

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
**JUZGADO 009 CIVIL MUNICIPAL**

TRASLADO 110 C.G.P. - FIJACION EN LISTA

TRASLADO No. **008**

Fecha: **18/04/2024**

Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
<b>2021 00498</b>	Verbal	CLAUDIA MARCELA RODRIGUEZ RODRIGUEZ	ANA BEATRIZ ROJAS MARTINEZ	Traslado Dictamen Pericial CGP	19/04/2024	3/05/2024

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY **18/04/2024** Y A LA HORA DE LAS 7:30 A.M.

LEONARDO LOZANO ZAMBRANO  
SECRETARIO

**Re: REMISIÓN INFORMACIÓN DICTAMEN PERICIAL - PERTENENCIA - 500014003005  
- 2021 - 00498 - 00**

Daniel Valderrama <avaluosdanielvalderrama@gmail.com>

Mié 17/04/2024 10:44

Para: DIEGO FERNANDO ARBELAEZ TORRES <abogadolaboralarbelaez@gmail.com>; Juzgado 09 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <j09cmpalvcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Claudia Marcela Rodriguez Rodriguez <claudia.rr2@hotmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (5 MB)

LJ-4251 - CASA EL TRIUNFO - JUZGADO 9 - DIEGO ARBEALEZ.pdf;

No suele recibir correos electrónicos de avaluosdanielvalderrama@gmail.com. [Por qué esto es importante](#)

Buen día honorable despacho judicial.

Envío dictamen pericial ordenado Rad. 500014003005 2021 00498 00

Cordial saludo,

El mar, 16 abr 2024 a las 11:26, Diego Arbelaez (<[abogadolaboralarbelaez@gmail.com](mailto:abogadolaboralarbelaez@gmail.com)>) escribió:

El jue, 14 mar 2024 a la(s) 7:22 a.m., Diego Arbelaez ([abogadolaboralarbelaez@gmail.com](mailto:abogadolaboralarbelaez@gmail.com)) escribió:

Señores

**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ Y DE AVALÚOS DE GRANDA Y EL META S.A.S.**

[avaluosdanielvalderrama@gmail.com](mailto:avaluosdanielvalderrama@gmail.com)

Villavicencio (Meta).

E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D.

**ASUNTO: REMISIÓN INFORMACIÓN PARA DICTAMEN PERICIAL**

**REF: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA**

**JUZGADO: NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO**

Email: [j09cmpalvcio@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j09cmpalvcio@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**DEMANDANTE: CLAUDIA MARCELA RODRÍGUEZ**

**DEMANDADOS: LIGIA ROJAS CASTEBLANCO Y OTROS**

**RADICADO: 500014003005 – 2021 – 00498 – 00**

Cordial saludo,

Comedidamente en cumplimiento del auto del 11 de marzo de 2024 proferido por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Villavicencio, me permito suministrar a usted la información solicitada para la realización de la experticia dentro del proceso de la referencia, en los siguientes términos:

Inmueble ubicado en la Calle 43 No. 31 - 22 Barrio El Triunfo de Villavicencio (Meta), distinguido con M.I. No. 230 - 5719 de la ORIP de V/cio (Meta), identificado con cédula catastral No. 50001010101080002000, con una extensión superficial de 350 Varas Cuadradas, alinderado de la siguiente forma: Por el Norte: con el lote número 7 de la citada manzana en una extensión de 8 metros; Por el Sur: con calle séptima de poder medio con el lote No. 4 de la manzana Z en una extensión de 8 metros; Por el Costado de Arriba: con lote de N.N. en extensión de 28 metros y, Por el Costado de Abajo: con casa de propiedad de Luis E Rojas Angulo en una extensión de 28 metros y encierra.

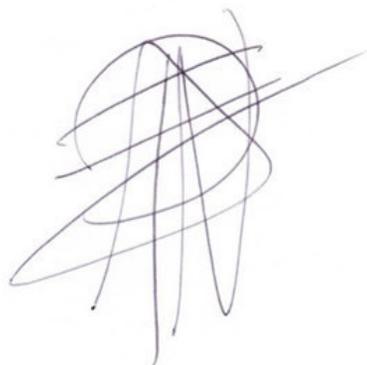
“Dicho dictamen tiene como propósito verificar la identidad plena del inmueble, por su cabida, linderos, ubicación y demás especificaciones; los hechos constitutivos de posesión, la instalación de la valla, entre otros aspectos.”

El despacho mediante el auto del 11 de marzo de 2024 fijó como honorarios provisionales a cargo de las dos partes, la suma de UN (1) SMMLV, pagadero a razón de 50% para cada una, por lo cual le solicitamos respetuosamente indicar el número de cuenta y el titular a quien debe ser consignado la suma de \$650.000 a cargo de esta parte.

Adjunto copia de la escritura pública No. 1005 del 20 de marzo de 2021 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio y del certificado de libertad y tradición y, del acta de inspección judicial, para los fines pertinentes.

Estamos prestos a brindar la colaboración necesaria para la vista al inmueble, cualquier duda favor comunicarse al abonado celular 3204185936.

Atte.



**DIEGO FERNANDO ARBELAEZ TORRES**  
C.C. No. 1.121.870.210 expedida em V/cio  
T.P. No. 233.507 del C.S. de la Judicatura

--

**Daniel Alberto Valderrama Castillo**

*Avaluador*

**Lonja de Avalúos del Meta**

3123661758 - 3105755712

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 1 de 39

**EXPERTICIA JUDICIAL URBANO No. LJ - 4251**

**CL 43 # 31 – 22  
EL TIRUNFO  
VILLAVICENCIO – META**



**REALIZADO POR:  
DANIEL ALBERTO VALDERRANA CASTILLO**

**AFILIADO A LA:  
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALÚOS DEL META**

**08 DE ABRIL DE 2024**

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 2 de 39

## Tabla de contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL.....	3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS .....	3
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	3
4. INFORMACIÓN CATASTRAL .....	4
5. MARCO NORMATIVO .....	4
6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	6
7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....	8
8. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.....	11
9. MÉTODOS VALUATORIOS.....	14
10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS) .....	14
11. CALCULO DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS.....	15
12. CONSIDERACIONES GENERALES .....	17
13. RESULTADO DE AUTO AVALÚO No. LJ-4251 .....	18
14. DE LA EXPERTICIA JUDICIAL PARA EL PROCESO DE PERTENENCIA .....	19
14.1 Identidad Plena del inmueble. ....	19
14.2 Cabida y linderos.....	19
14.3 Ubicación.....	20
14.4 Instalación de la valla.....	21
15. REGISTRO FOTOGRAFICO .....	22
16. OFERTAS.....	26
17. ANEXOS .....	27

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 3 de 39

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Solicitante : Juzgado Noveno Civil Municipal de Villavicencio.
- 1.2. Tipo de inmueble : Urbano.
- 1.3. Tipo de avalúo : Comercial y experticia judicial.
- 1.4. Objeto : Tasación comercial.
- 1.5. Departamento : Meta.
- 1.6. Municipio : Villavicencio.
- 1.7. Dirección : CL 43 # 31 - 22
- 1.8. Barrio/Urbanización : El Triunfo.
- 1.9. Uso actual del inmueble : Residencial.
- 1.10. Matricula Inmobiliaria : 230-5719.
- 1.11. Fecha de visita : 04 de abril de 2024.
- 1.12. Fecha de informe : 08 de abril de 2024.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- 2.1. Certificado de Libertad y Tradición 230-5719 del 14/03/2024.
- 2.2. Escritura Pública No. 1005 del 20/03/2021 notaria segunda de Villavicencio.

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

ANOTA.	PROPIETARIOS	ID	TITULO DE ADQUISICION	%
008	Ligia Rojas Castelblanco	X	Sentencia SN del 12/12/1985 Juzgado primero civil del circuito de Villavicencio.	25,00%
	Ana Beatriz Rojas Martínez	X		25,00%
014	Claudia Marcela Rodríguez Rodríguez	40.187.206	Escritura pública No. 20/03/2021 Notaria segunda de Villavicencio.	50,00%
<b>Total propiedad</b>				<b>100,0%</b>

Nota: La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los títulos.

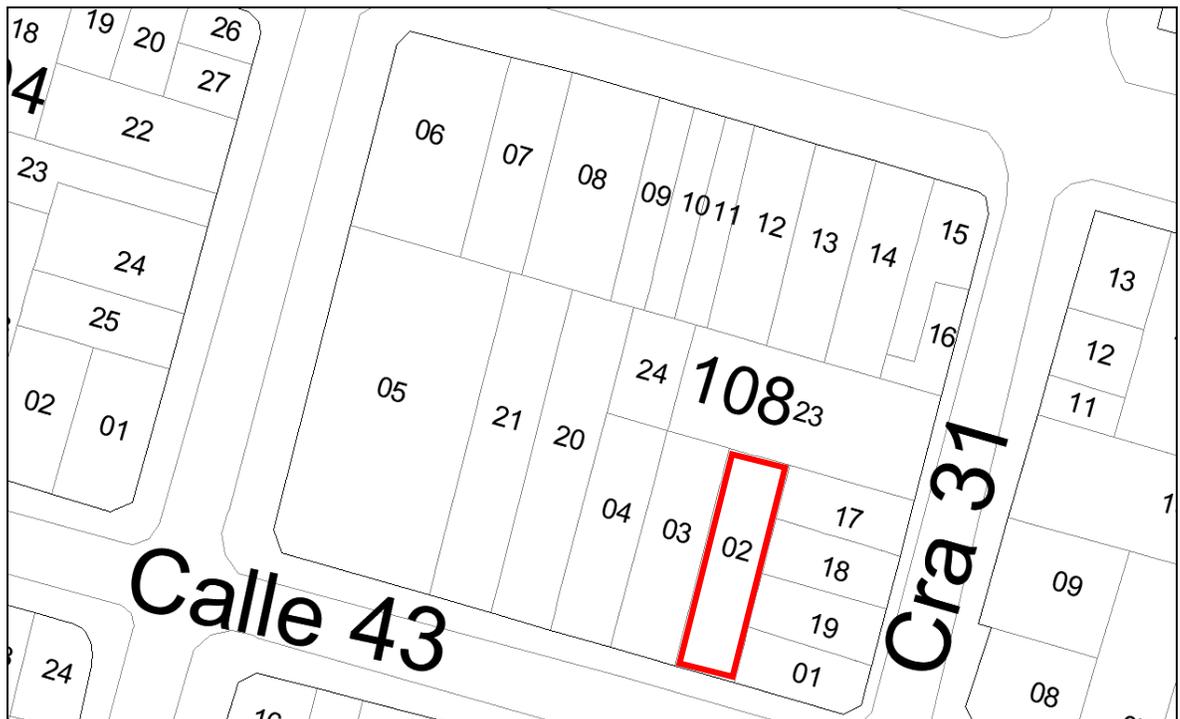
Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 4 de 39

#### 4. INFORMACIÓN CATASTRAL

- 4.1. Cedula nacional : 01010000010800020000000000  
4.2. Cedula catastral : 50001-010101080002000  
4.3. Dirección : C 43 31 22 BR EL TRIUNFO  
4.4. Área de terreno (m2) : 223 Mtc.  
4.5. Área construida (m2) : 119 Mtc.  
4.6. Avalúo catastral : \$ 169.047.000 vigencia 2024.

Fuente:

[https://swimpuestos.villavicencio.gov.co:1443/Portal/impuestos.portal.wpninformacionipu.aspx?IPU\\_010101080002000](https://swimpuestos.villavicencio.gov.co:1443/Portal/impuestos.portal.wpninformacionipu.aspx?IPU_010101080002000)



#### 5. MARCO NORMATIVO

- 5.1 Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997. Decreto 1420 de 1998, Decreto 2181 de 2006, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015, Ley 1673 de 2013, Resolución 0070 de 2011, Resolución 1055 de 2012, Manual de reconocimiento predial, Ley 44 de 1990, Decreto 148 de 2020, Ley 14 de 1983.

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 5 de 39

## 5.2 De la prueba pericial.

- El presente informe valuatorio sirve como prueba pericial y es procedente para verificar hechos que interesen al proceso donde requiere especiales conocimientos técnicos.
- El presente dictamen es rendido por peritos certificados e inscrito como avaluador ante el Registro Abierto de Avaluadores RAA, bajo la ley 1673 del 19 de Julio de 2013.
- Dictámenes periciales. El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen.
- Manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, el dictamen está acompañado de los documentos que acreditan mi idoneidad y experiencia como perito.
- No tengo publicaciones relacionadas con la materia del peritaje realizadas en los últimos 10 años.
- La lista de los casos en los que he sido designado, corresponden a los últimos años.
- No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P., en lo pertinente.
- Declaro que los exámenes, métodos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan de la misma materia.
- Declaro que los exámenes, métodos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi oficio.

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 6 de 39

## 6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

### 6.1. Delimitación del sector

El sector se encuentra delimitado al norte con el Caudal al sur con la Cristo rey, al oriente Carrera 30 y la Glorieta de la Grama y al occidente con Barrio Panorama.

### 6.2. Actividad predominante

La actividad del sector es residencial con presencia de actividad comercial media.

### 6.3. Estratificación Socioeconómica

Estrato 3 y 4.

### 6.4. Vías importantes del sector

Calle 44 y Carrera 30.

### 6.5. Topografía

Ligera, con pendiente entre el 5% y 10%.

### 6.6. Servicios públicos

El sector cuenta con cobertura del servicio de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

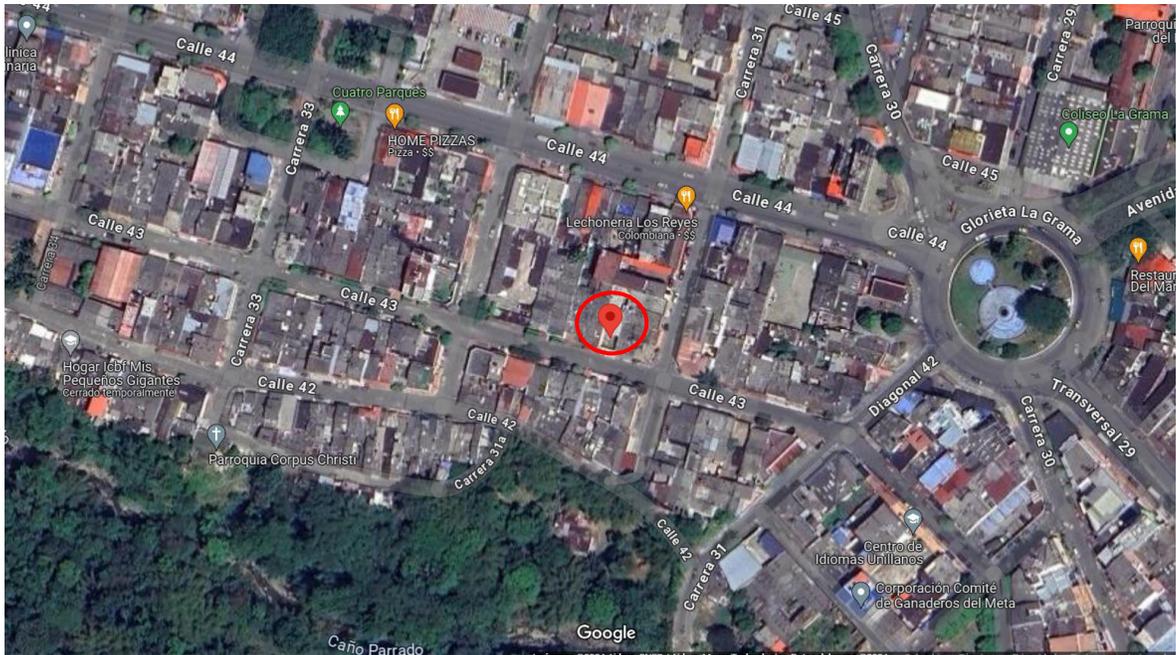
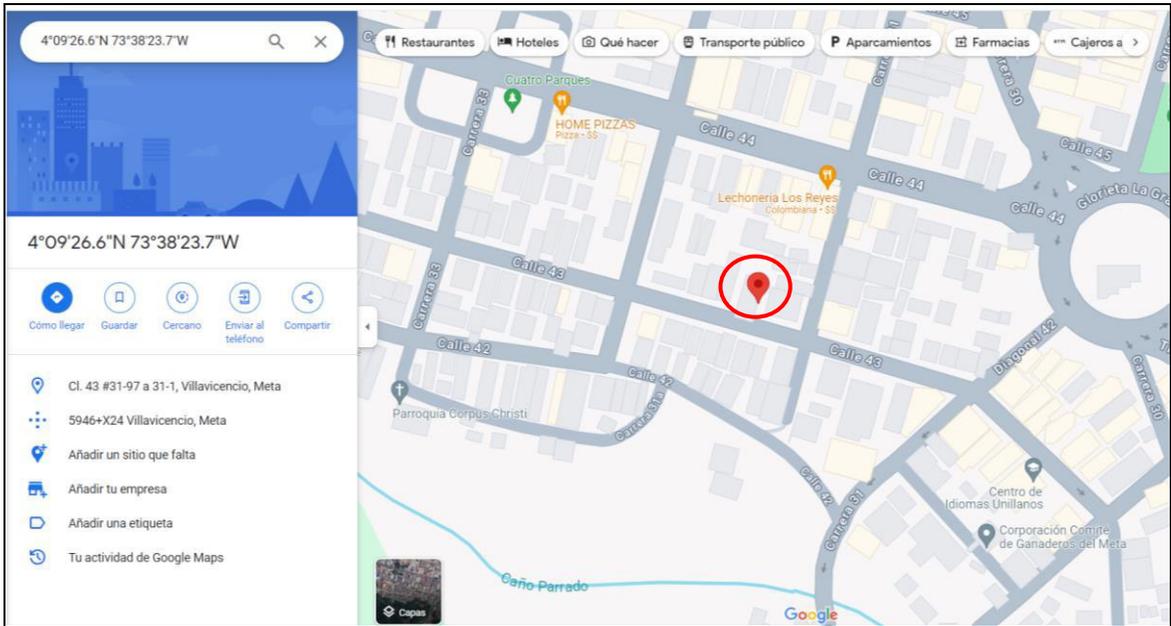
### 6.7. Servicios comunales

Los servicios comunales se encuentran tales como educacionales básicos, cultos religiosos, supermercados, entre otros.

### 6.8. Transporte

cuenta con cobertura de servicio de transporte público de solo taxis.

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 7 de 39



Fuente:

<https://www.google.com/maps/place/4%C2%B009'26.6%22N+73%C2%B038'23.7%22W/@4.1582626,-73.6392121,17z/data=!4m4!3m3!8m2!3d4.1573745!4d-73.6399095?hl=es&entry=ttu>

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 8 de 39

## 7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según Acuerdo No. 287 de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio y se adoptan otras disposiciones.

Plano : POT\_2015\_10A Plano de Clasificación del Suelo Urbano

Clasificación : Suelo Urbano.



### CONVENCIONES ESPECIFICAS

	Suelo de Expansión Urbana		Suelo Urbano
	Franja de Manejo Ambiental (FMA)		Parques y Zonas Verdes
	Franja de Protección Hídrica (FPH)		Sujeto a Plan de Manejo
	Sujeto a Compensación Ambiental		Reserva para la Provisión de Espacio Público
	Suelo de Expansión Para Desarrollo Concertado		

**Fuente:** plano No. 10 A (Categorías de las Áreas de Actividad Suelo Urbano).

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 9 de 39

Según Acuerdo No. 287 de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio y se adoptan otras disposiciones.

Plano : POT\_2015\_11C Plano de Área de Actividad Suelo Urbano.  
 Clasificación : Suelo Urbano.  
 Actividad : Residencial – Predominante



### CONVENCIONES ESPECIFICAS

	Área de Actividad Intensiva A.A.I.		Área de Actividad Limitada A.A.
	Área de Actividad Moderada A.A.M.		Dotacional
	Área de Actividad Residencial A.A.R.		Suelo de Protección

**Fuente:** plano No. 11C (Categorías de las Áreas de Actividad Suelo Urbano).

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 10 de 39

Según Acuerdo No. 287 de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio y se adoptan otras disposiciones.

Plano : POT\_2015\_12 Plano de Tratamientos Urbanísticos.  
 Clasificación : Suelo Urbano.  
 Actividad : Residencial – Predominante.  
 Tratamiento : Consolidación – Plataforma.



### CONVENCIONES ESPECIFICAS

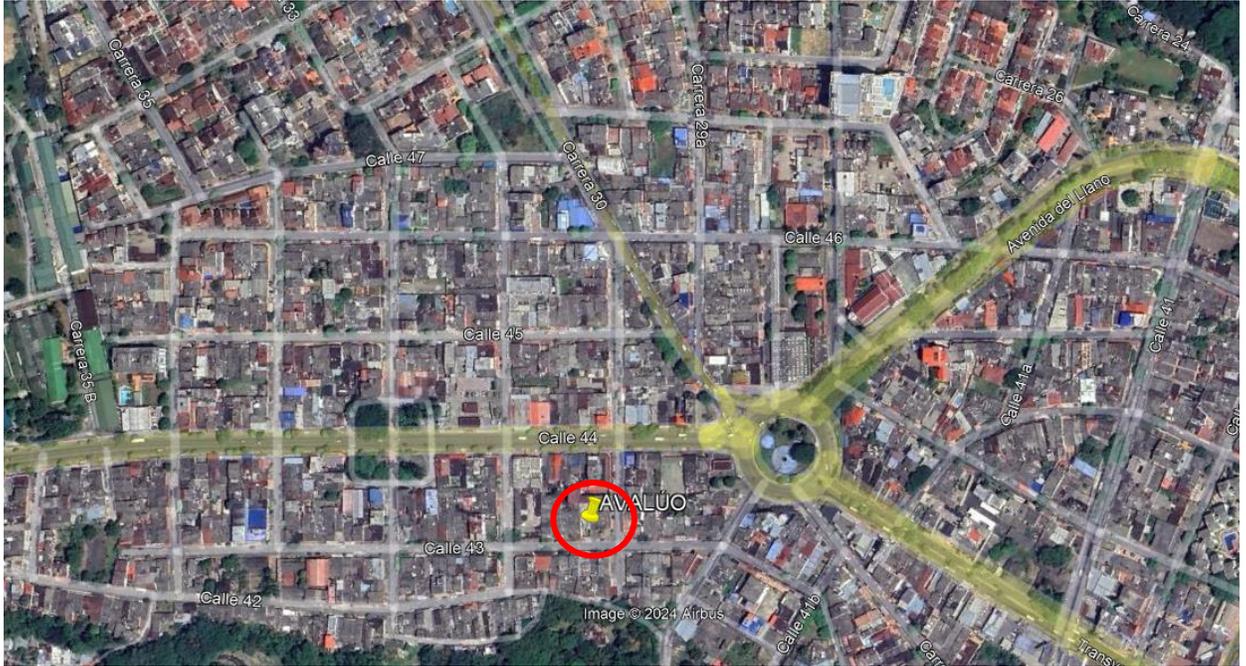
	Conservación		Renovación		Sujeto a Plan de Manejo
	Consolidación		Mejoramiento Integral		Sujeto a Compensación Ambiental
	Desarrollo		Parques y Zonas Verdes		Reserva para Espacio Público

**Fuente:** plano No. 12 (Tratamientos urbanísticos).

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 11 de 39

## 8. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

### 8.1 Ubicación espacial.



*Fuente: Google Earth. Longitud 73°38'23.70"O, Latitud 4° 9'26.60"N*

### 8.2 Área de Terreno

Área total del predio : 224,00 m<sup>2</sup>

*Fuente: Linderos Certificado de tradición y libertad.*

### 8.3 Linderos

- ✓ Norte : En 8,00 m, con el lote No. 7 de la manzana Y
- ✓ Sur : En 8,00 m, con la Calle 7.
- ✓ Oriente : En 28,00 m, con lote de propiedad del vendedor.
- ✓ Occidente : En 28,00 m, con lote de propiedad de Luis E. Rojas Angulo.

*Fuente: Escritura Pública No. 1005 del 20/03/2021 de la Notaria Segunda de Villavicencio.*

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 12 de 39

#### 8.4 Vías de acceso

Calle 43, Carrera 31.

#### 8.5 Servicios Públicos

Servicio de energía eléctrica, gas domiciliario y acueducto y alcantarillado.

#### 8.6 Estratificación

El inmueble cuenta con estratificación residencial.

#### 8.7 Áreas construidas y/o anexos

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VETUSTEZ	ESTADO
C1	Construcción	M2	126,00	40	Bueno.

Fuente: Visita en campo.

#### 8.8 Características construidas y/o anexos

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Cimentación	Zapatas aisladas y placa de cimentación poca profunda.
Estructura	Columnas, vigas de amarre y de contrapiso.
Muros	Mampostería ladrillo hueco, revestido de mortero, pañetados, estucados y pintados.
Baños	Enchapados, línea ahorradora.
Cocina	Sencilla, con mesón enchapado.
Pisos	Cerámica.
Cubierta	Fibrocemento.
Cielo raso	Drywall.
Instalaciones	Eléctricas e hidráulicas en tubería conduit PVC
Vetustez	40 años aproximadamente. Construcción antigua, remodelada en todos sus acabados.
Área	126,00 m2 aprox.
Estado de Conservación	Bueno.
Calidad del material	Bueno.

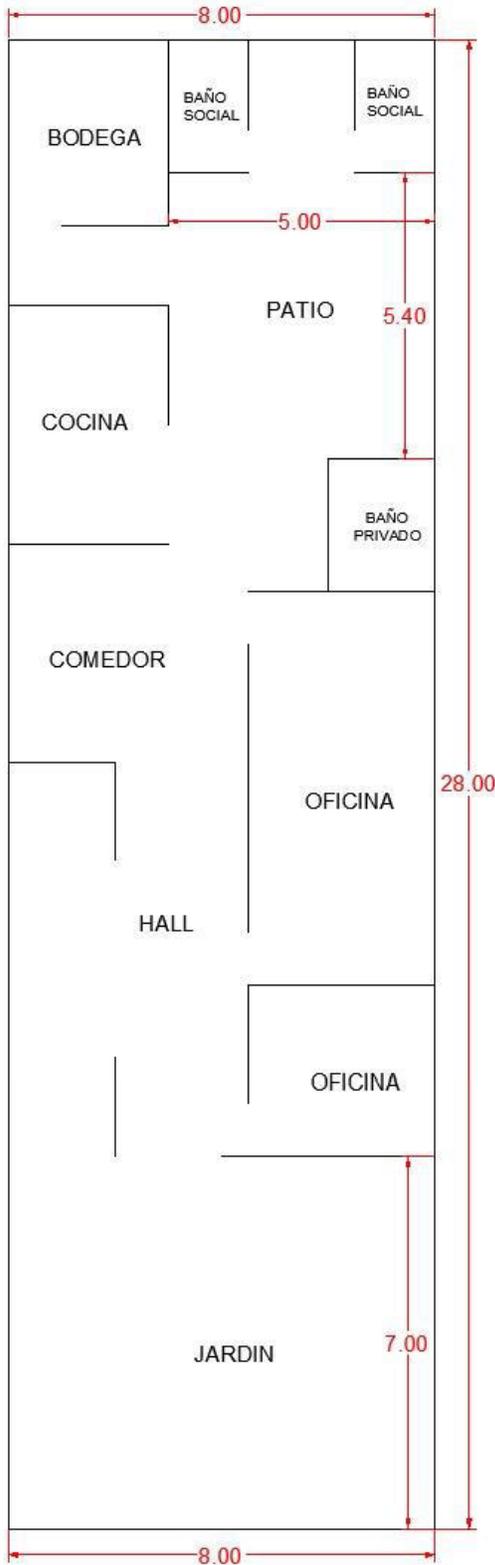
#### 8.9 Distribución

- Jardín, Hall, comedor, dos oficinas (Habitaciones), 1 baño privado, cocina, dos baños auxiliares, bodega y patio.

Fuente: Visita en campo.

Avalúo No. LJ-4251		Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 13 de 39

**8.10 CROQUIS**



Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 14 de 39

## 9. MÉTODOS VALUATORIOS

Este avalúo ha sido solicitado dentro del marco jurídico de los decretos 1420 de 1998 y 2150 de 1995, por ello se acude a la resolución No. 620 de septiembre 23 de 2.008, emanadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

### 9.1. Método de 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.

### 9.2. Método de costo de reposición:

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

## 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 10.1. Relación de las ofertas obtenidas.

No.	TIPO Y DIRECCIÓN DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	% NG	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTR.	Fuente
					ÁREA (m2)	Vr (m2)	ÁREA (M2)	Vr (M2)		
1	CI 43 # 42-39	\$ 1.300.000.000	3%	\$ 635.000.000	430,0	\$1.476.744	626	\$ 1.000.000	\$ 626.000.000	3106099640
2	CI 43 # 31 - 26	\$ 520.000.000	3%	\$ 326.000.000	223,0	\$1.461.883	223	\$ 800.000	\$178.400.000	3102221983
3	Casa venta El Triunfo	\$ 470.000.000	10%	\$ 181.200.000	120,0	\$1.510.000	186	\$ 1.300.000	\$ 241.800.000	3054175592
4	Cr 33 # 46	\$ 600.000.000	10%	\$ 337.500.000	225,0	\$1.500.000	225	\$ 900.000	\$202.500.000	3157186125 Yaneth
5	CII 45 # 32	\$ 800.000.000	10%	\$ 280.000.000	208,0	\$1.346.154	400	\$ 1.100.000	\$440.000.000	3134671324 Rocio
PROMEDIO						\$1.458.956				
DESVIACION ESTANDAR						\$65.840				
COEFICIENTE DE VARIACION						4,51				
LIMITE SUPERIOR						\$1.524.796				
LIMITE INFERIOR						\$1.393.117				
VALOR ADOPTADO						\$1.459.000				

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 15 de 39

## 10.2. Análisis descriptivo de los datos obtenidos

Se adopta el valor de **\$1.459.000** por metro cuadrado de terreno teniendo en consideración que la tendencia de las ofertas acorde a la media aritmética obtenida y las áreas homogéneas de las ofertas analizadas posterior procesamiento estadístico de datos.

## 11. CALCULO DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

Teniendo en cuenta que se pueden encontrar diferentes tipos de construcciones y mejoras, se procedió a investigar precios unitarios de los diferentes elementos constructivos que componen cada construcción o mejora.

### Prototipos y/o presupuesto de obra de Construcciones

DESCRIPCION	U.M.	V. UNITARIO	CANT.	VALOR TOTAL
<b>PRELIMINARES</b>				
Descapote a maquina	m <sup>2</sup>	\$ 14.818,00	126,00	\$ 1.867.068,00
Excavacion	m <sup>3</sup>	\$ 181.989,00	63,00	\$ 11.465.307,00
Relleno gravilla fina 1/2"	m <sup>3</sup>	\$ 89.834,00	25,20	\$ 2.263.816,80
Replanteo arquitectonico	m <sup>2</sup>	\$ 13.379,00	126,00	\$ 1.685.754,00
<b>ESTRUCTURALES</b>				
Concreto cimientos 3000 psi	m <sup>3</sup>	\$ 427.442,00	11,09	\$ 4.739.476,90
Concreto corriente 3500 psi placa contrapiso 3500psi	m <sup>3</sup>	\$ 476.925,00	37,80	\$ 18.027.765,00
Concreto corriente 3500 psi columnas	m <sup>3</sup>	\$ 476.925,00	4,80	\$ 2.289.240,00
Concreto vigas aereas 3500 psi	m <sup>3</sup>	\$ 476.925,00	28,08	\$ 13.392.054,00
Acero de refuerzo	Kg	\$ 26.369,50	1635,36	\$ 43.123.625,52
Estructura metalica para teja en fibrocemento	m	\$ 31.663,00	126,00	\$ 3.989.538,00
<b>MAMPOSTERIA, PISOS Y CUBIERTA</b>				
Muro divisorio bloque estriado No. 4 Mortero 1:4	m <sup>2</sup>	\$ 37.081,00	322,50	\$ 11.958.622,50
Pañete liso muros 1:3 interiores/exteriores	m <sup>2</sup>	\$ 29.473,00	483,75	\$ 14.257.563,75
Alistado de piso 4cm	m <sup>2</sup>	\$ 26.434,00	50,40	\$ 1.332.273,60
Mezón Cocina	m <sup>2</sup>	\$ 112.414,92	3,60	\$ 404.693,72
Piso Ceramica 55.2 x 55.2	m <sup>2</sup>	\$ 41.633,00	126,00	\$ 5.245.758,00
CERÁMICA FORMATO 25CMX35CM	m <sup>2</sup>	\$ 41.633,00	60,30	\$ 2.510.469,90
Vinilo sobre pañete 2 manos	m <sup>2</sup>	\$ 8.967,00	193,50	\$ 1.735.114,50
Pintura para exteriores Coraza	m <sup>2</sup>	\$ 6.100,00	193,50	\$ 1.180.350,00
Teja fibrocemento P7 No. 6	m <sup>2</sup>	\$ 37.106,00	126,00	\$ 4.675.356,00
Cieloraso en dry wall 1/2"	m <sup>2</sup>	\$ 111.666,00	126,00	\$ 14.069.916,00
<b>APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIO DE COCINA</b>				
Kit lavaplatos acero 120CM X 50CM + griferia	und	\$ 330.326,00	1,00	\$ 330.326,00
Lavamanos con griferia tipo II	und	\$ 623.992,00	3,00	\$ 1.871.976,00
Inodoro Tipo II	und	\$ 694.841,00	3,00	\$ 2.084.523,00
<b>REDES</b>				
Instalaciones Electricas + caja para 4 mmedidores	gbl	\$ 6.908.707,00	1,00	\$ 6.908.707,00
INSTALACIÓN LUMINARIA	und	\$ 115.795,00	18,00	\$ 2.084.310,00
SALIDA INTERRUPTOR SENCILLO PVC	und	\$ 107.084,00	25,00	\$ 2.677.100,00
SALIDA TOMA CORRIENTE BIFÁSICO EN MURO PV	und	\$ 157.725,00	45,00	\$ 7.097.625,00
Red hidraulica/sanitaria	gbl	\$ 3.852.627,00	1,00	\$ 3.852.627,00

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 16 de 39

<b>CARPINTERÍA METALICA</b>							
Ventana Marco Metalico	m <sup>2</sup>	\$	132.588,19	66,80	\$	8.856.891,39	
<b>CARPINTERÍA MADERA</b>							
Puerta madera	und	\$	247.843,00	7,00	\$	1.734.901,00	
<b>MANO DE OBRA</b>							
Cuadrilla AA - Albañileria (1 Oficial + 2 ayudantes)	HC	\$	46.158,31	896,00	\$	41.357.844,27	
					SUBTOTAL	\$	239.070.593,84
					A.I.U.		0%
					TOTAL	\$	239.070.593,84
					M2	\$	1.897.385,67

Fuente: Análisis de precios unitarios Construdata 210.

**Depreciación:** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien.

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CAL. ESTADO	DEP.	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEP.	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Constr	40	70	57,14%	2	46,32%	\$1.897.358	\$878.815	\$1.018.543	\$ 1.019.000

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 17 de 39

## 12. CONSIDERACIONES GENERALES

- 12.1. Características del sector, la vía de acceso y cercanía a centros de interés.
- 12.2. Las características del sector propiamente dichas como su topografía y la cabida superficial de los terrenos.
- 12.3. Oferta y demanda media de inmuebles en el sector.
- 12.4. En esta evaluación se tiene en cuenta el tipo de inmueble y el área ocupada, las características, uso actual y explotación del predio.
- 12.5. El valor asignado corresponde al valor comercial presente, entendiéndose por este, aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- 12.6. Para obtener el concepto y el valor total del avalúo, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, oferta y demanda.
- 12.7. En el presente avalúo no se ha intentado rendir una opinión de tipo jurídico, ni cualquier otra materia de carácter legal.
- 12.8. Las áreas de construcción fueron tomadas en campo y se consideran aproximadas, por lo que no constituyen un levantamiento arquitectónico. No aplica.
- 12.9. De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 18 de 39

### 13. RESULTADO DE AUTO AVALÚO No. LJ-4251

Abril 08 de 2024

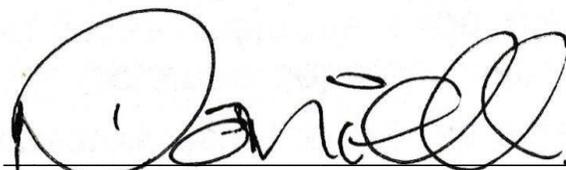
DESCRIPCIÓN	Cantidad M2	Valor M2	Vr. ACTUAL
<b>TERRENO</b>			
Terreno	224,00	\$ 1.459.000	\$ 326.816.000
<b>CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS</b>			
Construcción	126,00	\$ 1.019.000	\$ 128.394.000
Valor Total Avaló Comercial			\$ 455.210.000
<b>Valor Total Avalúo aproximado a mil</b>			<b>\$ 455.210.000</b>

El valor comercial del presente inmueble, es su valor en un mercado inmobiliario, es decir, el precio que obtendría en una operación normal de venta en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada".

Para obtener el concepto y el valor total del avalúo, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, oferta –demanda.

En el presente avalúo no se ha intentado rendir una opinión de tipo jurídico, ni cualquier otra materia de carácter legal.

SEGÚN MERCADO DEL SECTOR, SE CERTIFICA QUE EL VALOR DEL INMUEBLE AVALUADO CON LAS CARACTERISTICAS ANTERIORMENTE DESCRITAS ES DE: **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$ 455.210.000.00).**



**DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO**

Director de Avalúos

RAA AVAL-1120355330

Matrícula RNA – MI No. 3.968



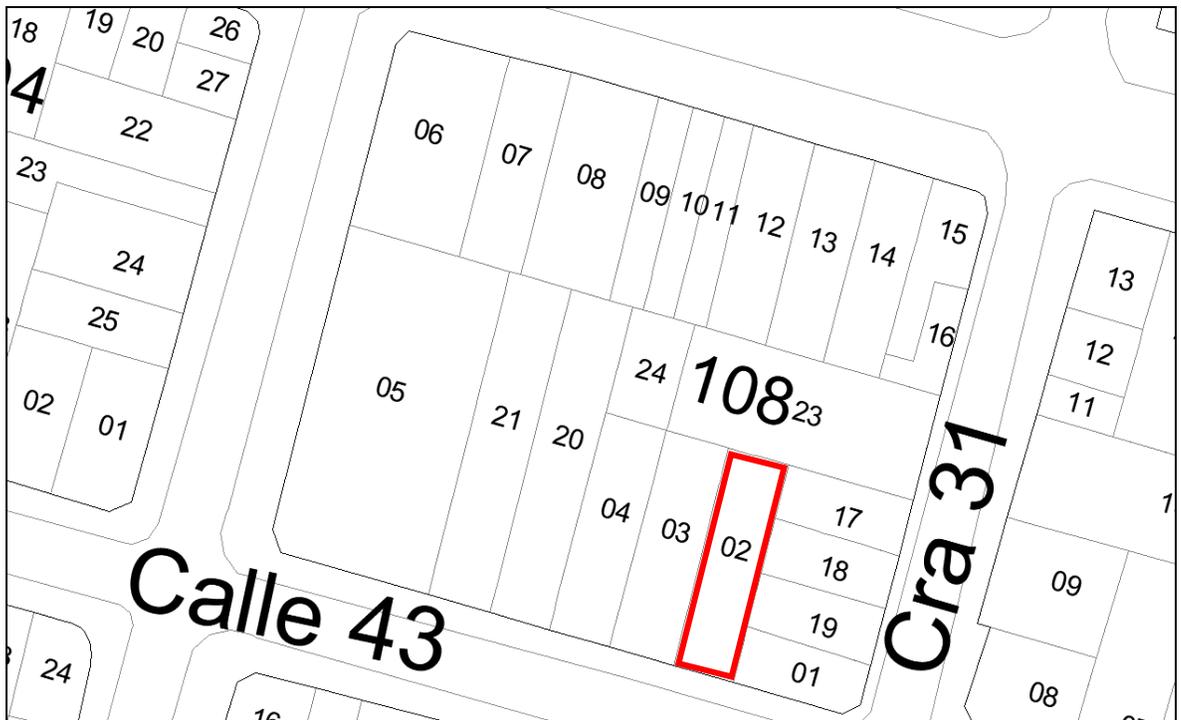
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A. AVAL-1120355330

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 19 de 39

## 14. DE LA EXPERTICIA JUDICIAL PARA EL PROCESO DE PERTENENCIA

### 14.1 Identidad Plena del inmueble.

- 14.1.1 Cedula nacional : 01010000010800020000000000  
14.1.2 Cedula catastral : 50001-010101080002000  
14.1.3 Matricula Inmobiliaria: 230-5719  
14.1.4 Dirección : C 43 31 22 BR EL TRIUNFO



Fuente: Ejes de actividad catastral.

### 14.2 Cabida y linderos.

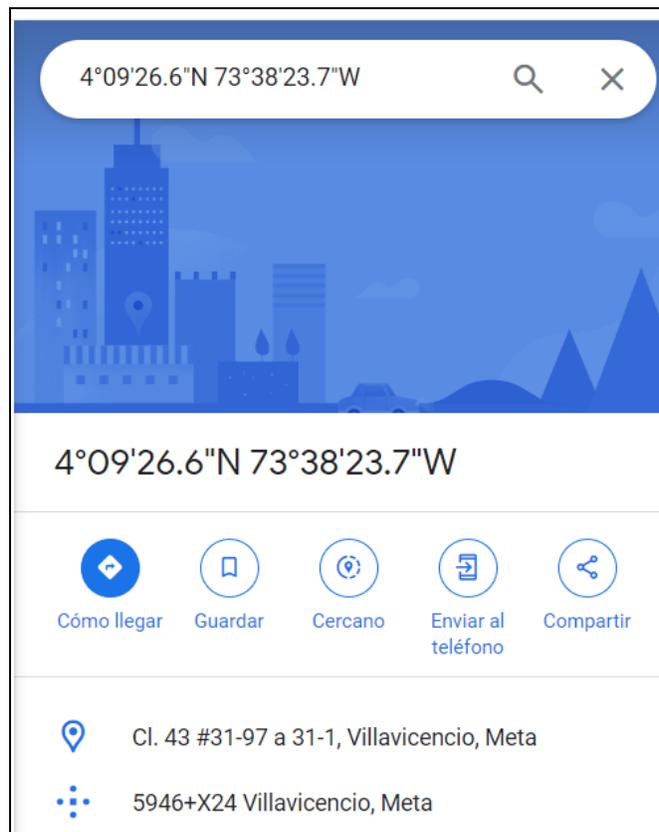
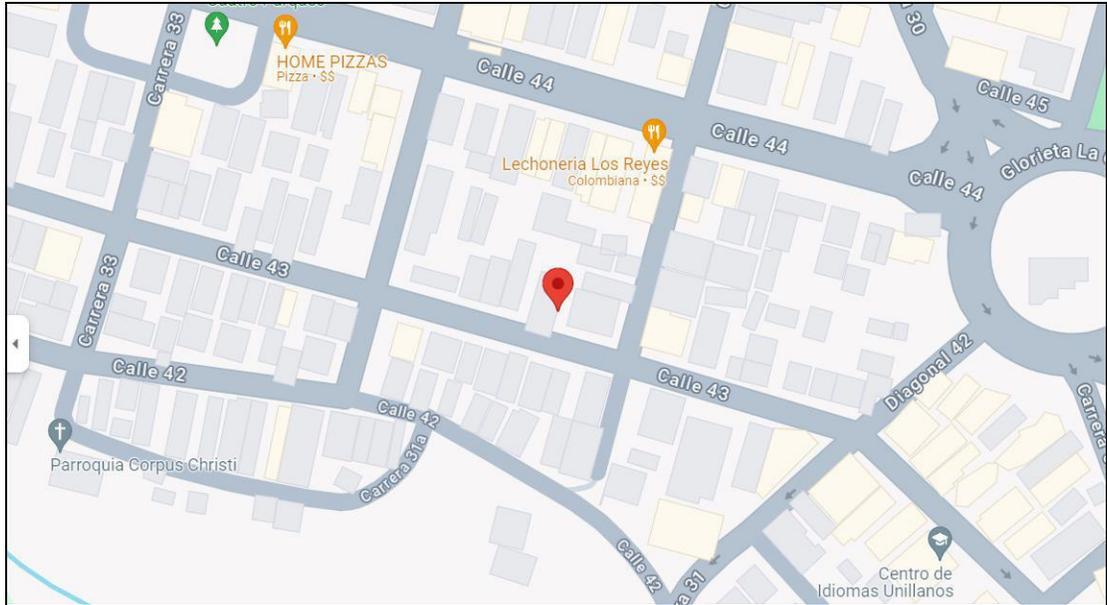
Área total del predio : 224,00 m2

- Norte : En 8,00 m, con el lote No. 7 de la manzana Y  
Sur : En 8,00 m, con la Calle 7.  
Oriente : En 28,00 m, con lote de propiedad del vendedor.  
Occidente : En 28,00 m, con lote de propiedad de Luis E. Rojas Angulo.

Fuente: Linderos Certificado de tradición y libertad y Escritura Pública No. 1005 del 20/03/2021 de la Notaria Segunda de Villavicencio.

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 20 de 39

### 14.3 Ubicación.



<https://www.google.com/maps/place/4%C2%B009'26.6%22N+73%C2%B038'23.7%22W/@4.1572769,-73.6405921,18.5z/data=!4m4!3m3!8m2!3d4.157388914d-73.6399167?hl=es&entry=ttu>

Avalúo No. LJ-4251		Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 21 de 39

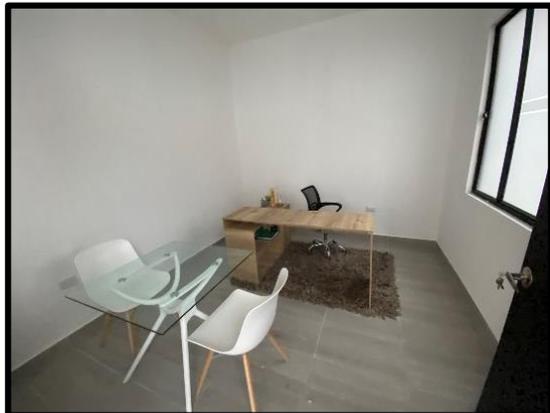
#### 14.4 Instalación de la valla.



Avalúo No. LJ-4251		Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 22 de 39

**15. REGISTRO FOTOGRAFICO**

	
<p align="center"><b>FACHADA</b></p>	<p align="center"><b>NOMENCLATURA</b></p>
	
<p align="center"><b>JARDIN</b></p>	<p align="center"><b>FACHADA INTERNA</b></p>
	
<p align="center"><b>HALL ACCESO</b></p>	<p align="center"><b>HALL</b></p>



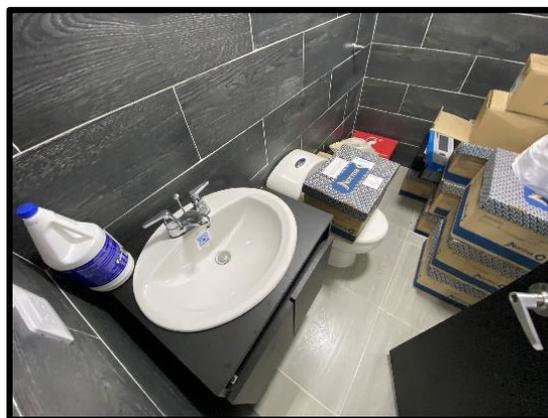
**OFICINA / HABITACIÓN**



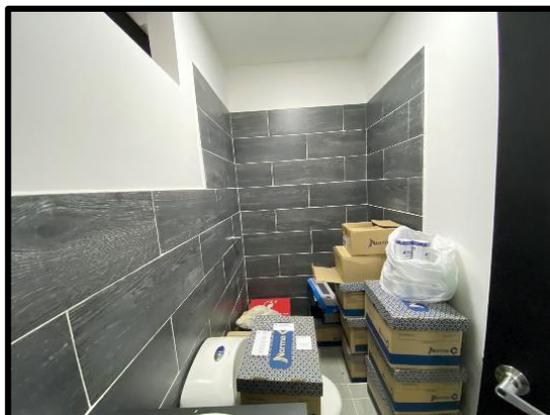
**OFICINA / SALA**



**OFICINA / HABITACIÓN**



**BAÑO PRIVADO**



**BAÑO PRIVADO**



**COMEDOR**



**COCINA**



**BODEGA**



**PATIO**



**PATIO**



**BAÑOS**



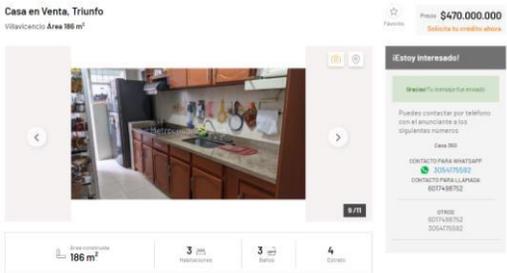
**BAÑO 1**

Avalúo No. LJ-4251		Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 25 de 39

	
<b>BAÑO 2</b>	<b>MEDIDORES</b>

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 26 de 39

## 16. OFERTAS

	
<p align="center"><b>OFERTA 1</b></p>	<p align="center"><b>OFERTA 2</b></p>
 <p><a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-villavicencio-santa-josefa-civil-militar-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/10159-M4714370">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-villavicencio-santa-josefa-civil-militar-3-habitaciones-3-banos-1-garajes/10159-M4714370</a></p>	
<p align="center"><b>OFERTA 3</b></p>	<p align="center"><b>OFERTA 4</b></p>


<p align="center"><b>OFERTA 5</b></p>

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 27 de 39

## 17. ANEXOS

Dictámenes periciales. El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen.

Manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, el dictamen está acompañado de los documentos que acreditan mi idoneidad y experiencia como perito.

- ✓ Identidad: Daniel Alberto Valderrama Castillo, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.120.355.330 de Granada – Meta.
- ✓ Localización: Calle 33 # 5b-20 Br. La Vega.  
Celular: 312 366 1758  
[avaluosdanielvalderrama@gmail.com](mailto:avaluosdanielvalderrama@gmail.com)
- ✓ Profesión: Avaluador Técnico, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-1120355330, Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3968, (se adjunta documentos).
- ✓ Lista de casos en los que he sido designado como perito.

JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	PROCESO	PROCEDIMIENTO
PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO	VILLAVIVIENDA	LIDA FERNANDA RIOS VALENZUELA.	2015 - 00553	Avaluo Comercial
JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE VILLAVICENCIO	SUGEY PATRICIA SANCHEZ	WILLIAM HERNANDEZ MENDOZA	2014- 00198	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	JORGE ENRIQUE RIVERA MARTIN	BERNARDO MARQUEZ ALDANA	2017- 00056	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ANGELA MARCELA ROJAS PRADA (REPRESENTANTE LEGAL DEL MENOR JUAN EDUARDO DIAZ ROJAS).	LUIS GABRIEL DIAZ HERRERA.	2012- 00284	avaluo Comercial, Mejoras y frutos
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	LUZ ALEJANDRA CORREDOR CASTRO	JUAN FRANCISCO PRADA DUARTE	2015- 00230	Avaluo Comercial

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 28 de 39

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ROSA DEL CARMEN CAGUEÑAS MORALES	ALVARO AUGUSTO AGUDELO Y OTROS	2015 - 00394	Avaluo Comercial y frutos
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	HERNANDO CALEÑO	PLAN COMUNEROS DEL BARRIO LAS AMERICAS	2012- 00158	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	DESARROLLO ELECTRICO SURIA S.A.S.	WENCESLAO KESTUTIS SLOTKUS VELAVICIUS Y OTROS	2018- 00058	Avaluo de intangibles
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	JOSE DE LOS ANGELES REYES CORREA	RAMON ARMANDO MARIÑO RODRIGUEZ	2016 - 0222	Avaluo Comercial y frutos
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	JOSE ALBERTO GARCIA GUTIERREZ	2015-0073	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ANA MERCEDES PRIETO BARAJAS Y OTROS	CARMENZA APONTE MENDOZA	2013- 00077	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ESPERANZA PINEDA PEREZ Y OTOS	YOLANDA PINEDA PEREZ Y OTROS	2018- 00120	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ABSALON QUINTERO ESPINOZA	L Y M  MEDICAL S.A.S	2016- 00258	Dictamen pericial - Pertenenca - Tasacion mejoras
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	EDGAR TORO SAENZ	HERMEGO Y COMPAÑÍA LTDA	2015- 00074	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	MARIA PRECILIA URREGO, ANDRES LOPEZ HERNANDEZ	JOSE DEL CARMEN CHAVEZ MORENO	2014- 00393	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	DALILA MORENO	LILIANA ALEXANDRA RESTREPO MORENO	2013- 00362	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ADONAI CESPEDES CALLEJAS	GONZALO NUÑEZ HIGUERA, MULTISERVICIO CHICAMOCHA, SEGUROS LA EQUIDAD.	2018- 00155	Avaluo de vehiculo y maquinaria

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 29 de 39

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	DAVID ANTONIO ZARATE MEDINA	JUAN SEBASTIAN ZARATE MEDINA Y JORGE ELIECER OSPINA ZARATE	2017-00168	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	GUILLERMO GOZALEZ GONZALEZ	JOSE IGNACIO ECHEVERRY TROCHEZ	2018-00068	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ALBA LUCY HERNANDEZ	ARMANDO GUTIERREZ GARAVITO	2019-00183	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	BEATRIZ ESCOBAR DE ORTIZ	CONCEPCIÓN PRIETO DE CABALLERO E INDETERMINADOS	2019-00315	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	HUMBERTO RODRIGUEZ RODRIGUEZ	HAROLD ANDRES RUIZ FLOREZ	2016-00185	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	FLOR ALBA RAMIREZ GIRALDO	MARIO ANDRES GALLEGO GOMEZ	2019-00036	Avaluo Comercial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	LUZ MARITZA JIMENEZ VELASQUEZ / JOSE ALFREDO JIMENEZ VELASQUEZ	Jose Fernando Jimenez / Nora Cenide Jimenez / Clara Ines Jimenez	2020 00105 00	Avaluo Comercial - Divisorio
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	JOSE ALBERTO GARCIA GUTIERREZ	2015 00073 00	Avaluo Comercial
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ILDEFONSO CAMARGO, RODRIGO ALCIDES GALLEGO RUA Y OTROS	AMON ARMANDO MARIÑO RODRIGUEZ y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS	2007-00426-00	PERTENENCIA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	LORENZO PEÑA TORO	RAFAEL ALBERTO GARCIA	2017-00126-00	Avaluo comercial - Pertenencia
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GRANADA	FEDERACION NACIONAL DE ARROCEROS	DIGNA MARIA PERDOMO/JOSE ERNEY VARGAS	2015 00045 00	Avaluo Comercial
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ACACÍAS- META	María Betulia Castro Ruiz	María Betulia Castro Ruiz Demandado Abigail Montejo Romero y otros	2018-000390-00	Avaluo comercial - Pertenencia
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GRANADA	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES GALEM S.A.S	ALIX GUZMAN ORTIZ	2021-00175- 00	Avaluo Comercial - ejecutivo

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 30 de 39

Juzgado 001 Promiscuo Municipal Castilla La Nueva - Meta	Ecopetrol S.A.	Luis Alfonso Méndez Velásquez y otros.	2019- 00154-00	Avaluo de Intangibles - Hidrocarburos
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO	Pedro Pablo Beltran Rodríguez	Francisned Bermudez Cardenas	2020 00055 00	Avaluo Comercial y frutos
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	MURILLO NARVAEZ BLANCA PATRICIA	ANTONIO MARIÑO R HEREDEROS RITO	2021 00171 00	Avaluo comercial - Pertenenacia
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	ELECTRIFICADORA DEL META S.A. E.S.P.	TO MORENO MARTINEZ.	2021-114	Avaluo de Intangibles - Linea electrica
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ACACÍAS- META	María Edelmira Guerrero y Otro	Carlos Gusmán Torres y Otros	2019 00534 00	Avaluo comercial - Pertenenacia
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GRANADA	BELARMINO PIRATOA REYES	HUMBERTO CAMACHO MOSQUERA y OMAR CAMACHO MOSQUERA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS	2022 00038 00	Avaluo comercial - Pertenenacia
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GRANADA	ANA CLEMIRA AGUDELO DE GALEANO Y OTRO	SILVIA ESPERANZA CRUZ SUÁREZ Y OTROS	2013- 00146-00	Dictamen pericial - Pertenenacia - Ubicación predios
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GRANADA	GILBERTO GUTIERREZ AROCA	JORGE EDUARDO ANGEL URIBE	2022- 00091-00	Avaluo de Intangibles - Acueducto

- ✓ No tengo publicaciones relacionadas con la materia del peritaje realizadas en los últimos 10 años.
- ✓ No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
- ✓ No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P., en lo pertinente.
- ✓ Declaro que los exámenes, métodos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan de la misma materia.

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 31 de 39

- ✓ Declaro que los exámenes, métodos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi oficio.
- ✓ Documentos.

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 32 de 39



PIN de Validación: bada0ae5



**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) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1120355330, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1120355330.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO 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  
02 Oct 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
13 Ene 2022

Regimen  
Regimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
15 Jun 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
13 Ene 2022

Regimen  
Regimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
Regimen Académico

Página 1 de 5

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 33 de 39



PIN de Validación: bada0ae5



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Mar 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Jun 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
13 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Jun 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
13 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 34 de 39



PIN de Validación: bada0ae5



**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  
11 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

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  
11 Jun 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 35 de 39



PIN de Validación: bada0ae5



Fecha de inscripción  
11 Jun 2021

Regimen  
Regimen 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  
11 Jun 2021

Regimen  
Regimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 26 de Agosto de 2017 hasta el 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0720, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0232, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0170, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: VILLAVICENCIO, META  
Dirección: CARRERA 33 # 5B - 20 BARRIO LA VEGA  
Teléfono: 3123661758  
Correo Electrónico: [mercadovivienda@gmail.com](mailto:mercadovivienda@gmail.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Diseño y Obras Civiles - Universidad Cooperativa de Colombia

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 36 de 39



PIN de Validación: bada0ae5



Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1120355330**

**El(la) señor(a) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO 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**

**bada0ae5**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 37 de 39



Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 38 de 39

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



**UNIVERSIDAD  
COOPERATIVA DE COLOMBIA**

Personería Jurídica, Resolución 24195 del 20 de Diciembre de 1983 del Ministerio de Educación Nacional.  
Resolución No. 304 del 7 de Mayo de 1974 de la Superintendencia Nacional de Cooperativas.  
Resolución No. 1830 del 31 de Julio de 2002, emanada del Ministerio de Educación Nacional.

En atención a que

**DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO**  
con cédula de ciudadanía No 1.120.355.330 de Granada

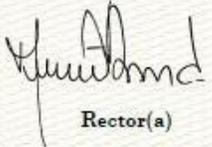
Cursó y aprobó el programa de estudios Teórico – Prácticos en Técnico Laboral por Competencias en Diseño y Obras civiles, programa de formación laboral, aprobado por la Secretaría de Educación Municipal de Villavicencio, mediante Resolución N° 289 del 08 de febrero del año 2012, por lo cual se le concede el certificado como:

**TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS  
EN DISEÑO Y OBRAS CIVILES**

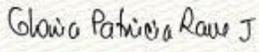
En testimonio de ello  
se firma en Villavicencio el día 10 de Diciembre de 2020



Director(a) Campus



Rector(a)



Glows Patricia Rave J  
Secretario(a) General



Coordinador(a) del Programa



Registros y Diplomas

Libro de Registros No 11 Folio 40 Registro No 356

Refrendado en Villavicencio el día 9 de Diciembre de 2020

000159

Avalúo No. LJ-4251	<b>La Lonja</b> DE AVALUOS	Fecha: Abril 08 de 2024
Registro Abierto de Avaluadores	AVAL-1120355330	Página 39 de 39

