

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO

Señores:

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE PUENTE NACIONAL

Atn. DR. MIGUEL ANGEL MOLINA ESCALANTE

Juez Segundo Promiscuo.

Ciudad.

REF. PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTIA

DEMANDANTE: DORIS CARMENZA MATEUS ARIZA

DEMANDADO: FREDY AUGUSTO LUNA ARIZA

RAD. No. 2015-00060-00

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO, identificado con la cédula de ciudadanía número 5'712.975 expedida en Puente Nacional - Santander, domiciliado y residenciado en la Calle 7 No. 5-75 del Municipio de Puente Nacional, Abogado en ejercicio, portador **de la T.P No. 122784 del C.S. de la Judicatura**, actuando como apoderado de la señora **DORIS CARMENZA MATEUS ARIZA**, y del señor **MIGUEL ORLANDO SOSA HERNANDEZ**, dentro del proceso en referencia acumulado, allego avalúo del inmueble embargado ubicado en la Calle 5 No. 7 – 11 / 17 / 27 Barrio Camposanto de Puente Nacional, en original con las correcciones solicitadas por el despacho.

Solicito de manera respetuosa, que una vez corrido el respectivo traslado y aprobado por el Despacho, se señale la fecha y hora para llevar a cabo la respectiva audiencia de remate en pública subasta el predio embargado y debidamente secuestrado, como ordenar realizar la elaboración del respectivo aviso de remate.

Anexo lo enunciado.

Agradezco su colaboración.

Del señor Juez,

Atentamente,



MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO

C.C. No. 5'712.975 de Puente Nacional

TP No. 122.784 del C.S de la Judicatura

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

1

CARP. No. 15



LONJA DE
AVALUADORES Y DE
AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD, RAIZ DE
SANTANDER
RAIZ DE BOYACA



AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RAIZ DE BOYACA Y RAIZ DE BOYACA

LONJA DE
PROPIEDAD



INFORME DE PERITAZGO Y AVALÚO COMERCIAL ACTUAL ESTIMADO DE UN INMUEBLE URBANO, LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES EN EL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE PUENTE NACIONAL DEPARTAMENTO DE SANTANDER, ENERO 24 DE 2020.

“PERITAZGO Y AVALÚO COMERCIAL”: es constatar, verificar, observar y examinar exhaustivamente todos los componentes del inmueble y hallar el valor de dicha propiedad expresado en términos monetarios, entendiéndose por precio comercial aquel valor que una propiedad alcanzaría durante un plazo razonable, al ponerla en venta su propietario en un mercado abierto frente a un comprador que la quiera adquirir conociendo todos sus usos y limitaciones y estando desprovistos, tanto el vendedor como el comprador de presiones anormales.

CAPITULO PRIMERO

1. GENERALIDADES

DIRECCIÓN: CALLE 5 No. 7 – 11 – 17 – 27 Barrio Camposanto
SECTOR: URBANO
MUNICIPIO: PUENTE NACIONAL
DEPARTAMENTO: SANTANDER
REPUBLICA: COLOMBIA

De acuerdo con el certificado catastral, el predio identificado con la Cedula catastral No. 010000000007003700000000, es la que se pudo verificar que a la vivienda le corresponde el siguiente Nomenclador: **“CALLE 5 No. 7 – 11 – 17 - 27 Barrio Camposanto”**, con forme quedó plenamente identificado en la diligencia de Secuestre de fecha del Veintiocho de enero de 2020, realizado por la Secretaría de Gobierno del Municipio de Puente Nacional.

SOLICITADO POR: EN PROCESO JURIDICO POR LA PARTE DEMANDANTE
Dr. MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO

BARBOSA: Carrera 9 No. 13 – 25 Interior uno
CELULARES: 3123608142 - 3224337608

EMAIL: alirioalvaradoavila@hotmail.com

1

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

2

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE
AVALUADORES Y DE
AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAÍZ DE
SANTANDER
RAÍZ DE BOYACÁ



AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOYACÁ
VIA: 50 8000000 1 8000000 000

LONJA DE
PROPIEDAD



1.2- 1.2- **CLASE DE INMUEBLE:** Se trata de un Lote de terreno y una Casa de habitación construida en el mismo de tres pisos en el perímetro urbano del Municipio de Puente Nacional Santander del Sur, construida aproximadamente 58 años.

1.3- **OBJETO:** Es constatar la existencia del inmueble y hallar el valor comercial actual estimado del área de terreno y construcciones, ubicada en la anterior dirección descrita.

1.4- **ENTIDAD AVALUADORA:** El avalúo fue solicitado a **ALIRIO ALVARADO AVILA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 6.752.669 de Tunja, con registro mercantil No 038006752669-01 de la Cámara de Comercio de la Ciudad de Tunja, que acredita **AVALÚOS A3**, desde 1987, con **RAA** Registro Abierto de Avaluador AVAL- No. 6752669, Emitido por la Corporación Autorregulador de Avaluadores ANAV, y la Súper Intendencia de Industria y Comercio SIC, Matricula profesional de Avaluador No. RNA. / 01- 7034 por LONJANAP y CORPOLONJAS, Técnico en Avalúos por TECNIINCAS ARMENIA con certificación de 11 categorías, Asesor Externo de Avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Según Acta No. 3 del 10 de marzo de 1994, miembro activo de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Boyacá, Santander, en donde **actualmente se desempeña como presidente**. Inscrito en el SIGEP (Sistema de Información y Gestión de Empleo Público). **PERITO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA en la Regional Boyacá.**

Representante de ANAV, para el departamento de Santander y oriente, según convenio suscrito en el mes de agosto del año de 2019.

Con la asesoría técnica de **NUBIA ALCIRA JIMENEZ NAUSSAN**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 40.032.702 de Tunja con **RAA** Registro Abierto de Avaluador AVAL- No. 40032702, Emitido por la Corporación Autorregulador de Avaluadores ANAV, y la Súper Intendencia de Industria y Comercio SIC, Matricula profesional de Avaluador No. RNA. / 01- 7035 por LONJANAP y CORPOLONJAS, Técnico en Avalúos por TECNIINCAS ARMENIA con certificación de 11 categorías, Diplomada en Avalúos, técnico laboral en sistemas, miembro activo de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Santander y actual presidente de la Lonja de Avaluadores y de propiedad Raíz de Casanare y la Orinoquia, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Casanare. Gerente propietaria de Inmobiliaria Lanceros de Santander E.U, inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura). El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

BARBOSA: Carrera 9 No. 13 – 25 Interior uno
CELULARES: 3123608142 - 3224337806
EMAIL: alirioalvaradoavila@hotmail.com

2

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

3



LONJA DE
AVALUADORES Y DE
AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE
SANTANDER
RAIZ DE BOYACA



AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
PER. RA. 80-001283 Y 80-001284

LONJA DE
PROPIEDAD



**DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN
(CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)**

Como Avaluador declaro que:

**DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN
(CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)**

El Avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble y su reserva minera, objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

El Avaluador 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 Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley.

Este avalúo comercial es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial y el destino del avalúo es un juzgado o tribunal; Por lo tanto, Incluye la asistencia por parte del Avaluador al juzgado o tribunal (Art. 228) y al ser una prueba pericial, cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226

CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: *Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este 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.*

VIGENCIA DEL AVALÚO: *De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico.*

BARBOSA: Carrera 9 No. 13 – 25 Interior uno

CELULARES: 3123608142 - 3224337606

EMAIL: alirioalvaradoavila@hotmail.com

3

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

4

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE
AVALUADORES Y DE
AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD - RAIZ DE
SANTANDER
RAIZ DE BOYACA



AVALUOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD DE BOYACA
RAIZ DE BOYACA Y RAIZ DE SA

LONJA DE
PROPIEDAD



En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

CAPITULO SEGUNDO

2.1- ASPECTO JURÍDICO: El análisis de la titularización no corresponden a estudios y conceptualización jurídica sino a una DESCRIPCIÓN de los mismos.

2.2- ESCRITURA: No. 677 del 24 de noviembre de 2009, de la Notaria única del círculo de Puente Nacional – Santander.

NATURALEZA DEL ACTO:

Limitación al dominio: adjudicación sucesión nuda propiedad y adjudicación liquidación sociedad conyugal.

De: Ariza de Luna Alicia

A: Luna Ariza Fredy Augusto C.C. No. 7.9341468, quien figura como titular del derecho real del dominio.

ESCRITURA: No. 722 del 29 de diciembre de 2010, de la Notaria única del círculo de Puente Nacional – Santander.

Especificación por voluntad de las partes, reserva de uso y usufructo

De: Luna Alicia Galvis Gilberto

A: Luna Ariza Fredy Augusto

ESCRITURA: No. 376 del 18 de junio de 2014, de la Notaria única del círculo de Puente Nacional – Santander.

Especificación: hipoteca abierta

De: Luna Ariza Fredy Augusto

A: Sosa Hernández Miguel Orlando

ANOTACION No. 12. Oficio No. 1241 del 12/11/2015, Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Puente Nacional.

Especificación: Medida Cautelar, Embargo Ejecutivo con acción personal

BARBOSA: Carrera 9 No. 13 – 25 Interior uno
CELULARES: 3123808142 - 3224337808

EMAIL: alirioalvaradoavila@hotmail.com

4

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

5

CARP. No. 15

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO

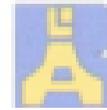


OFICINA
ESTADAL DE
DEFENSA JURÍDICA
ESTADAL DE VERACRUZ



AVALÚOS
Esp. ALIHO ALVARADO AVILA

OFICINA DE
REGISTRAL



De: Peña Ruiz Yolanda
A: Luna Ariza Fredy Augusto

2.3- **MATRICULA INMOBILIARIA:** No. 315 - 17634 de la oficina de instrumentos públicos de Puente Nacional.

2.4- **CEDULA CATASTRAL:** No. 010000070037000

2.5- LINDEROS Y COLINDANTES:

LINDEROS ESPECIALES

POR EL NORTE, en longitud de dieciséis puntos cuarenta y tres metros (16.43M) con la calle quinta (C 5) partiendo del punto de colindancia del lote segregado y dados a los comuneros Juan Carlos y Nohora Fabiola García Guerrero hasta alcanzar el punto de colindancia en donde empieza la construcción nueva hecha dentro del predio global por los comuneros Libardo Ariza Ardila y Olivo Mosquera Sánchez. **POR EL ORIENTE,** en longitud de dieciséis puntos veinte metros (16.20M) con la construcción nueva levantada por el señor Libardo Ariza Ardila y sigue con la construcción nueva levantada por y Olivo Mosquera Sánchez hasta alcanzar el punto de colindancia con Gilberto Peña. - **POR EL SUR;** en longitud de dieciséis puntos treinta y siete metros (16.37M) con propiedades de Gilberto Peña hasta llegar al punto de colindancia con el lote segregado y adjudicado a Juan Carlos y Nohora Fabiola García Guerrero y **POR EL OCCIDENTE,** en longitud de catorce puntos noventa metros (14.90M) en toda su extensión con el lote adjudicado a Juan Carlos y Nohora Fabiola García Guerrero hasta encontrar el punto de partida ubicado en la calle 5 y encierra.

AREA DEL TERRENO: **263.00 m²**

ESTA AREA SE ADOPTA PARA EFECTOS DEL AVALUO

2.7- **SUELOS Y ESTRUCTURA GEOLÓGICA:** Consistente de formaciones por acumulación sedimentaria de la era terciaria y cuaternaria.

2.8- **TOPOGRAFIA:** el predio presenta una topografía con una leve pendiente este – oeste, menor de 5%.

CAPITULO TERCERO: ASPECTO GEOGRÁFICO

Coordenadas de ubicación

BARBOSA- Carrera # No. 13 – 25 interior uno
CELULARES- 3123608142 - 3224207808
EMAIL- alioalvarezdeavila@hotmail.com

3

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

6

CARP. No. 15

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



11 metros costado sur se encuentra el inmueble objeto de la valoración, relativamente a 15 metros del parque principal.



BARBOSA: Carrera 9 No. 13 – 25 interior uno
CELULARES: 3123608142 - 3224337606
EMAIL: alirioalvaradoavila@hotmail.com

8

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

8

CARP. No. 15

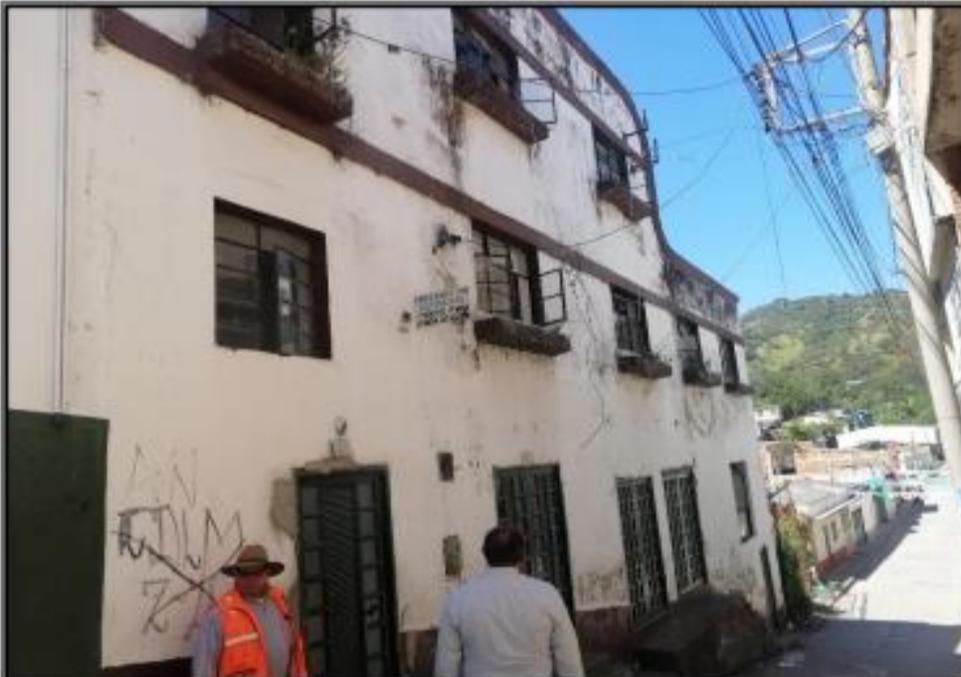
MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



BARBOSA: Carrera 9 No. 13 – 25 interior uno
CELULARES: 3123608142 - 3224337606
EMAIL: alirioalvaradoavila@hotmail.com

9

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

9

CARP. No. 15

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AFILIADOS Y DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



LONJA DE AFILIADOS Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ



2.2- VECINDARIO: *Corresponde al pleno centro de la Ciudad de Puate Nacional a 15 metros del parque principal, en donde se encuentran el palacio municipal, palacio de Justicia, iglesia parroquial y comercio liviano de restaurantes, cafeterías, cigarrerías, panaderías, hoteles, banco popular y vivienda de uno a tres pisos, unas conservando el estilo y tradición colonial y otras de estilo moderno.*



BARBOSA: Carrera 9 No. 13 – 25 interior uno
CELULARES: 3123608142 - 3224337606
EMAIL: alirioalvaradoavila@hotmail.com

10

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puate Nacional
Cel. 3143051360

10

CARP. No. 15

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



ESTADO DE VERACRUZ
PROFESIONAL EN ASESORIA JURIDICA



AVALUOS
Edu. ALVARO ALVARADO AVILA
INSTITUTO VERACRUZANO DE ASESORIA JURIDICA



ESTADO DE VERACRUZ
PROFESIONAL EN ASESORIA JURIDICA



BARBOSA: Carrera 9 No. 13 – 25 a nivel uno
CELULARES: 3120608142 - 3224337606
EMAIL: marcoelvercastaneda@outlook.com

11

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

11

CARP. No. 15



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



MEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ
RGL No. 00-0007043 Y RGL No. 002



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ



CAPITULO TERCERO: SERVICIOS PÚBLICOS

3.1- VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: *La principal vía de acceso es la calle 5 y la carrera 7ª en piedra tallada, con áreas de bahía o parqueo, se debe anotar que la prolongación del parque a partir de la carrera 7 a la carrera 8 es bastante angosta de aproximadamente 2.50 m de ancho en donde es imposible el parque de vehículos para el cargue y descargue de insumos o materiales, su base es cementado.*

Internamente se encuentran halles y escaleras de acceso al primero, segundo y tercer piso.



BARBOSA: Carrera 9 No. 13 – 25 interior uno
CELULARES: 3123608142 - 3224337606
EMAIL: alirioalvaradoavila@hotmail.com

12

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LOAJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



MIEMBRO DE LA LOAJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA.
RULA NO. 08-0007830 Y 0801-001



LOAJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



BARBOSA: Carrera 9 No. 13 – 25 interior uno
CELULARES: 3123608142 - 3224337606
EMAIL: alirioalvaradoavila@hotmail.com

13

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

13

CARP. No. 15

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



AVALÜOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ
R.N. No. 00-00112130 Y 000100100



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ

3.2- **ACUEDUCTO:** Cuenta con un medidor de agua potable con sus respectivas redes de distribución a las dependencias de la casa cocina, baños y taque aéreo de reserva.



3.3- **ALCANTARILLADO:** cuenta con ductos de desagües de aguas lluvias y aguas servidas a las redes matrices del Municipio.

3.4- **ENERGÍA ELÉCTRICA:** Tiene acometidas de energía eléctrica con un contador, redes internas de distribución a las dependencias con rosetas, interruptores y toma corrientes.



BARBOSA: Carrera 9 No. 13 – 25 interior uno
CELULARES: 3123608142 - 3224337606
EMAIL: alirioalvaradoavila@hotmail.com

14

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

14

CARP. No. 15

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



3.5- GAS DOMICILIARIO: tres acometidas de gas natural con su respectivo medidor y red de distribución a las dependencias cocinas.



CAPITULO CUARTO

OBRAS DE INFRA ESTRUCTURA

4.1- CONSTRUCCIONES

CONTRUCCION: en lote descrito y alinderado anteriormente, se encuentra una construcción de tres niveles o plantas con las siguientes características.

CARACTERÍSTICAS: casa de habitación de tres niveles o plantas; construida hace 52 años aproximadamente		ESTADO DE CONSERVACION			VIDA ÚTL. PROBABLE AÑOS	EDAD AÑOS	VIDA ÚTL. REMANENTE AÑOS		
		B	R	M					
<p>1 COMPONENTE 70%</p> <p>CIMENTOS, ESTRUCTURA, COLUMNAS, ENTREPISO, ESCALERAS, VIGAS, MUROS, PAREDES, CUBIERTA.</p>	<p>CIMENTOS sobre excavación manual y mecánica BASES. en piedra y cemento COLUMNAS: sobre la base anterior parcial en ladrillo tolete y parcial en concreto. VIGAS DE AMARRE: parcial en concreto y madera acerrada ENTREPISO. en su mayoría chafón en madera y parte en Placa de concreto "fisurada y debilitada". ESCALERAS: en estructura de concreto revestidas en cerámica y barandas metálicas. MUROS: en ladrillo tolete y parte en ladrillo bloque. PAREDES pañete rustico y vinilo. CUBIERTA: armazón parcial correa en madera y metálica, teja de zinc y de asbesto.</p>					X	70	58	12

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ

<p>2 COMPONENTE 20%</p> <p>MAMPOSTERIA, CIELO RAZO, PISOS, COCINA, BAÑOS.</p>	<p>MAMPOSTERIA: en ladrillo taquete y bloque, pañetado y pintado al vinilo CIELO RAZO: parcial en listón machimbrado, parte en madeflex, parte en placa de entepiso y parte cubierta a la vista. PISOS: parcial en madera, parte en egres y parte en cerámica COCINAS: espacios parciales enchapados en cerámica, mesones en estructura de concretos revestidos en cerámica con lavaplatos BAÑOS: espacios semi enchapados y accesorios en porcelana en mal estado.</p>		X	70	58	12
<p>3 COMPONENTE 10%</p> <p>ACABADOS PUERTAS EXTERIORES, VENTANAS, ZONA DE LAVANDERIA, CLOSET</p>	<p>PUERTAS: exteriores en su mayoría metálicas y unas internas metálicas y en madera con chapas de seguridad VENTANAS, metálicas y cristal unas con rejas de seguridad PINTURA sobre paredes rusticas.</p>		X	70	58	12
<p>ventilación e iluminación</p>	<p>En su mayoría mala y otra parte regular</p>		X			
<p>estado de conservación</p>			X			

- AREA DE LA CONSTRUCCION **327.00 M2** SEGÚN CATASTRO Y REGISTRO DE IMPUESTO PREDIAL.

En la inspección ocular, se practicó la medición con cinta métrica y distanciómetro digital corroborando las áreas las cuales coincidieron según catastro.

ESTA ÁREA SE TOMA COMO BASE PARA LA VALORACIÓN



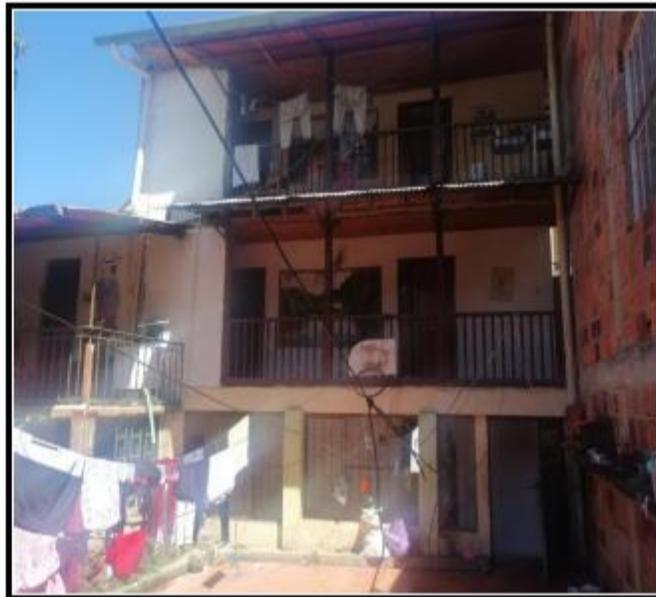
MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ



ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

CARP. No. 15

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



AVALÜOS
Esp. **ALIRIO ALVARADO AVILA**
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RBA No. 84-0071580 Y RBA No. 852



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA

PRIMER PISO: Distribución, hall principal de acceso, 4 espacios utilizados como depósitos, habitaciones, zona social, y baño; estas tienen puerta de acceso por la calle quinta.



MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



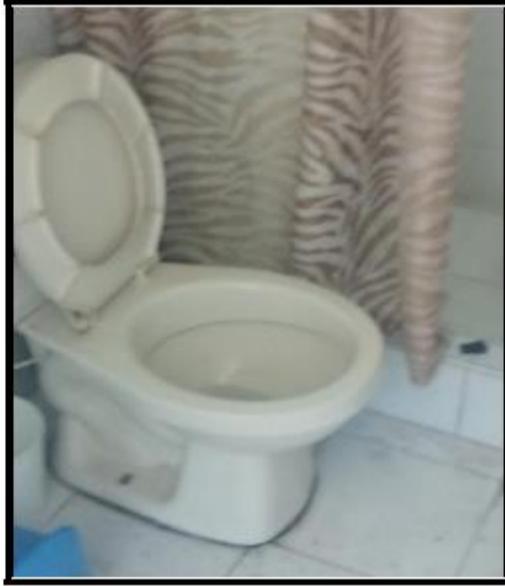
LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



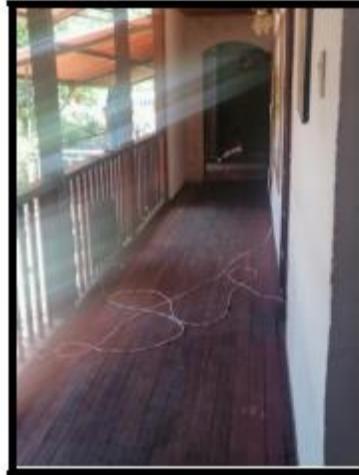
AVALÚOS
Esp. **ALIRIO ALVARADO AVILA**
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ
R.M.A. No. 16-0011181C Y R.M.A. No. 810



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ



SEGUNDO PISO: Distribución: escaleras de acceso, hall con barandas metálicas, 4 habitaciones, un espacio social, cocina, baño y balcón interno.



ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

CARP. No. 15

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



AVALUOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RGA No. 08-081119C Y RGA No. 02



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LOJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LOJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
R.N.A. No. 94-00113101 Y R.E.A. No. 952



LOJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA

TERCER PISO: Distribución: escaleras de acceso, un hall y dos habitaciones.



ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

CARP. No. 15

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LOJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



LOJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ



ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

CARP. No. 15

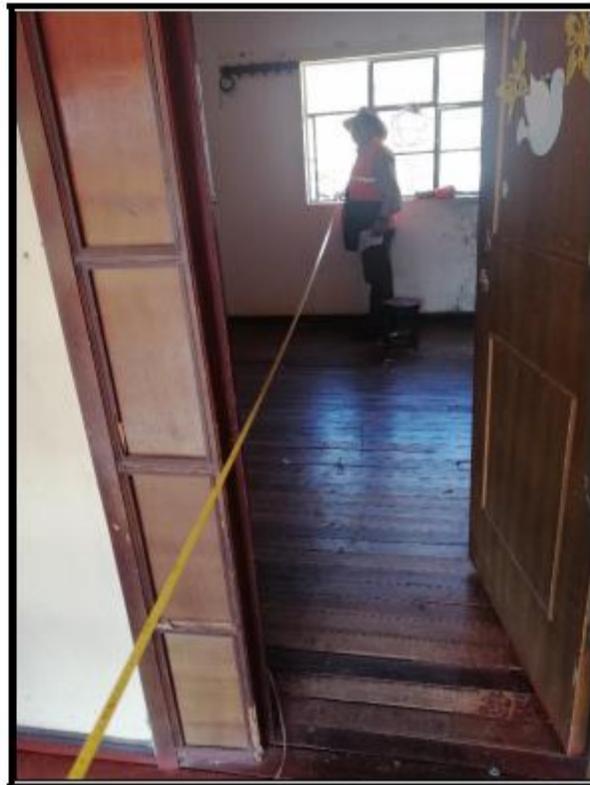
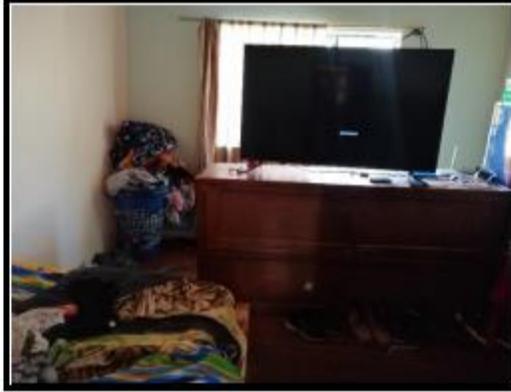
MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ



ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

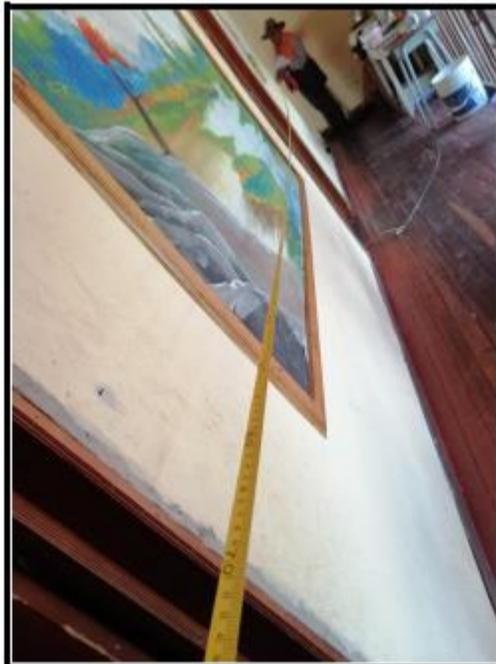
MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER



AVALÚOS
Esp. ALJIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOYACÁ
RRA No. 99-087180 Y RRA No. 852



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAÍZ DE BOYACÁ

PATIO O ZONAS DURAS Y SOLAR POSTERIOR; Un patio recubierto en tablón egres tipo Cúcuta y un solar de huerta cacera, árboles frutales, mandarinos, guayabos, limones, aguacate y plantas ornamentales.



ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

26

CARP. No. 15

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



AVALÚOS
Esp. ALIRIO ALVARADO AVILA
MIEMBRO DE LA LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
RGA No. 49-4081186 / RGA No. 82



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA



CAPITULO QUINTO

5.1- EXPLOTACION ECONOMICA:

Este inmueble, está ocupado en su mayoría de habitaciones por familias o personas en calidad de arrendamiento; por consiguiente, cuenta con una rentabilidad mensual la cual no pudo ser tasada o corroborada por cuanto fueron renuentes en dar esta información.

CAPITULO SEXTO: CONSIDERACIONES

6.1- GENERALES: *Para efectos de la valuación se consideran variables determinantes todas las descritas en los capítulos anteriores, sobresaliendo la ubicación con relación a la cercanía del parque principal y facilidad de los servicios dotacionales de la población; a la vez sus servicios públicos.*

6.2- AFECTACION: *por tener de acceso una via relativamente angosta, en una eventual reforma del EOT, puede ser afectado este inmueble para ampliación de via entre unos 8 a 10 metros, en la actualidad no es apetecida cualquier explotación de tipo comercial debido a su dificultad de estacionamiento vehicular, esto incide en su valor.*

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

27

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACÁ

CAPITULO SEPTIMO: METODOLOGÍA.

PARA EL TERRENO

7.1- METODO DE HOMOGENIZACION DE VALORES O METODO COMPARATIVO DE MERCADO ACTUAL Para obtener el valor comercial de un metro cuadrado de terreno se utilizó el método comparativo o de homogenización de valores de mercado actual de acuerdo al medio Geo físico y geo económico en donde se encuentra el terreno "Se realizó una investigación directa, mediante el sistema de encuestas en el área geográfica relacionada con el valor del metro cuadrado en el sector, en la misma calle 5 en donde se encuentran varios avisos de venta y otros inmuebles en donde se realizó transacción recientemente.

Para la recolección de datos se realizó una investigación, correspondiente a estudio de mercado de este tipo de bienes y del valor de un metro cuadrado comercializados recientemente y la información obtenida mediante el método de entrevistas o encuestas a varios habitantes y comerciantes en el contorno del terreno donde está el inmueble objeto de la valoración.

De igual manera se acudió a los archivos de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Santander y Boyacá, sobre avalúos practicados a terrenos de idénticas características en el área urbana de Puente Nacional.

7.1- Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

El perito Avaluador **ALIRIO ALVARADO AVILA**, con RAA Registro Abierto de Avaluador **AVAL/6752669** y su asesor técnico la Ing. **Nubia Alcira Jiménez**, RAA Registro Abierto de

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LOJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER



MIEMBRO DE LA LOJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOYACÁ
RBA No. 04-001103 Y RBA No. 002



LOJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAÍZ DE BOYACÁ

Avaluator AVAL/40032702 miembros Activos de la Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Santander y Boyacá; consideran dar el valor por metro cuadrado acudiendo a las fuentes de información enunciadas anteriormente, sus valores y datos obtenidos son los siguientes:

AREA DE TERRENO CONTEMPLADA EN CERTIFICADO CATASTRAL 263.00.M2

ESTUDIO DE MERCADO EN EL SECTOR PARA LA HOMOGENIZACION DE VALORES			
ID	NOMBRE	VALOR M2	VALOR TOTAL
1	lotes comercializados recientemente	1	\$ 1.650.000
2	lotes que actualmente estan en venta	1	\$ 1.700.000
3	informacion suministrada por vecinos promedio	1	\$ 1.550.000
4	lonja de avaluadore y de propiedad raiz de santander	1	\$ 1.500.000
5	lonja de avaluadore y de propiedad raiz de santander	1	\$ 1.550.000
6	inmobiliaria lanceros de santander	1	\$ 1.500.000
7	inmobiliaria el caminante	1	\$ 1.400.000
8	Ing. Nubia Jimenez	1	\$ 1.500.000
9	AVALUOS A3	1	\$ 1.500.000
			\$ 13.850.000
	PROMEDIO		\$ 1.538.889
	Nº DE DATOS		9
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR		3.694.198
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,50%
	RAÍZ N		4,70
	t-student		1,95
	LÍMITE SUPERIOR		\$ 1.500.000
	LÍMITE INFERIOR		\$ 1.400.000
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO			\$ 1.538.889

VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO ES DE \$1.538.889.

CAPITULO VIII
ACTA DE AVALUO PARA EL TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR 1 M2	VALOR TOTAL
TERRENO UBICADO EN LA CALLE 5 No. 7 -11 - 17-27	263.00 m2	\$1.538.889	\$404.727.807

Valor resultante en la investigación de mercado en el sector céntrico de puente nacional, marco del parque principal a razón de \$1.538.889 m2.

NOTA: teniendo en cuenta las consideraciones descritas anteriormente en cuanto a la ubicación y demás variables de la extensión de terreno objeto del avalúo, el perito Avaluador y su equipo técnico, considera castigar dicho valor por M2 en un 10% así:

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

29

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAÍZ DE BOYACÁ

$\$1.538.889 \times 10\% = \153.889
 $\$1.538.889 - \$153.889 = \$1.385.000$

Valor del metro cuadrado de terreno a razón de \$1.385.000.

ACTA FINAL DE AVALUO PARA EL TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR 1 M2	VALOR TOTAL
TERRENO UBICADO EN LA CALLE 3 No. 7-11 -17-27	263.00 m2	\$1.385.000	\$364.255.000

VALOR DEL TERRENO

\$364.255.000

**SON. TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS
CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.**

PARA LAS CONSTRUCCIONES

AREA CONSTRUIDA 327.00 M2

7.3- MÉTODO DE REPOSICION:

El valor de las construcciones se calcula aplicando el método de reposición el cual consiste en determinar el valor actual o nuevo de la edificación y restarle la depreciación acumulada. La depreciación se calcula utilizando las fórmulas de Fitto y Corvini, las cuales tienen en cuenta la edad y el estado de conservación de la construcción, a la vez, enfoque de comparación o de mercado inmobiliario, enfoque y técnica del valor residual. La fuente de los valores obtenidos por metro cuadrado de reposición fueron los publicados por diferentes entes que regulan el valor del metro cuadrado de la construcción en Colombia, publicados periódicamente como: Construdata, Gobernación de Santander, Gobernación de Boyacá, Camacol, Sociedad de Ingenieros y Arquitectos, publicaciones de finca raíz, sector, inmobiliario de la región, archivos de Lonjas de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Santander, peritos Avaluadores auxiliares de la justicia, avalúos A3, experiencia como Valuador, obteniendo los siguientes resultados del valor del metro cuadrado.

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

30

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LOJIA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



LOJIA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA

Tabulando toda la información del valor del metro cuadrado por enfoque de costo de reposición, mediante proceso estadístico y matemático, se obtuvo el valor del metro cuadrado para el predio en mención a razón de: \$825.000

ID	NOMBRE	PRECIO POR (M2)
1	Construdata	\$ 900.000
2	Gobernación de Boyacá	\$ 800.000
3	Cemacol	\$ 850.000
4	Sociedad de Ingenieros y Arquitectos	\$ 750.000
5	Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de santander	\$ 850.000
6	publicaciones de finca raíz	\$ 800.000
VALOR TOTAL		\$ 4.950.000

valor del metro cuadrado por reposición = \$4.950.000 / 6 = \$825.000 ochocientos veinticinco mil pesos moneda corriente

ACTA DE AVALUO						
ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR NUEVO	EDAD AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL EDAD	VIDA REMANENTE
327.00 M2	\$825.000	\$289.775.000	58	MAL CLASE 4	70 AÑOS	12 AÑOS

MEMORIA DE CALCULO	
CONTRUCCION	
EDAD EN % DE VIDA UTIL	10%
DEPRECIACION	84%
VALOR DEPRECIADO	\$226.011.000
VALOR DE LA CONSTRUCCION	\$43.164.000

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ACTIALES
\$43.164.000

SON: CUARENTA Y TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

31

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



ACTA FINAL DE AVALÚO

VALOR FINAL DEL AVALUO

VF= VT +VC

VF= VALOR DEL TERRENO MAS VALOR DE LAS COSNTRUCCIONES

\$364.255.000 + \$43.164.000 =\$407.419.000=

VALOR FINAL DEL PREDIO UBICADO EN LA "CALLE 5 No. 7 – 15 BARRIO CAMPOSANTO" DEL MUNICIPIO DE PUENTE NACIONAL DEPARTAMENTO DE SANTANDER

\$407.419.000=

SON: CUATROCIENTOS SIETE MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

Elaborado a los 24 días del mes de enero del año 2020.

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

ALIRIO ALVARADO AVILA
Avalúos "A3"
Contratista
RAA. /AVAL 6752669
RNA. / 01- 7034 POR LONJANAP

NUBIA ALCIRA JIMENEZ NAUSSAN
Avalúos "A3"
Asesor Técnico
RAA. /AVAL 40032702
RNA. / 01- 7035 POR LONJANAP

v

ASESORIA JURIDICA
marcoelverabogado@gmail.com
Calle 6 No. 7 – 44/48 Puente Nacional
Cel. 3143051360

32

CARP. No. 15



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA

OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

- PARA EL TERRENO:** Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc.
- PARA LA EDIFICACIÓN:** Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, etc.
- PARA TODA LA PROPIEDAD:** Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el Sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, facilidad de negociación, etc.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales

MARCO ELVER CASTAÑEDA ROZO
ABOGADO



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER



LONJA DE AVALUADORES Y DE
PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA

requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.

Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.

Valoración RICS – Normas Profesionales – enero 2014.

LEY 1564 de 2012 (Julio 12) "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".

Se declara que:

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.

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

El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.

Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se están Valorando.

El Avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.

El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.