

9

Ejec. No. 50001 4003 003 2018 00190 00 - ENTREGA E AVALUO PARA REMATE

Hernando Calderon Tejeiro <hernandocalderontejeiro@gmail.com>

19/08/2022 10:14 AM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Doctor

MAURICIO NEIRA HOYOS

JUEZ 3º CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA

DEMANDANTE: ALIRIO HERNANDO CALDERON TEJEIRO. C.C. No. 17.317.023

DEMANDANDO: PLINIO SANCHEZ SANCHEZ. C.C. No. 17.326.499

RADICADO No. 50001 40 03 003 2018 00190 00

ASUNTO: PRESENTACIÓN DE AVALÚO PARA REMATE Y TRASLADO DEL MISMO

ALIRIO HERNANDO CALDERON TEJEIRO, abogado actor en el proceso de la referencia, anexo al presente en dos (2) archivos en PDF, el primero de un (1) folio y el segundo de veinticinco (25) folios. hago entrega al señor Juez del memorial y avalúo del inmueble ya embargado y secuestrado. de propiedad del demandado, para que por favor se corra traslado del mismo y una vez aprobado, se proceda al remate.

Cordialmente,

ALIRIO HERNANDO CALDERON TEJEIRO

C.C. No. 17.317.02 de Villavicencio

T.P. No. 34.898 del C.S. de la J.

92

Hernando Calderón Tejeiro
Abogado
Universidad Libre de Colombia

Señor
JUEZ 3º CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: ALIRIO HERNANDO CALDERON TEJEIRO.- C.C. No. 17.317.023
DEMANDADO: PLINIO SANCHEZ SANCHEZ.- C.C. No. 17.326.499
RADICADO No. 50001 40 03 003 2018 00190 00

**ASUNTO: PRESENTACION DE AVALUO PARA REMATE
Y TRASLADO DEL MISMO**

ALIRIO HERNANDO CALDERON TEJEIRO, abogado actor en el proceso de la referencia, de conformidad a los estipulado en los incisos 1º y 2º del artículo 44 del Código General del Proceso, y anexo al presente, en un archivo PDF de 25 folios, me permito:

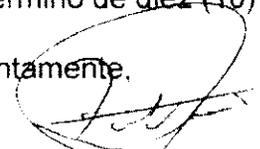
1.- Hacer entrega al señor Juez del avalúo comercial del inmueble ya embargado y secuestrado, de propiedad del demandado PLINIO SANCHEZ SANCHEZ, quien se identifica con la C.C. No. 17.326.499 de Villavicencio, que corresponde a una casa de habitación ubicada en la Carrera 20 C No. 36 A – 26, Casa No. 16 de la Manzana N de la Urbanización El Jordán, matriculado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio bajo el No. 230-24646, Código Catastral No. 50001010302870001000.

Avalúo realizado por el Perito Avaluador Profesional, señor JULIO CESAR CEPEDA MATEUS, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.316.868 expedida en Bogotá, quien se encuentra calificado para tal acto por estar autorizado y vinculado al Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.), con AVAL No. 19316688 y al AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES (A.N.A.), tal como aparece acreditado en los soportes del avalúo que se anexa.

El inmueble fue avaluado en la suma de NOVENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS (\$93.587.205,00) M/CTE.

2.- Solicitar al señor Juez se sirva correr traslado del avalúo a la parte demandada por el término de diez (10) días.

Atentamente,


ALIRIO HERNANDO CALDERON TEJEIRO
C.C. N° 17.317.023 de Villavicencio
T.P. N° 34.898 del C.S.J.

Calle 38 No. 32-41, oficina 502, edificio Parque Santander- Villavicencio
Telefax 6827917, Cel. 3105860386 - e.mail: hernandocalderontejeiro@gmail.com

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

Villavicencio, agosto de 2022

**DOCTOR
HERNANDO CALDERON TEJEIRO**

Atendiendo su amable solicitud, me permito adjuntar el documento que tiene el informe de valuación del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 230-24646 ubicado en el barrio jordan de la ciudad de Villavicencio, departamento del Meta.

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

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

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	500013103004-2011-00468-00	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	500013103003-2011-00295-00	Alda lucia Guzmán de portillo y Jaime del Portillo Carrasco	Herederos determinados de Inés Hernández de Rincón, Cesáreo Rincón Hernández y otros.

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

94

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

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 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. 202269

CARRERA 20C #36^a- 26
VILLAVICENCIO (META)

SOLICITANTES: DOCTOR HERNANDO CALDERON TEJEIRO
PROPIETARIO: SEÑOR SANCHEZ SANCHEZ PLINIO

REALIZADO POR
JULIO CESAR CEPEDA MATEUS

AGOSTO DE 2022- Meta

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

05

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

CONTENIDO

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

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

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:

1.1- 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

1.2- FACTORES DE CARÁCTER ESPECIFICO:

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

1.3- 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.

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

96

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

FECHA DE VISITA: AGOSTO DE 2022
FECHA DE INFORME: AGOSTO DE 2022A
SOLICITANTE: DOCTOR HERNANDO CALDERON TEJEIRO
PROPIETARIO: SEÑOR SANCHEZ SANCHEZ PLINIO
CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO
TIPO DE INMUEBLE: CASA

3. INFORMACION DEL INMUEBLE

3.1 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO:

País: Colombia
Departamento: Meta
Ciudad: Villavicencio

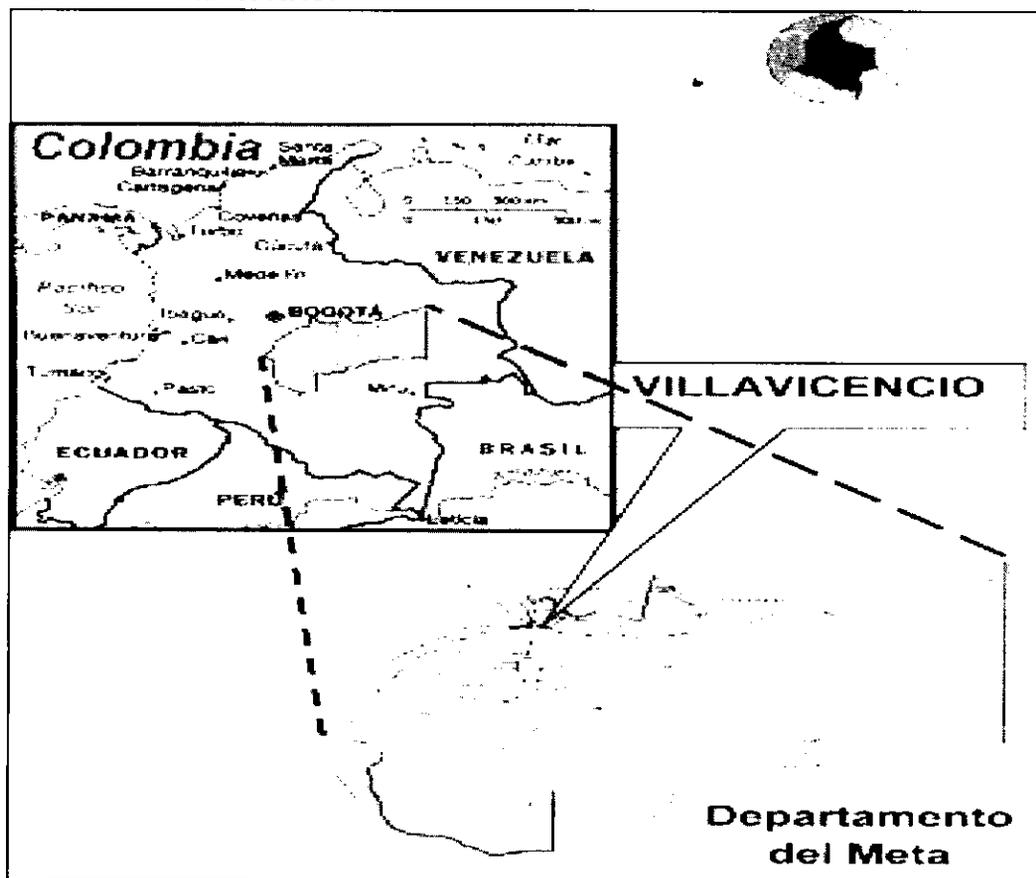


Imagen 1. Ubicación del municipio en donde se encuentra el predio. Fuente: página uniminuto

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

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

Dirección: Carrera 20C#36^a-26; manzana N; casa 16
Barrio: El jordan.

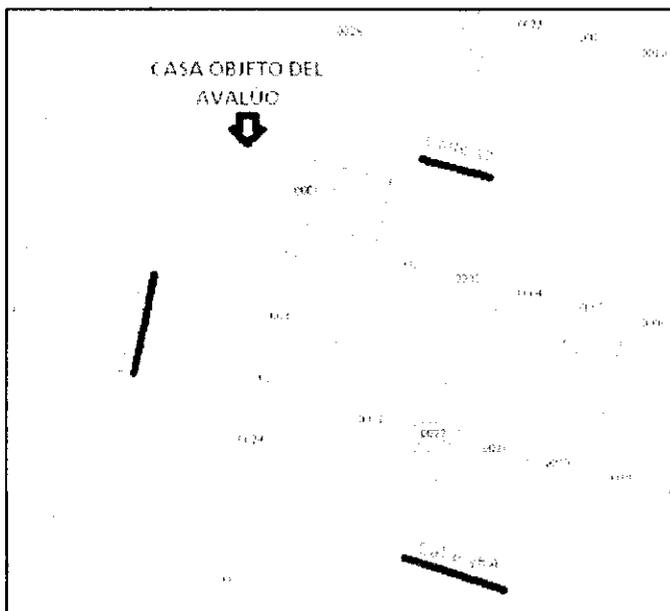


Imagen 2. Ubicación del inmueble. Fuente: Geoportal del IGAC.

3.2 DESCRIPCIÓN

Se trata de una casa de un piso que consta de un local comercial a la entrada, cocina con mesón enchapado, sala, comedor, baño con sus accesorios, patio de ropas con tanque lavadero en concreto enchapado, tres habitaciones con closet y puertas en madera, garaje cubierto, pisos en tableta, cubierta en teja de Eternit y cerchas metálicas, paredes pañetadas y pintadas. El inmueble cuenta con todos los servicios públicos y se encuentra en regular estado de conservación.

3.3 VECINDARIO:

El inmueble se ubica en una zona residencial rodeada de conjuntos cerrados, parques, instituciones oficiales y otros.

3.4 SERVICIOS PÚBLICOS

Cuenta con luz eléctrica, gas, acueducto y alcantarillado.

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

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

3.5 VIAS DE ACCESO

DEL SECTOR: carrera 20e, carrea 20 y calle 37 A

DEL PREDIO: Carrera 20C y calle 37

TRANSPORTE: Vehicular particular



Imagen 3. Vías de acceso al predio. Fuente: Google Earth.

Área del terreno según certificado de tradición: 87 m²
Área construida: 87 m²

4. ASPECTO JURÍDICO

Matricula Inmobiliaria: 230-24646

Código predial: 50001010302870001000

Documento suministrados y recolectados

- Certificado de tradición y libertad

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

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

5. LINDEROS

Los linderos según certificado de tradición son los siguientes:

Norte: en extensión de 15 metros con vía.

Sur: en extensión de 15 metros con lote número 15.

Oriente: en extensión de 5,80 metros con lote número 17.

Occidente: en extensión de 5,80 metros con la avenida B2 y encierra.

6. HIPOTESIS 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, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

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

PROBLEMAS 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.

7. 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:

7.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

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

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

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

7.2 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA

Normal

7.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Sector de excelente desarrollo.

8. AVALÚO

8.1 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.

8.2 Métodos Utilizados

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.

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

Artículo 10°.- 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 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.”

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.

8.3 CÁLCULOS

Cálculo del valor de la construcción

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 2008 del IGAG.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
23	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.85	59.30	78.71	100.00
24	14.92	14.90	17.03	21.77	30.28	43.14	59.85	78.89	100.00
25	15.62	15.65	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100.00
26	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100.00
27	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100.00
28	17.92	17.95	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100.00
29	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100.00
30	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100.00

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

Tipo de inmueble	Casa
Área de construcción	87 m ²
Vida útil (Años)	100
Vetustez de la Construcción	28
Clase	3,5
Edad de la vida de la Construcción (%) Vetustez / Vida Útil	$(28/100) * 100 = 28\%$
Factor	45,17%
Valor de metro cuadrado actual sin depreciación	\$ 1.050.000
Valor de la construcción depreciada (\$/m ²)	$V_n - (V_n * Y)$ $\$ 1.050.000 /m^2 - (\$ 1.050.000 /m^2 * 0,4517) = \$ 575.715$
Valor de metro cuadrado depreciado (\$/m ²) x Área de la construcción del predio	$\$ 575.715 * 87 m^2 = \$ 50.087.205$

Tabla 2. Cálculo del valor de la construcción con su depreciación.

Nota: La clase Definida según el estado de conservación de la construcción y conforme a lo establecido en el punto 9 del artículo 37 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

La Depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debida a su edad y estado de conservación según la Tabla de Fitto y Corvini

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

Cálculo del valor del terreno

TABLA DE OFERTAS DE MERCADO PARA EL AVALÚO				
Fecha	Nombre o pagina	Teléfono	Área M ²	Valor M ² terreno
Agosto de 2022	Oferta del sector	6017868754	90	\$ 470.000
	Oferta del sector	5719370933	180	\$ 495.000
	Oferta del sector	3107872763	180	\$ 500.000
Media	\$ 488.333			
Desviación Estándar	16072,75127			
Coefficiente de Variación	3,29%			
Límite superior	\$ 504.406			
Límite inferior	\$ 472.261			
Valor adoptado m ²	\$ 500.000			
Área del terreno según el IGAC (m2)	87			
Valor total del terreno	\$ 43.500.000			

Tabla 3. Ofertas de mercado para hallar el valor del terreno.

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 \$ 500.000 por metro cuadrado para un valor total del terreno de \$43.500.000

8.4 Descripción de la memoria de los cálculos

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 del metro cuadrado en la zona donde se encuentra el inmueble.

Inicialmente, se tomaron las ofertas obtenidas de terrenos en la zona y de inmuebles con construcción, se depuraron las ofertas y se descontó el valor de las construcciones.

Producto de esta labor se incluyeron 3 muestras obtenidas de inmuebles en venta tomadas directamente en el sector durante el día de la visita al predio y sitios web, las cuales fueron analizadas y depuradas teniendo en cuenta diferentes criterios.

Con las ofertas que se tomaron se realizaron los cálculos matemáticos estadísticos para determinar el valor comercial más probable del suelo. 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, así se obtuvo el valor por metro cuadrado del terreno. Los datos estudiados y analizados, así como los resultados obtenidos se relacionan en la Tabla 3

Para determinar el valor de las construcciones se identificó la tipología de las construcciones a avaluar, se tuvieron en cuenta los materiales en que fueron construidas y se estableció el precio de construcción a hoy. Este valor se estableció realizando un presupuesto tipo acorde a las edificaciones originales, es decir manteniendo la volumetría y el uso dado originalmente a la construcción, y ajustado a las condiciones actuales de la construcción. Teniendo en cuenta las condiciones constructivas y condiciones estructurales de las construcciones, se tomó la vida útil de cada una para el cálculo del valor depreciado y la vetustez de la construcción, para calcular la Edad en % de vida de cada una. 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.

RESULTADOS	
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 50.087.205
VALOR TERRENO	\$ 43.500.000
VALOR TOTAL	\$ 93.587.205

Tabla 4. Resultados.

9. 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.

10. 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.
- 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.

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

- Que la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación o detalles del trabajo, solo podrá ser realizado con consentimiento escrito previo del evaluador o del solicitante del estudio. Así mismo declaro que realice la visita de verificación al inmueble y la zona en que se encuentra localizado.
- El presente avalúo se hizo en cumplimiento del Código de Ética incorporado en la legislación colombiana sobre la actividad valuatoria, así mismo manifiesto que cuento con los requisitos de formación profesional y tengo las competencias necesarias en el mercado local y tipo de inmueble objeto del presente avalúo.

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO PARA AGOSTO DE 2022 \$ 93.587.205 NOVENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS

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

Anexos:

1. RAA
2. Fotografías del inmueble



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

102

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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 920196614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor JULIO CESAR CEPEDA MATEUS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 99716868, no encuentra inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19316868.

El momento de expedición de este certificado al 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

- 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 expansión del plan parcelado.

Fecha de inscripción 15 Jun 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 19 Nov 2020	Regimen Regimen Academico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 2: Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establecimientos, cercas, sistemas de riego, drenaje y así, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión con parcelación totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 15 Jun 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 19 Nov 2020	Regimen Regimen Academico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Recursos ambientales, mineros, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes delimitados o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 20 Nov 2020	Regimen Regimen Academico
-------------------------------------	------------------------------

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

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



Categoría 1: Obras de Infraestructura

Alcance

- Construcción, instalación para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, obras de saneamiento, puentes y demás construcciones civiles de infraestructura civil.

Fecha de vigencia:
20 Nov 2020

Regimen
Regimen Academico

Categoría 2: Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Obras de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de vigencia:
20 Nov 2020

Regimen
Regimen Academico

Categoría 3: Profesiones Especiales

Alcance

- Obra de los comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y viviendas de obras, incluye todos los materiales que no se detallan dentro de los materiales anteriores.

Fecha de vigencia:
20 Nov 2020

Regimen
Regimen Academico

Categoría 4: 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 de la producción y proceso, equipos de cómputo, Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos, equipos, redes, main frames, periféricos especiales, otros equipos accesorios de estos, Equipos de telefonía, electro medicina y telecomunicación, Transporte Automotor, vehículos de transporte terrestre, como subcamiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de vigencia:
20 Nov 2020

Regimen
Regimen Academico

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

109

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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, ferrocarriles, trenes, locomotoras, vagones, telefericos y cualquier medio de transporte diésel, con motor o motor eléctrico en la base anterior.

Fecha de vigencia:
20 Nov 2020

Regimen:
Regimen Academico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Platería y Similares

Alcance

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

Fecha de vigencia:
20 Nov 2020

Regimen:
Regimen Academico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de vigencia:
20 Nov 2020

Regimen:
Regimen Academico

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 vigencia:
20 Nov 2020

Regimen:
Regimen Academico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos de propiedad intelectual, fondos de comercio, franquicias, alvares y similares.

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



Fecha de expedición:
20 Nov 2020

Requisito:
Requisito Académico

Categoría: Intangibles Especiales

Alcance

- Valorar el patrimonio de bienes muebles, inmuebles, derechos hereditarios y fiduciarios y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en los artículos anteriores.

Fecha de expedición:
20 Nov 2020

Requisito:
Requisito Académico

A continuación, 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 Código INU-0850 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 emitido 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 de certificado se registra en el RAA, a solicitud de Avaluador, el 29 de octubre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 del artículo 11 de la Ley 17675 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 Rústicos con Código INUR-0850 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 emitido con el alcance de Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rústicos, vigente desde el 01 de octubre de 2019 y hasta el 31 de diciembre de 2021. La actualización de certificado se registra en el RAA, a solicitud de Avaluador, el 29 de octubre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 del artículo 11 de la Ley 17675 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.

NOTA. LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS AQUÍ 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:

1021

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



Ciudad VILLAVICENCIO, META
Direccion: CALLE 16 # 43D-23
Telefono: 3153262163
Correo Electronico: juliocepedam@hotmail.com

Titulos Academicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formacion.
Tecnico Superior Por Competencias en Avaluador Corporacion Tecnologica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporacion Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sancion disciplinaria alguna contra el(ia) senior(a) JULIO CESAR CEPEDA MATEUS, (identificador(a) con la Cedula de ciudadanía No. 19316868.

El(ia) senior(a) JULIO CESAR CEPEDA MATEUS se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi como con la cuota de autorregulacion con Corporacion Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asigna 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 sea gratuita. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.gov.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada al Profesional Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACION

b3110a67

El presente certificado se expide en la Republica de Colombia de conformidad con la información que reside en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Agosto de 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

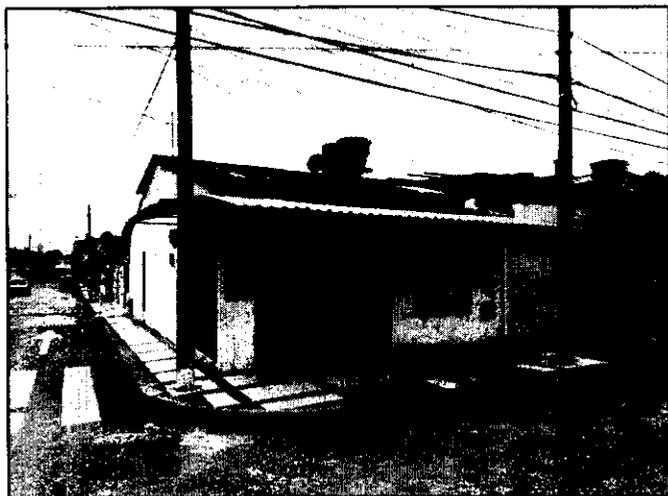
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 1 de 1

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

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

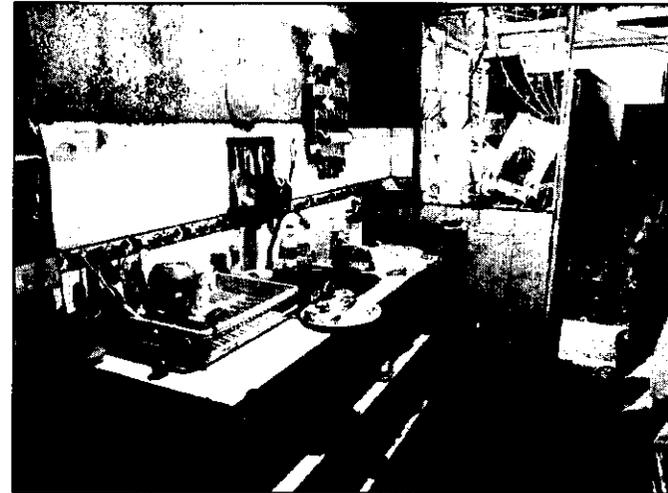
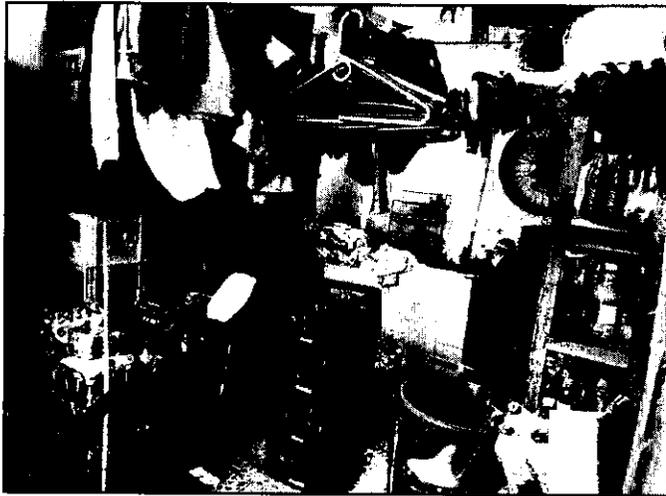
VISTA DEL INMUEBLE



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

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

VISTA DEL INMUEBLE



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

105

