

APORTO AVALÚOS, EJECUTIVO HIPOTECARIO, De: BANCO DAVIVIENDA S.A., Contra: CARLOS EDGAR SARMIENTO CASTRO, Rad: 95001318900120120002000

notificaciones <notificaciones@consorciobm.com>

Mar 12/12/2023 11:22 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Guaviare - San José del Guaviare <j01prctosjguaviare@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: 'Juridica' <juridica@consorciobm.com>; 'DRA LILIANA' <subgerencia@consorciobm.com>

 1 archivos adjuntos (5 MB)

APORTA AVALUOS CATASTRAL Y COMERCIAL 2012 00020 00.pdf;

Señor

JUEZ PRIMERO PROMISCO DEL CIRCUITO

San José del Guaviare

Asunto: EJECUTIVO HIPOTECARIO

De: BANCO DAVIVIENDA S.A.

Contra: CARLOS EDGAR SARMIENTO CASTRO

Rad: 95001318900120120002000

PEDRO MAURICIO BORRERO ALMARIO, mayor de edad, Identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte actora dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa, me permito presentar al proceso, Avalúos actualizados realizados al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **480-15988**, lo anterior para que se corra el traslado respectivo a la parte demandada:

AVALUO AL INMUEBLE 480-15988

Certificado Catastral expedido el día cinco (05) de diciembre de 2023, por la autoridad competente con el fin determinar el valor del inmueble trabado en la Litis.

Acudiendo a lo dispuesto en el Art. 444 del C.G.P. "Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1..."

Según el avalúo catastral del IGAC, el inmueble con FMI 480-15988, tiene un valor de **UN MILLON TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$1.310.000)**. Quiere ello decir que, en aplicación del citado artículo, el avalúo del inmueble por catastro sería por valor de **UN MILLON NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$1.965.000)**.

Por otra parte, adjunto avalúo practicado por perito debidamente acreditado **JULIO CESAR CEPEDA MATEUS**, quien determinó como valor del inmueble identificado con FMI 480-15988, la suma de **TRESCIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$388.000.000)**.

Con fundamento en lo anterior, considero **IDONEO** el Avalúo Comercial, por tal razón, solicito al despacho, proceder a correr traslado del mismo. Para tal fin me permito aportar el certificado catastral en un (01) folio y el Avalúo comercial en treinta y seis (36) folios.

Cordialmente,

PEDRO MAURICIO BORRERO ALMARIO

Señor

JUEZ PRIMERO PROMISCO DEL CIRCUITO

San José del Guaviare

Asunto: EJECUTIVO HIPOTECARIO
De: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Contra: CARLOS EDGAR SARMIENTO CASTRO
Rad: 95001318900120120002000

PEDRO MAURICIO BORRERO ALMARIO, mayor de edad, Identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte actora dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa, me permito presentar al proceso, Avalúos actualizados realizados al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **480-15988**, lo anterior para que se corra el traslado respectivo a la parte demandada:

AVALUO AL INMUEBLE 480-15988

Certificado Catastral expedido el día cinco (05) de diciembre de 2023, por la autoridad competente con el fin determinar el valor del inmueble trabado en la Litis.

Acudiendo a lo dispuesto en el Art. 444 del C.G.P. “*Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1...*”

Según el avalúo catastral del IGAC, el inmueble con FMI 480-15988, tiene un valor de **UN MILLON TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$1.310.000)**. Quiere ello decir que, en aplicación del citado artículo, el avalúo del inmueble por catastro sería por valor de **UN MILLON NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$1.965.000)**.

Por otra parte, adjunto avalúo practicado por perito debidamente acreditado **JULIO CESAR CEPEDA MATEUS**, quien determinó como valor del inmueble identificado con FMI 480-15988, la suma de **TRESCIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$388.000.000)**.

Con fundamento en lo anterior, considero **IDONEO** el Avalúo Comercial, por tal razón, solicito al despacho, proceder a correr traslado del mismo. Para tal fin me permito aportar el certificado catastral en un (01) folio y el Avalúo comercial en treinta y seis (36) folios.

Cordialmente,

PEDRO MAURICIO BORRERO ALMARIO
CC 17.348.202 V/CIO
TP 80.190 CSJ

D.L.G.V-694
12/12/2023

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.: 6134-920771-13725-0
FECHA: 5 /diciembre/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: CARLOS EDGAR SARMIENTO CASTRO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 18224537 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:95-GUAVIARE
MUNICIPIO:1-SAN JOSÉ DEL GUAVIARE
NÚMERO PREDIAL:00-00-00-00-0000-3457-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-00-0000-3457-000
DIRECCIÓN:EL TESORO VDA EL TURPIAL
MATRÍCULA:480-15988
ÁREA TERRENO:12 Ha .00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 1,310,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	CARLOS EDGAR SARMIENTO CASTRO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	18224537
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **JUZGADOS O ENTIDADES (EXENTOS DE PAGO)**.

NOTA:

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

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

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

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tulúa, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocaima, Venecia, Paima, Pandi, Paratebuena, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelajo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipio de Sahagún- Córdoba, los municipios de Valledupar , Río de Oro y Chirigüana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soldad del Departamento del Atlántico, los municipios de Florencia, Cartagena del Chaira, San Vicente del Caguán y Solano del Departamento de Caquetá, el municipio de Puerto Guzman-Putumayo y municipio de Chiquinquirá - Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

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

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

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

Villavicencio Octubre de 2023

SEÑORES

CONSORCIO B&M ABOGADOS S.A.S

Atendiendo su amable solicitud, me permito adjuntar el documento que tiene el informe de valuación del inmueble con matrícula inmobiliaria No.480-15988 ubicado en el municipio de San José del Guaviare departamento del Guaviare.

Respecto del Artículo 226 del Capítulo VI correspondiente a la prueba pericial declaro lo siguiente:

1. Bajo la gravedad de juramento, declaro que el avalúo que aquí presento es independiente y corresponde a mi real saber y entender y a mi convicción profesional.
2. El informe es claro, preciso, exhaustivo y detallado y en él se explican los fundamentos técnicos como fue elaborado de acuerdo a los parámetros que establece la resolución 620 del 2008 del IGAC.
3. Los documentos necesarios para sustentar el informe se encuentran en el cuerpo de la demanda y sus anexos.
4. Mis datos de ubicación y profesionales son los siguientes:

Nombre:	JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
Identificación:	c.c. No. 19.316.868 de Bogotá
Dirección:	Calle 16 No. 43d-23
Barrio:	Buque
Teléfono	3153262163
E-mail:	juliocepedam@hotmail.com
Profesión:	Avaluador
	Auxiliar de la Justicia desde hace 25 años

Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

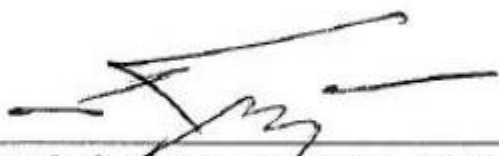
5. A continuación relaciono algunos de los avalúos en los que he actuado como auxiliar de la justicia.

JUZGADO	PROCESO	NÚMERO	DEMANDANTE	DEMANDADO
Juzgado promiscuo Municipal de Puerto Gaitán Meta	servidumbre	2014-00058-00	METAPETROLEUM CORP	Roberto Enciso Quevedo y Edelmira Garay
Juez cuarto civil del circuito Villavicencio-Meta	proceso de pertenencia	50001310300 4- 2011-00468-00	Blanca Yamile Cortes Gutiérrez y otros	José Nicolás Pabón Cuellar
Juzgado primero promiscuo de Puerto López Meta	Proceso Divisorio	2012- 00278	Ana lucia Vásquez Lombana	Liberto Guataquira nieto
Juzgado tercero civil del circuito de Villavicencio Meta	Proceso de pertenencia	50001310300 3- 2011-00295-00	Alda lucia Guzmán de portillo y Jaime del Portillo Carrasco	Herederos determinados de Inés Hernández de Rincón, Cesáreo Rincón Hernández y otros.

Juzgado Quinto Civil del circuito Villavicencio- Meta	Proceso divisorio	2016-000246	Franklin Hernández Hernández	Luz Mila Hernández Hernández y otros
Juzgado primero Civil del Circuito de Villavicencio	Hipotecario	2006-00047- 00	Bancolombia	Leonel Antonio Aguilera

6. Que no he sido designado en procesos anteriores o en curso ni por las partes, ni por sus apoderados.
7. Declaro que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el Art. 50 del código general del proceso, en lo pertinente.
8. También declaro que estoy dispuesto en el momento en que el Señor Juez requiera mi presencia en la audiencia pública para ampliar, aclarar o sustentar respecto al presente avalúo.
9. Como valuador manifiesto que no tengo ningún interés en el bien inmueble objeto del presente estudio.

Atentamente,



JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
CC No 19.316.868.de Bogotá

Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
RAA: AVAL-19316868

AVALÚO
No. 202361

PREDIO RURAL
SAN JOSE DEL GUAVIARE (GUAVIARE)

SOLICITANTE: BANCO DAVIVIENDA
PROPIETARIOS: SEÑOR CARLOS EDGAR SARMIENTO CASTRO

REALIZADO POR
JULIO CESAR CEPEDA MATEUS

Octubre de 2023 - Meta

Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

CONTENIDO

- 1- METODOLOGÍA
- 2- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 3- INFORMACIÓN DEL INMUEBLE
- 4- ASPECTO JURÍDICO
- 5- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
- 6- CONSIDERACIONES FINALES.
- 7- AVALÚO
- 8- VIGENCIA DEL AVALÚO
- 9- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y CERTIFICACIÓN

SAN JOSE DEL GUAVIARE. OCTUBRE DEL 2023

1. METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en referencia, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localiza y dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

- **FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:**

Se identificaron todos los factores, tanto del inmueble como del sector, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el inmueble en estudio

- **FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:**

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos del terreno con la edificación relacionados con la estructura, si es que la tiene, disponibilidad de servicios, el estado de conservación y otros aspectos inherentes a las áreas más significativas

- **FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:**

El estudio se compone de evaluaciones de tipo objetivo y medible además de subjetivos del evaluador basados en la experiencia, en el conocimiento del mercado y en las diferentes perspectivas de la zona, los cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

Propietario: Señor Carlos Edgar Sarmiento Castro

Solicitante: Banco Davivienda

Fecha de visita la inmueble: Septiembre del 2023

Fecha de entrega del informe: Octubre del 2023

Perímetro según certificado de tradición: Rural

Descripción de la zona donde se ubica el predio: El inmueble se encuentra ubicado en una zona rural cerca de fincas dedicadas a actividades agropecuarias.

3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:

País: Colombia

Departamento: Guaviare

Municipio: San Jose Del Guaviare

Vereda: El Turpial

Nombre: El Tesoro hoy Pirarucu

2°24'57.70" N 72°43'32.42" O



Imagen1. Ubicación del predio. Fuente : Google Earth

VÍAS DE ACCESO



Imagen2. Vía que conduce al predio. Fuente : Google Earth

El predio se encuentra a 15 km aproximadamente de la vía que conduce al retorno y a calamar y a otros 15 km de la vía principal del pueblo San José del Guaviare.

Del sector: Vía que de San José del Guaviare conduce al retorno

Del predio: Vía Veredal.

Estado de conservación: Bueno

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El predio cuenta con una construcción en madera con pisos en cemento afinado, techo en madera y teja de zinc, consta de cuatro habitaciones, la habitación principal cuenta con baño privado y techo en drywall, las demás tienen techo en madera, hay un baño auxiliar con inodoro y aparte queda la ducha y el lavamanos, cuenta con cocina con mesón y una zona de comedor. En la parte exterior hay otra cocina en madera con teja de zinc con mesón y lavaplatos y estufa de leña y piso en cemento afinado y cuarto de herramienta en madera con teja de zinc sin piso.

Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

El predio cuenta con 13 pozos cachameros, y cultivos de plátano, abarcos, asaí, sábila, árboles de flor morado, yopos y otros. Hay un galpón en madera con teja de zinc, un establo en madera y teja de zinc, cochera en madera con teja de zinc, matadero de pollos en concreto con teja de zinc, piscina pequeña. Cuenta con luz eléctrica, pozo séptico y agua por gravedad.

Cerramientos: en postes de madera y plásticos con alambre de púas a cuatro hilos.

Área según certificado de tradición: 12 Ha

Linderos: Linderos tomados de la Escritura Pública No. 2097 del 8 de julio de 2010 de la Notaría única del círculo de Acacias.

Servicios Públicos:

Cuneta con luz eléctrica y acueducto propio, pozo séptico.

Transporte: vehículo particular.

4. ASPECTO JURÍDICO

Matricula Inmobiliaria: 480-15988

Código Predial: 950010000000000003457000000000

Documento suministrados y recolectados:

- Certificado de tradición y libertad
- Escritura Pública No. 2097 del 8 de julio de 2010 de la Notaría única del círculo de Acacias.

5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre.

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

PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS: En la zona no se registran problemáticas de grupos o pandillas que suelen perturbar la tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

6. CONSIDERACIONES FINALES.

Además de las características más relevantes expuestas en el presente informe, para la determinación del justiprecio comercial del inmueble se tomaron en cuenta los siguientes factores:

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

La oferta y la demanda para este tipo de Inmuebles es media por la ubicación y características de la zona.

SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA

Normal

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Sector de excelente desarrollo agropecuario.

7. AVALÚO

7.1 Normatividad y métodos valuatorios

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 expedido por los ministerios de Hacienda y Desarrollo, y reglamentado mediante la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; los métodos definidos para determinar el valor comercial de un inmueble, son los relacionados a continuación:

- Método de comparación o de mercado
- Método de capitalización de rentas o ingresos
- Método de costo de reposición
- Método residual o potencial de desarrollo

Cada uno de estos métodos presenta unas condiciones y Procedimientos específicos donde su campo de aplicación depende del inmueble a avaluar, las características del mismo y el objetivo del avalúo, cumpliendo con los requisitos y desarrollando la metodología respectiva de manera profesional y ética.

Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

7.2 Métodos Utilizados

Artículo 3. 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, 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.”

Método de comparación o de mercado de la resolución 620 del 2008 del IGAC.

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Artículo 11°.- En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar. 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 (+) ó 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 (+) ó 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.

7.3 Cálculo del valor de las construcciones

Clase	Estado
1	El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados. (Nuevo)
2	El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
3	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
4	El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
5	El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

Tabla 1. Estado de conservación de Fito y corvini. Fuente: Resolución 620 del IGAG.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00

Tabla 2. Tabla Fito y corvini. Fuente: Resolución 620 del IGAG.

Tipo de inmueble	Casa
Vida útil (Años)	100
Vetustez de la Construcción	14
Clase	2,5
Edad de la vida de la Construcción (%) Vetustez / Vida Útil	$(14/100) * 100 = 14\%$
Factor	15,42%
Valor del inmueble depreciado	\$ 35.000.000

Tabla 3. Calculo de la depreciación para hallar el valor del metro cuadrado de construcción.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00

Tabla 4. Tabla Fito y corvini. Fuente: Resolución 620 del IGAG.

Tipo de inmueble	Establo
Vida útil (Años)	100
Vetustez de la Construcción	7
Clase	2,5
Edad de la vida de la Construcción (%) Vetustez / Vida Útil	$(7/70) * 70 = 7\%$
Factor	11,53%
Valor del inmueble depreciado	\$ 4.000.000

Tabla5. Calculo de la depreciación para hallar el valor del metro cuadrado de construcción.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00

Tabla 6. Tabla Fito y corvini. Fuente: Resolución 620 del IGAG.

Tipo de inmueble	Galpón de pollos
Vida útil (Años)	100
Vetustez de la Construcción	7
Clase	2,5
Edad de la vida de la Construcción (%) Vetustez / Vida Útil	$(7/100) * 100 = 7\%$
Factor	11,53%
Valor del inmueble depreciado	\$ 13.000.000

Tabla7. Calculo de la depreciación para hallar el valor del metro cuadrado de construcción.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00

Tabla 8. Tabla Fito y corvini. Fuente: Resolución 620 del IGAG.

Tipo de inmueble	Cochera
Vida útil (Años)	100
Vetustez de la Construcción	13
Clase	4
Edad de la vida de la Construcción (%) Vetustez / Vida Útil	$(13/100) * 100 = 13\%$
Factor	56,08%
Valor del inmueble depreciado	\$ 10.000.000

Tabla9. Calculo de la depreciación para hallar el valor del metro cuadrado de construcción.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00

Tabla 10. Tabla Fito y corvini. Fuente: Resolución 620 del IGAG.

Tipo de inmueble	Matadero de pollos
Vida útil (Años)	100
Vetustez de la Construcción	7
Clase	2,5
Edad de la vida de la Construcción (%) Vetustez / Vida Útil	$7/100) * 100 = 7\%$
Factor	10,53%
Valor del inmueble depreciado	\$ 9.000.000

Tabla11. Cálculo de la depreciación para hallar el valor del metro cuadrado de construcción.

Nota: El metro cuadrado de construcción del inmueble incluye todos los gastos que implica llevarla a cabo a nuevo y luego se le aplico la depreciación de acuerdo a su estado de conservación actual.

7.4 Cálculo del valor del terreno

TABLA DE OFERTAS DE MERCADO PARA EL AVALÚO				
No	Fuente	Teléfono	Valor total depurado de terreno	Valor Ha de terreno
1	Rafael (ofertas tomadas del sector)	3186904343	\$ 270.000.000	\$ 15.200.000
2	Javier Díaz	3192042682	\$ 300.000.000	\$ 15.500.000
3	Arialdo Ariza	3187881220	\$ 350.000.000	\$ 15.000.000
Media		\$ 15.233.333		
Desviación Est.		251661,1478		
Coef.Var.		1,65%		
Límite superior		\$ 15.484.994		
Límite inferior		\$ 14.981.672		
Valor adoptado		\$ 15.000.000		
Área Ha		12		
Valor del terreno		\$ 180.000.000		

Tabla 12. Ofertas para calcular el valor del metro cuadrado del terreno.

Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
 Correo: juliocepedam@hotmail.com
 Celular: 3153262163
 Villavicencio

Nota: Por las características particulares del bien y para efectos de establecer su valor comercial, se empleó para hallar el valor comercial del terreno el método de comparación o de mercado de la resolución 620 del 2008 artículos 1 y 10 y 11 del IGAC teniendo en cuenta esto nos dio un promedio como valor optimo la suma de \$ 15.000.000 por hectárea para un valor total del terreno de \$180.000.000

7.5 Otras mejoras

DESCRIPCIÓN	VALOR
Cultivo de Abarcos (1.000 plantas aproximadamente de 5 años de edad)	\$ 25.000.000
Cultivo de açaí (1.000 plantas aproximadamente de 5 años de edad)	\$ 15.000.000
13 Pozos Cachameros	\$ 40.000.000
Piscina	\$ 10.000.000
Represa en Caño	\$ 10.000.000
Agua por Gravedad	\$ 30.000.000
Potrerros en Pasto	\$ 7.000.000
TOTAL	\$ 137.000.000

Nota: El valor de los cultivos se determinó teniendo en cuenta la información de viveros del sector como Vivero Agroforestal San José, vivero Guayari entre otros y la edad de estos cultivos.

7.6 Descripción de la memoria de los cálculos

Determinación del valor del terreno

Se llevó a cabo la investigación de mercado de inmuebles de uso similar o comparable en la zona definida bajo el criterio de localización, forma, estrato socioeconómico, uso, densidades y reglamentación urbana similar; a cabo a fin de establecer el valor de suelo en la zona donde se encuentra el inmueble.

Producto de esta labor se incluyeron 3 muestras obtenidas de inmuebles en venta tomadas de páginas web y directamente en el sector, con las ofertas que se tomaron se realizaron los cálculos matemáticos estadísticos para determinar el valor comercial más probable del terreno.

Conforme a los cálculos realizados según lo definido en el Capítulo VII de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, llevando a cabo el análisis de los resultados obtenidos y verificando que se cumple con los criterios de validación definidos en el artículo 11 de la citada norma.

Los datos estudiados y analizados, así como los resultados obtenidos se relacionan en la Tabla 12. El valor total del lote se obtuvo multiplicando el área del lote por el valor promedio por metro cuadrado obtenido anteriormente.

Determinación del valor de la construcción

Para este caso se identificó la tipología de la construcción a avaluar, para calcular su valor se realizó un presupuesto consultando páginas web y revistas donde se puede observar el precio del metro cuadrado de construcción a hoy teniendo en cuenta todo lo que hacía parte de la construcción, materiales, tanques y otros van incluidos dentro de valor de metro cuadrado que se tomó para la construcción.

Teniendo en cuenta las condiciones constructivas y condiciones estructurales de la construcción, se tomó la vida útil para el cálculo del valor depreciado y la vetustez de la construcción, para calcular la Edad en % de vida de la construcción.

Conforme a las condiciones de conservación y de acuerdo a los criterios definidos en la Fitto y Corvini, se establece un valor de acuerdo a la conservación de la construcción, con estos criterios y de acuerdo a los valores calculados y consolidados en la tabla de Fitto y Corvini; se encontró el porcentaje de depreciación total de su valor a nuevo.

El valor total de cada construcción se obtuvo multiplicando el área de la edificación por el valor de construcción depreciado por metro cuadrado obtenido anteriormente.

Resultados obtenidos

Producto del análisis se obtuvieron los resultados presentados a continuación y que establecen el valor más probable del inmueble objeto del estudio para la fecha de realización del mismo.

Descripción	Área	Valor Total
Terreno	12 Ha	\$ 180.000.000
Valor otras mejoras		\$ 137.000.000
Construcciones		\$ 71.000.000
TOTAL		\$ 388.000.000

8. VIGENCIA DEL AVALÚO

Conforme a los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico, y tomados como referencia; el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no presenten cambios significativos y las condiciones del mercado inmobiliario comparable no sufra variaciones significativas.

9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y CERTIFICACIÓN

- Certifico que no tengo intereses financieros presentes, futuros o de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de la contratación de mis servicios profesionales.
- Que las declaraciones contenidas en el presente informe sobre los cuales se realizaron los análisis y se emitieron los conceptos, son correctas y verdaderas, y se basan en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos utilizados para adelantar el estudio, por lo cual no existe responsabilidad por situaciones que no fueron posible verificar al momento de la realización del avalúo.

Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

- Que el ejercicio de la actividad de evaluador se ha desarrollado conforme a los principios definidos para la práctica valuatoria y de acuerdo a los criterios exigidos en la Ley 1673 de 2013 (Código Colombiano de Ética del Avaluador) y su reglamentario, el Decreto Nacional 556 de 2014; cumpliendo con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA mediante el Autoregulador Nacional de Avaluadores – ANA.

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO PARA OCTUBRE DEL AÑO 2023 \$ 388.000.000 TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES

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

Anexos: RAA Y Fotografías



JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
CC No 19.316.868.de Bogotá



PIN de Validación: afb70aad



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) JULIO CESAR CEPEDA MATEUS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19316868, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19316868.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIO CESAR CEPEDA MATEUS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	15 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	15 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	20 Nov 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	20 Nov 2020	Régimen Académico	

Página 1 de 5

Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio



PIN de Validación: afb70aad



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 20 Nov 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 20 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 20 Nov 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 20 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 20 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 20 Nov 2020	Regimen Régimen

Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio



PIN de Validación: afb70aad



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 20 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 20 Nov 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 20 Nov 2020	Regimen Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0890, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 y hasta el 28 de Febrero de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 29 de Octubre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0580, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 29 de Octubre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

Página 3 de 5

Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio



PIN de Validación: b3930a78



Dirección: CALLE 16 # 43D - 23
Teléfono: 3153262163
Correo Electrónico: juliocepedam@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULIO CESAR CEPEDA MATEUS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19316868.

El(la) señor(a) JULIO CESAR CEPEDA MATEUS 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

b3930a78

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

VISTA DEL PREDIO



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

VISTA DE LA CASA



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

VISTA DE LA CASA



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL



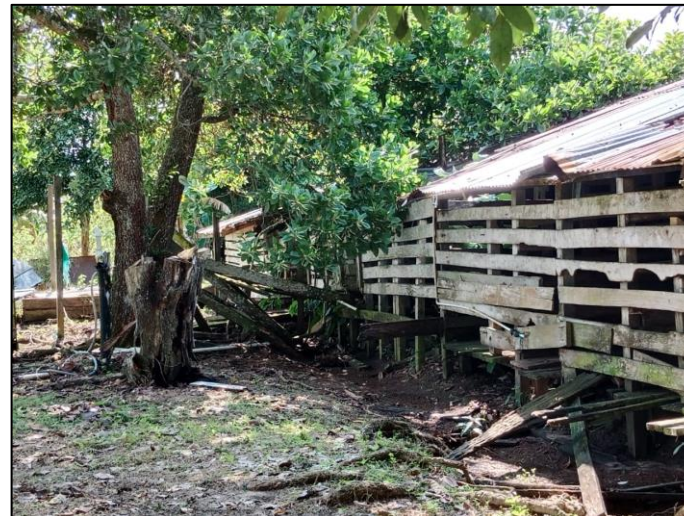
VISTA DE LA CASA



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

VISTA DE LA COCHERA



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

VISTA DEL GALPON



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

VISTA DEL ESTABLO



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

VISTA DEL MATADERO DE POLLOS



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

VISTA DE LA ELECTRICIDAD



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

VISTA DE LA PISCINA



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

VISTA DE LOS POZOS CACHAMEROS



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

VISTA DE LA VEGETACIÓN



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio