no está definido la norma urbanística en materia de volumetría y aislamientos, conforme a lo preceptuado en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 establece que las normas urbanísticas deberán estar contempladas en los componentes generales urbano y rural de los planes de Ordenamiento Territorial.

Por lo anterior, la norma nacional en materia de Normas Urbanísticas establece que deben estar contempladas en los Planes de Ordenamiento Territorial, que para el Municipio debe estar dada en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Por criterio profesional le relaciono Los Aislamientos posteriores que pueden tener en cuenta:

Número de pisos	Aislamientos posteriores
De 1 a 2 pisos	3 metros
De 3 a 5 pisos	4.5 metros
De 6 a 8 pisos	6 metros
De 9 a 10 pisos	7.5 metros
De 11 a 12 pisos	10 metros
De 13 o más pisos	1/3 de la altura

Lo anterior, para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordialmente,

Ing. MAGDA ISABEL VIDALES MENDEZ
Secretaria de Planeación.

Arq. HECTOR ALBEIRO LOPEZ LOPEZ
Profesional Universitario de Planeación.

Revisó:
Nombre: Magda Isabel Vidales Méndez
Cargo: Secretaria de Planeación

Proyectó:
Nombre: Arq. Héctor Albeiro López López
Cargo: Profesional Universitario

PIN de Validación: a79009ea

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) LYDA YOLIMA BARRERA MONROY, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 39948651, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-39948651.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LYDA YOLIMA BARRERA MONROY 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.	11 Mayo 2018	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.	11 Mayo 2018	Régimen de Transición

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.	19 Sep 2018	Régimen Académico

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.	11 Mayo 2018	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 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** 11 Mayo 2018	**Regimen** Régimen de Transición
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** 19 Sep 2018	**Regimen** Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: YOPAL, CASANARE
Dirección: CALLE 20 NO 28 - 66
Teléfono: 3142949803
Correo Electrónico: barrera.yolimas@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose 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) LYDA YOLIMA BARRERA MONROY, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 39948651.

El(la) señor(a) LYDA YOLIMA BARRERA MONROY 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

a79009ea

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: bf250b31

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) CARLOS GREGORIO DAVILA GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18261343, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-18261343.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS GREGORIO DAVILA GARCIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	**Fecha** 11 Mayo 2018	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	**Fecha** 11 Mayo 2018	**Regimen** 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 Rurales vigente hasta el 31 de Agosto 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 Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto 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

PIN de Validación: bf250b31

https://www.raa.org.co

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

Ciudad: YOPAL, CASANARE
Dirección: CALLE 20 NO 28 - 66
Teléfono: 3118984227
Correo Electrónico: davila1309@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) CARLOS GREGORIO DAVILA GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18261343.

El(la) señor(a) CARLOS GREGORIO DAVILA GARCIA 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

bf250b31

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal