

329

SEÑOR:
JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
ACACIAS-META
E. S. D.

Centro de Servicios Judiciales de Acacias, Meta
11 FEB 2019
Hora: 10:50
Recibido:
Juizados Promiscuos Municipales

14-01

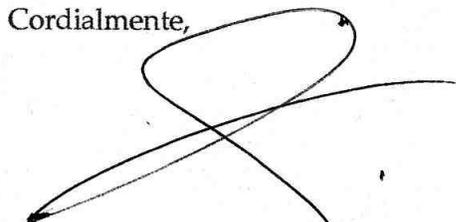
REF. PROCESO EJECUTIVO SINGULAR-POSTERIOR A SENTENCIA
EJECUTANTE: ANA FABIOLA ALFONSO GARCÍA
EJECUTADO: INMOBILIARIA EXECOL S.A.S
RADICADO: 2013-00470-00

ASUNTO: Entrega avalúo comercial

YILVER ANDRÉS BAQUERO UMAÑA, abogado en ejercicio, mayor y vecino de este Municipio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre de la parte actora, por medio del presente escrito me permito hacer entrega de los avalúos realizados a los predios objeto de remate dentro del proceso de la referencia.

- Adjunto avalúo comercial del inmueble con su respectivo plano topográfico ubicado en la diagonal 15 N° 27 A -30 hoy calle 14 N° 29-40, lote C 18 A urbanización las gaviotas Acacias meta. (15 folios)
- Allogo avalúo comercial del inmueble con su respectivo plano topográfico ubicado en la diagonal 15 N° 27 A -30 hoy calle 14 N° 29-40 lote C 18 B urbanización las gaviotas Acacias meta. (15 folios)

Cordialmente,



YILVER ANDRÉS BAQUERO UMAÑA
CC 80.762.438 DE BOGOTÁ
T.P 144.193 DEL C.S.J

EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA

AVALÚO COMERCIAL LOTE URBANO

INMUEBLE UBICADO EN LA DIAGONAL 15 No.27A-30;
HOY CALLE 14 No 29-40

LOTE C 18 A URBANIZACION LAS GAVIOTAS ACACÍAS - META

SOLICITADO POR: ANA FABIOLA ALFONSO GARCÍA

PROCESO ORDINARIO CIVIL

PROPIETARIO: EXECOL S.A.S.

ACACIAS, META DEL AÑO 2019

CARRERA 37 N°. 11B - 02 ACACIAS -META
CEL. 3107752107

CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. ASPECTO JURIDICO
3. LINDEROS
4. AREAS
5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR
6. REGLAMENTACION URBANISTICA
7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.
8. EL AVALÚO
9. SUSTENTACION DEL AVALUO
10. BIBLIOGRAFIA
11. ANEXOS

**EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1 PROPIETARIOS: EXECOL S.A.S.

1.2 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO.



Acacias, es un municipio Colombiano situado en el departamento del Meta es uno de los municipios más importante de este departamento no solo por su población e importancia económica sino por el tesoro cultural que hay en ella.

La ciudad se ubica a 28 Km al sur de Villavicencio y a 125 Km de distancia de Bogotá capital de Colombia. Acacias hace parte de los llanos Orientales y está bastante cerca de la Cordillera Oriental ramal de la cordillera de los Andes a.540 Mts de altura sobre el nivel del mar.

- Área total : 1.129 Km²
- Clima : Cálido húmedo y temperatura media anual de 24° C
- Longitud : 73° 45' 24" Oeste Greenwich.
- Latitud : 03° 59' 15" Norte.
- Límites : Norte: Villavicencio.
Oriente: San Carlos de Guaroa.
Sur: Guamal y castilla la Nueva.
Occidente, con el departamento de Cundinamarca.

**EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

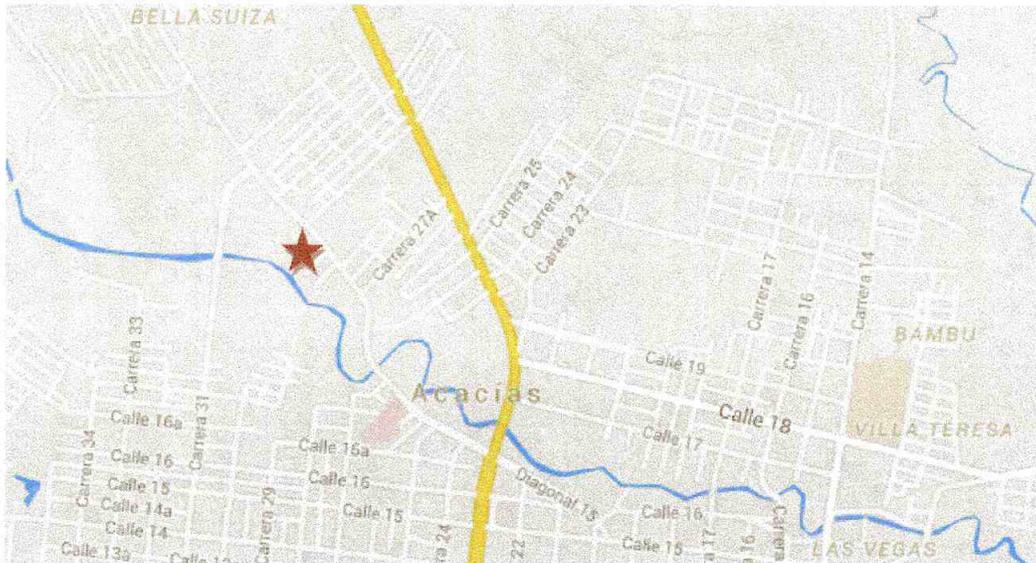
División Político
Administrativa

: La ciudad está regida por un alcalde elegido por voto popular, se compone de 97 barrios y Urbanizaciones de igual manera la zona rural se compone de 48 veredas en las que se incluye Chichimene, Dinamarca y Manzanares, antiguas inspecciones de policía.

1.3. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.

El predio motivo del estudio se ubica en la parte NOROCCIDENTAL de la ciudad, en la Urbanización las Gaviotas, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Acacias

1.4. UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN SECTOR.



El inmueble se ubica en la Urbanización Las Gaviotas, sector residencial de la ciudad de Acacias.

1.5. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE.

El inmueble al momento de realizar la visita diciembre 11 de (2018), se encuentra lote urbano no urbanizado destinado a uso residencial.

1.6. DOCUMENTOS REVISADOS PARA EL AVALUO.

Copia del contrato de escritura publica

Certificación uso de suelos, Secretaría de Planeación y Vivienda municipio de Acacias.

**EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

1.7. PROPOSITO DEL AVALUO.

Determinación valor actual del inmueble objeto de estudio.

2. ASPECTOS JURIDICOS.

2.1. TITULACION.

Escritura Pública No. 1094 del 28 de febrero de 2013 de la Notaria Segunda del círculo de Villavicencio.

2.2. MATRICULA INMOBILIARIA.

• **232- 45756** de la oficina de registro de instrumentos Públicos de Acacias

2.3. CERTIFICADO CATASTRAL.

No aparece.

3. LINDEROS.

Según escritura pública. No. 1094 del 28 de Febrero de 2013 de la Notaria Segunda de Villavicencio

NORORIENTE: Con C 7b en 5,50 metros.
SURORIENTE Con C 18b en 11,50 metros.
SUROCCIDENTE: Con Vía de 9m en 5,50 metros.
NOROCCIDENTE: Con C17b en 11,50 metros.

4. AREAS.

4.1. AREA DEL LOTE.

63.25 Metros Cuadrados (Fuente certificado de tradición).

4.2. AREA DE LA CONSTRUCCIÓN.

0.00 Metros Cuadrados; (sin construcción)

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

5.1 DELIMITACION DE LA URBANIZACION

Norte : Diagonal 15

**EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

Sur : Rio Acaciñas
Oriente : La carrera 27

Occidente : La carrera 30

5.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR.

El sector es una zona de Actividad Residencial Dos

5.3. TIPOS DE EDIFICACIONES DEL SECTOR.

Edificaciones de viviendas unifamiliares, bifamiliares, modificadas

5.4. ESTRATIFICACION.

El sector es mayoritariamente Estrato 3. El predio es de Actividad residencial.

5.5. VIAS DE ACCESO AL SECTOR.

En sentido oriente-occidente la diagonal 15; en sentido occidente- oriente la diagonal 15 interconectadas con transversal 31 la carrera 30 y 26 permiten llegar fácilmente al predio.

5.5.1. ESTADO DE CONSERVACION.

Regular. Requiere limpieza

5.5.2. VIA FRENTE A LA PROPIEDAD.

El predio, tiene frente sobre la Vía interna V 9 sin construir

5.6. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA.

5.6.1. VIAS.

Regular Estado; La diagonal 15 se encuentra en buen estado

5.6.2. ANDENES.

No.

5.6.3. SARDINELES.

**EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

En regular estado

5.6.4. ALUMBRADO PUBLICO.

Sin iluminación

5.6.5. REDES DE SERVICIOS PUBLICOS.

El sector cuenta con una buena infraestructura de servicios públicos. El lote apenas alcantarillado.

5.7. TRANSPORTE PÚBLICO.

Ruta de busetas centro la colonia y Normal Superior y viceversa cerca del predio, Servicio de taxi que permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.

5.8. COMENTARIOS GENERALES.

El sector en los últimos años ha sufrido una gran transformación urbanística, sobresaliendo el mejoramiento del espacio público, y las viviendas juega un papel preponderante en la cotidianidad del sector, pasando a casas nuevas, no hay presencia de vendedores ambulantes, cerca de centros culturales como la Biblioteca Municipal Carlos María Hernández y otros centros deportivos recreativos como la manga de coleo entre otros, y de atracción. Ubican el comercio especializado en centros comerciales en otro sector.

6. REGLAMENTACION URBANISTICA.

6.1. ACUERDOS Y / O DECRETOS REGLAMENTARIOS

Acuerdo No. 184 de Diciembre 10 de 2011

Según el acuerdo y el artículo 454 del PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (acuerdo 184 de 2011) está ubicado dentro de Áreas de actividad Residencial dos.

6.2. AREA DE ACTIVIDAD.

Área de Actividad Residencial Dos –AAR2- Corresponde a áreas residenciales, con presencia de usos complementarios y compatibles en lugares específicamente señalados como ejes de actividad, calles y centros de servicio existentes como apoyo para el adecuado funcionamiento del uso principal

**EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

6.3. USOS PERMITIDOS

Áreas de Actividad Residencial Dos -AAR2-.

7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

7.1. TIPO DE INMUEBLE.

Urbano.

7.2. FORMA.

Rectangular

7.3. TOPOGRAFIA.

Plana en toda su extensión.

7.4. FRENTE.

Sobre la vía V9.

7.5. DISPOSICION DEL INMUEBLE.

Medianero

8. AVALÚO COMERCIAL

Metodología:

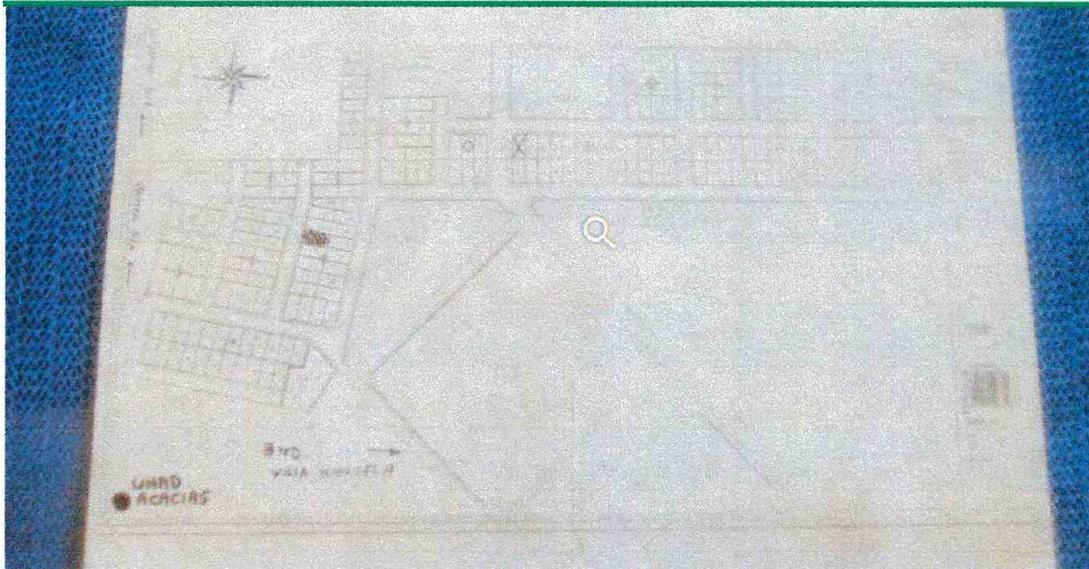
Método de comparación o de mercado, la metodología emanada de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del I.G.A.C. método que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes semejantes y comparables al bien objeto de estudio.

Se utilizaron encuestas de mercado en el sector y su zona de influencia con características similares al predio avaluado, se observó escasa oferta de bienes.

**EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

8.1. METODO DE COMPARACIÓN Y DE MERCADO

Ofertas



[Ver a pantalla completa](#)

Estrato: **2** Tipo de Vendedor: **Dueño Directo**

Ven-Permuta LOTE en Acacias Meta. \$30 millones negociables, posibilidad de financiación hasta del 30 por ciento para VENTA en efectivo. Valor del predio para PERMUTA \$30 millones No negociables. No financiación. LOTE de 7 x 14 , 98 m2 ,Con PROYECTO DE VIVIENDA, piscina, salón comunal, parqueadero, zonas verdes,muy bien ubicado, "Portales de Santana" , al lado de la UNAD (Universidad Nacional) y del barrio Villa Manuela en Acacias Meta. A pocos metros de la vía principal Acacias - Villavo, sector de ALTA VALORIZACIÓN. Recibo vehículo o moto de menor valor en parte de pago. (Guía precios revista motor actualizada. No sobrevalorados.) Haga su oferta para hablar de negocios sin compromiso. Interesados favor comunicarse directamente con el propietario del predio al cel. o wsthsapp 3229009660. Gracias.

TABLA DATOS DE ESTUDIO DE PREDIOS URBANOS

Dato	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	AREA EN M ²	VALOR PEDIDO \$ POR LOTE.	% de NEGOCIACION	VALOR METRO CUADRADO	VALOR DEPURADO	VR ADOTADO O M ² DE TERRENO	FUENTE ,PROPIETARIO y (Aviso)	TELEFONO CONTACTO
1	LOTE	Cra 43 en seguida de la Independencia	100	30.000.000	%	300.000	30.000.000	300.000	PROPIETARIO	3134041574
2	PREDIO LOTE	Urbanización Portales Santana	98	30.000.000	3	296.938	29.100.000	296..938	Oscar Parrado	32249009660
3	PREDIO LOTE	Urbanización Villa Manuela	105	35.000.000	5	316.666	33.250.000	316..666	PROPIETARIO OLX	3204999105
MEDIA ARITMETICA									304.534	
DESVIACION ESTANDAR									10.617	

**EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

	<u>COEFICIENTE DE VARIACION</u>	<u>3.48%</u>
	<u>MAXIMO</u>	<u>315.151</u>
	<u>MINIMO</u>	<u>293.917</u>

Debido a las condiciones propias y particulares del predio se adopta un valor de \$315.200 valor m²

VALOR ADOPTADO M² DE TERRENO \$315.200.00

Media Aritmética: Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática

$$X = \frac{\sum X_1}{N}$$

Desviación Estándar: Se define como la raíz cuadrada de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado, dividido por el número de casos estudiados, N. Esta expresión se formaliza con la siguiente expresión matemática

$$S = \frac{\sqrt{\sum (X_1 - X)^2}}{N - 1} \quad V = \left[\left(\frac{S}{X} \right) * 100 \right]$$

NOTA: Dentro del análisis e interpretación de la información obtenida, se consultaron otros Avaluadores con conocimientos de la zona de trabajo y a la información obtenida se le aplico parámetros estadísticos que sirvieran de apoyo a la aplicación de los métodos valuatorios y en la adopción de precios

8.2. AVALÚO DEL TERRENO (LOTE).

De acuerdo a la información obtenida encuestas directas y reconocimiento del terreno se adopta un valor de para el lote de terreno #18A con un área de 63,25 metros cuadrados a razón de \$315.200.00 m²

8.2.1. VALOR LOTE DE TERRENO.

$$\$315.200.00 * 63,25m^2 = \$19'936.400$$

Total valor Adoptado Terreno: \$20'000.000

8.3. VALOR AVALUO.

SON: VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20'000.000). •

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

DEPARTMENT OF CHEMISTRY

PH.D. THESIS

BY

DR. J. H. GOLD

1954

CHICAGO, ILLINOIS

1954

1954

1954

1954

1954

**EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

9. SUSTENTACIÓN

Se analizaron factores como la vecindad su ubicación, el futuro económico o posibilidades presente o futura como generador de renta, el uso actual y posible del inmueble, se consideraron los centros de atracción económicas existente categoría de los servicios públicos las obras en ejecución y proyectadas los usos del suelo y su posible rentabilidad son incidentes en el valor y la presentación del bien, el estado de conservación, el mayor y mejor uso.

En este caso particular la buena presentación del inmueble es su carta de presentación.

10. BIBLIOGRAFIA.

"Avalúos. Metodologías prácticas" William robledo.
Base de datos de "inmobiliarias aliadas"

11. ANEXOS.

Reseña fotográfica
Copia de documentos del Avaluador

Atentamente,



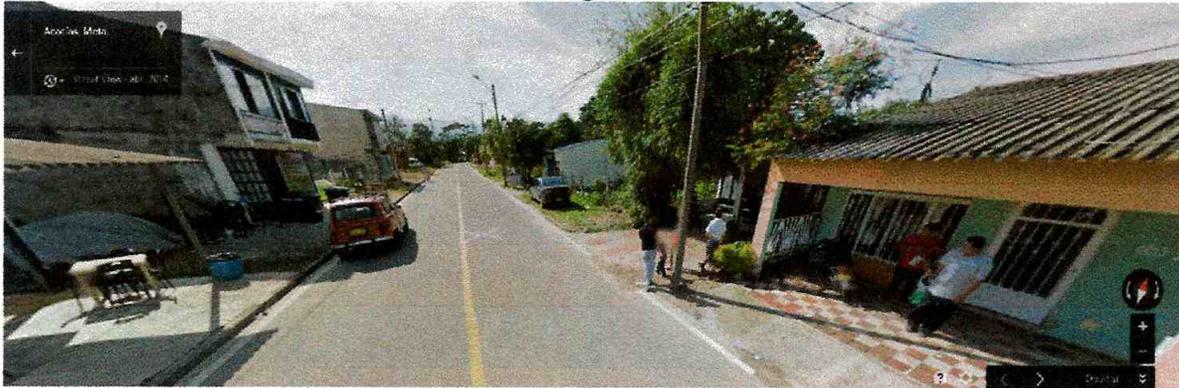
EFRAIN YAMA GOMEZ

**AVAL -17413209 Registro Abierto de Avaluadores
AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

**EFRAIN YAMA GOMEZ
PERITAJES Y AVALÚOS
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

RESEÑA FOTOGRAFICA

Vía diagonal 15



Vía frente a la Urbanización.



Vista de adentro hacia la portada.



**CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META
CEL. 3107752107**



PIN de Validación: b0340a7f



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

06 de Julio de 2018

El señor(a) EFRAIN YAMÁ GÓMEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17413209, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17413209.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EFRAIN YAMÁ GÓMEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos

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 hasta el 09 de May de 2022.

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:

Dirección: Carrera 37 No. 11 B - 02

Teléfono: 3107752107

Correo Electrónico: efrayama@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EFRAIN YAMÁ GÓMEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17413209.

El(la) señor(a) EFRAIN YAMÁ GÓMEZ 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: b0340a7f



PIN DE VALIDACIÓN

b0340a7f

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 tres (03) días del mes de Enero del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal