

AVALÚO COMERCIAL

Proceso Ejecutivo Hipotecario N° 201500004

Demandante: HECTOR HERNANDO CIPRIAN MARTINEZ.

Demandado: SONIA RODRIGUEZ NIÑO.

Juzgado Promiscuo Municipal de Sibaté Cundinamarca.

CLASE DE INMUEBLE:

RURAL-FINCA

DIRECCIÓN:

Finca El Olivar Lote 5.

MUNICIPIO:

SIBATÉ

DEPARTAMENTO:

CUNDINAMARCA

SOLICITANTE:

MARIA DEL ROSARIO VARGAS ROJAS

SIBATE, 05 DE FEBRERO DE 2024

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** HÉCTOR HERNANDO CIPRIAN MARTINEZ
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Finca Rural
- 1.3. **MARCO JURÍDICO:** En relación a este estudio se ha tenido en cuenta los parámetros establecidos en la resolución 620 de 2008.
- 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial del 70% del predio.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Sibaté.
- 1.6. **VEREDA:** El Peñón.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Finca Olivar Lote 5
- 1.8. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Agrícola y pecuario..
- 1.9. **INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO:** Registro catastral:
0000-0009-0362-000
- 1.10. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 20 de enero de 2024
- 1.11. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 05 de febrero de 2024

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y CONSULTADOS:

Certificado de tradición N° 051-225134

Escritura pública N° 441 del 14 de febrero de 2011 de la notaría 57 de Bogotá D.C.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

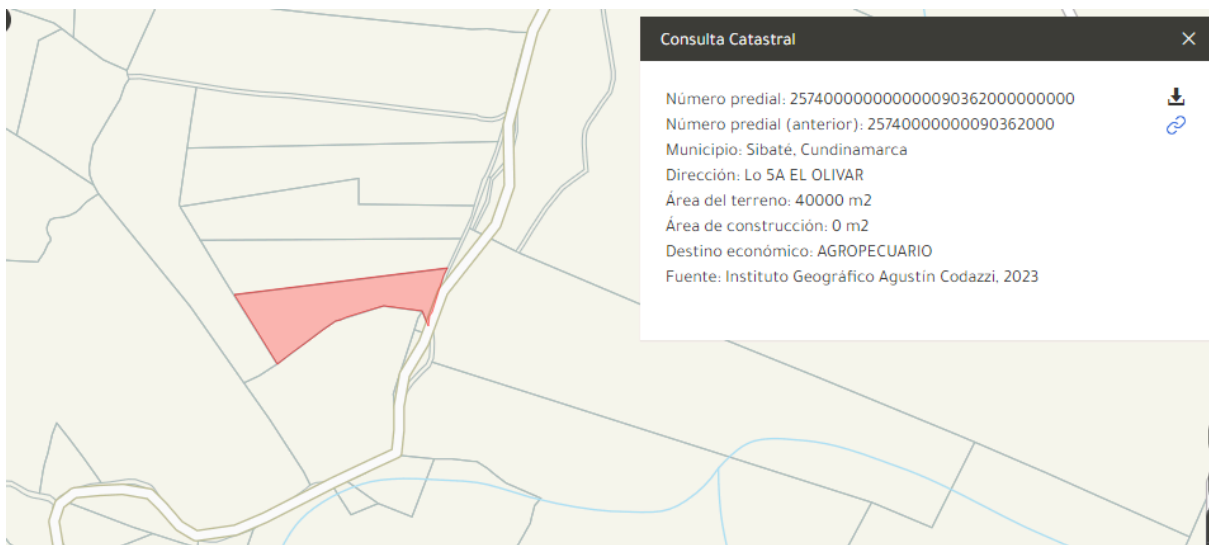
3.1. PROPIETARIO: SONIA RODRIGUEZ NIÑO. CC. 52.849.246

Escritura pública N° 441 del 14 de febrero de 2011 de la notaría 57 de Bogotá D.C.,

3.2. TÍTULO DE PROPIEDAD: Compraventa.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: N° 051-225134

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR:



4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Económicamente en el sector se han desarrollado, con actividades agrícolas y pecuarias, principalmente en el cultivo de papa, fresa y alverjas y ganado vacuno.

4.3. TOPOGRAFÍA: La topografía del sector y del predio objeto de avalúo es algo quebrada.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo.

4.5. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y agua.

4.6. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básico de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Sibaté.

4.7. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: Desde diferentes vías veredales con que cuenta el municipio de Sibaté.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.2 ÁREA TOTAL DE TERRENO: Noventa y Siete Mil Metros Cuadrados (97.600 MTS²).

5.3 ÁREA OBJETO DE AVALÚO: El 70% de la Totalidad, es decir: Sesenta y ocho mil trescientos veinte metros cuadrados (68.320 mts²)

5.4 LINDEROS: Escritura pública N° 441 del 14 de febrero de 2011 de la notaría 57 de Bogotá D.C.

5.5. CULTIVOS ESPECIALES: El predio es propicio principalmente para cultivos de fresa, pastos, papa y arveja.

7. MÉTODO DE AVALÚO: Para determinar el valor comercial del inmueble en estudio se tuvo en cuenta la resolución N° 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

MÉTODO COMPARACIÓN 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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS, DEPURACIÓN DEL MERCADO Y MÉTODO DE COMPARACIÓN

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto de avalúo, una vez analizadas las ofertas se determinó que el avalúo del inmueble es de

Predio mayor extensión

| Area Total Total Terreno | Valor mts2 | Valor Área Total Terreno |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| 97.600 | \$2.634,6604215 | \$257.142.857,1428570 |

Área objeto de avalúo.

| Área mts2 a Avalúar (el 70% del área total) | Valor mts2 | Valor Ha | Valor Avalúo |
|--|---------------------------|------------------------|-------------------------|
| 68320 | \$2.634,6604215457 | \$26.346.604,22 | \$180.000.000,00 |

SON: CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000.00) M/CTE.

Cordialmente,

CAMILO ERNESTO FLÓREZ TORRES

C.C.N° 9.270.062 de Mompós (Bol.)

Registro AVAL- 9270062



PIN de Validación: bac50ade



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) CAMILO ERNESTO FLOREZ TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9270062, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Abril de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-9270062.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ERNESTO FLOREZ TORRES 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
09 Abr 2019

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
09 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
21 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bac50ade



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



- Minas, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción
29 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

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
29 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
21 Ago 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
21 Ago 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.



PIN de Validación: bac50ade



Fecha de inscripción
21 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
21 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

- Orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
29 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Ago 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
21 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bac50ade

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

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, espectro radioeléctrico.

| | |
|--|-------------------------------------|
| Fecha de inscripción 29 Oct 2020 | Regimen Régimen Académico |
|--|-------------------------------------|

- Derechos autor, nombres comerciales, fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

| | |
|--|-------------------------------------|
| Fecha de inscripción 21 Ago 2020 | Regimen Régimen Académico |
|--|-------------------------------------|

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

| | |
|--|-------------------------------------|
| Fecha de inscripción 29 Oct 2020 | Regimen Régimen Académico |
|--|-------------------------------------|

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOACHA, CUNDINAMARCA
 Dirección: CARRERA 8 # 12-39 PARQUE PRINCIPAL DE SOACHA
 Teléfono: 3133755061
 Correo Electrónico: caefloto@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 INSTITUTO CENCOSISTEMAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AUXILIAR EN AVALÚOS
 CENTRO DE ESTUDIOS TÉCNICOS Y EMPRESARIALES EDUAMERICA - TÉCNICO LABORAL POR
 COMPETENCIAS EN AVALÚOS

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | 26 Oct 2020 |



PIN de Validación: bac50ade



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CAMILO ERNESTO FLOREZ TORRES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 9270062
El(la) señor(a) CAMILO ERNESTO FLOREZ TORRES 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

bac50ade

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal