

226

ACTUALIZACIÓN AVALUO Y SOLICITUD FECHA REMATE 2016-193

DAYERLY BAQUERO <dayebaquero@gmail.com>

Mie 2/11/2022 11:45 AM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Meta - Villavicencio

<cmpl03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Antonitorojas01@hotmail.com

<Antonitorojas01@hotmail.com>;jose cristobal rojas clavijo

<crotalo07@hotmail.com>;solucionesjuridicasdellano@gmail.com

<solucionesjuridicasdellano@gmail.com>;gabriel acevedo garcia <jgag-2010@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (807 KB)

ilovepdf_merged (8).pdf;

--

DAYERLY BAQUERO GUEVARA

Abogada Especialista en Procesal Civil

U. Externado de Colombia

Calle 16 #39 BIS 43 B.Balata - V/cio - Meta

Cel. 3204242920



SOLUCIONES JURIDICAS DEL LLANO

ASISTENCIA A LA GESTIÓN EMPRESARIAL Y FINANCIERA
ASESORIAS Y TRAMITES DE INSOLVENCIA
ASISTENCIA JURÍDICA Y REPRESENTACIÓN EN DERECHO
PENAL - CIVIL - FAMILIA - ADMINISTRATIVO

Doctor

MAURICIO NEIRA HOYOS

Juez Tercero Civil Municipal Villavicencio –
Meta

cmpl03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF.

EJECUTIVO SINGULAR

RADICADO:

50001400300320160019300

DEMANDANTE:

GABRIEL ACEVEDO GARCIA

DEMANDADO:

ANTONIO ROJAS ROJAS

DAYERLY ANABELLY BAQUERO GUEVARA, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre y representación del demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito manifiesto y solicito lo siguiente:

- Según lo mentado en el art. 457 del C.G.P y tal como la suscrita lo solicitó en audiencia celebrada el pasado jueves 27 de octubre del año en curso, aporlo al presente memorial actualización de avalúo de la cuota parte del predio identificado matrícula inmobiliaria No.234 –14656.
- Consecuente con lo anterior de manera respetuosa solicito al despacho se sirva fijar fecha y hora para llevar acabo nueva diligencia de remate de la cuota parte del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.234 –14656 conforme lo dispuesto en el artículo 448 del C.G.P.

Atentamente,

DAYERLY ANABELLY BAQUERO GUEVARA
C.C No. 1.122.650.462 de Restrepo – Meta
T.P No. 291.244 del C.S.J

o INFO: 310 569 7210 – 301 759 8959

o solucionesjuridicasdellano@gmail.com

Calle 16 No. 39 Bis – 43 • Balato • Villavicencio / Meta / Colombia

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

Villavicencio noviembre de 2022

JUZGADO: PROMISCOU MUNICIPAL DE PUERTO GAITAN-META
REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
RAD: 500014003003-2016-009300.
DEMANDANTE: GABRIEL ACEVEDO GARCIA
DEMANDADO: ANTONIO ROJAS ROJAS

SEÑOR

GABRIEL ACEVEDO GARCIA

Atendiendo su amable solicitud, me permito adjuntar el documento que tiene el informe de valuación del inmueble con matrícula inmobiliaria No.234-14656 ubicado en el municipio de Puerto Gaitán 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	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 Guataquirá 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	Proceso divisorio	2016-000246	Franklin Hernández Hernández	Luz Mila Hernández

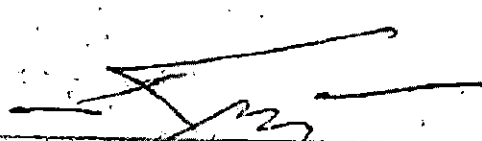
Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

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

Villavicencio- Meta				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. 202296

PREDIO RURAL
PUERTO GAITAN (META)

SOLICITANTE: SEÑOR GABRIEL ACEVEDO GARCIA
PROPIETARIOS: GRUPO LLANGUI S.A.S, ANTONIO ROJAS ROJAS Y
OTROS

REALIZADO POR
JULIO CESAR CEPEDA MATEUS

Noviembre de 2022 - Meta

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

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

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

PUERTO GAITAN-META. NOVIEMBRE DE 2022

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:

- 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.

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

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

Propietarios: Grupo Llangui S.A.S , Antonio Rojas Rojas y otros.
Solicitante: Señor Gabriel Acevedo García .
Fecha de visita la inmueble: Octubre del 2022
Fecha de entrega del informe: noviembre del 2022
Perímetro según certificado de tradición : Rural
Descripción de la zona donde se ubica el predio: El inmueble se encuentra ubicado en una zona frente a la vía principal que conduce a puerto Gaitán .

3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:

País: Colombia

Departamento: Meta

Municipio: Puerto Gaitán

Latitud	Longitud
4°19'1,4"	-72°5'58,3"



Imagen1. Ubicación del predio. Fuente : Geoportal del IGAC

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

VÍAS DE ACCESO

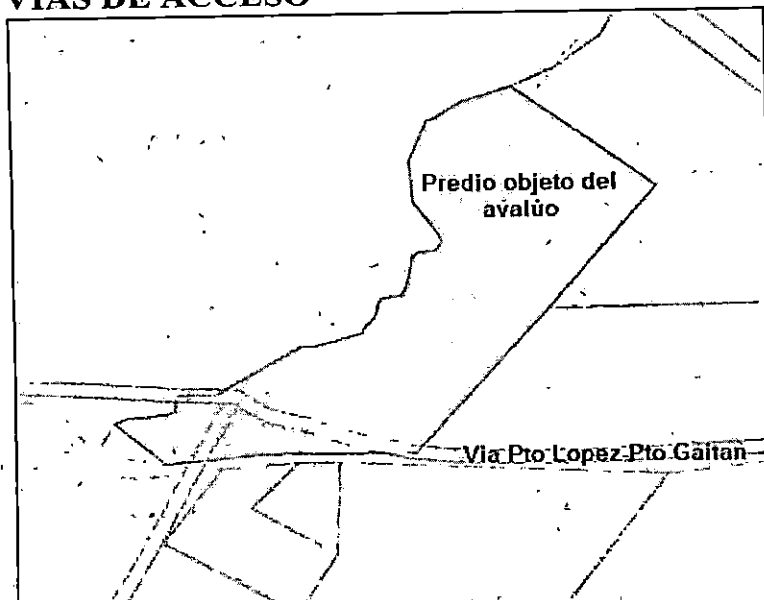


Imagen2. Ubicación del predio y vía que conduce al predio. Fuente : Geoportal del IGAC

Del predio: Vía que de puerto López conduce a Puerto Gaitán

Elementos presentes en la vía frente al predio

- Andenes: Si
- Sardineles: Si
- Pavimento: Si

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble que consta de varias construcciones iniciando por la vía nacional que comunica PUERTO LÓPEZ a PUERTO GAITÁN así:

LOTE UNO (01); TOYOGAITAN se encuentran dos (02) construcciones. La primera de ellas en paredes de bloques pañetadas en cada una de esos costados con techo de zinc sobre estructura metálica, tres (03) puertas metálicas y piso en concreto rustico, enramada con techo de zinc sobre correa metálica, columnas metálicas Y Piso en cemento. La segunda es una enramada de techo zinc sobre madera aserrada, columnas entre madera y metálica, piso en cemento rustico con divisiones internas en lámina prefabricada de dos habitaciones.

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

LOTE DOS (02) bodega chatarrería construida en dos de sus costados en paredes de bloque pañetado y en los otros costados en madera, portón metálico para su ingreso en su parte interna una construcción de dos pisos mezanine, paredes en ladrillo a la vista la cual está compuesta de dos oficinas con puertas metálicas; toda la bodega se encuentra techada en zinc con cerca metálica y piso de tierra.

LOTE TRES (03): dos (02) casas construidas en ladrillo a la vista y tabla con dos puertas y dos ventanas metálicas, techo de zinc y piso en tierra, en su parte interna se observa una construcción de dos pisos en ladrillo pañetado en uno de sus costados; se deja la constancia que a este predio se le hizo la descripción desde su parte externa por no encontrarse nadie en el mismo.

LOTE CUATRO (04): Lote enmallado del que se observa una construcción en ladrillo pañetado, techo en mastermín sobre correa metálica y piso en cemento rustico, se deja la constancia que a este predio se le hizo la descripción desde su parte externa por no encontrarse nadie en el mismo.

LOTE CINCO (05): Las construcciones que se encontraban en este predio fueron demolidas.

LOTE SEIS (06): el lote se encuentra encerrado en malla galvanizada y media pared con portón metálico se observa en su interior una carpa en mal estado de aproximadamente seis por siete metros (6 x 7 mts), se deja la constancia que a este predio se le hizo la descripción desde su parte externa por no encontrarse nadie en el mismo.

LOTE SIETE (07) almacén y taller BRAYMAR numero dos (02) encerrado en paredes de concreto en todo su contorno; en su costado oriental se encuentran dos caedizos, correr metálica, techo de zinc, con piso de cemento rustico y en su costado suroccidental una construcción de dos pisos en paredes de bloque pañetado y pintado con techo de teja termo acústica; en el primer piso cuenta con una bodega grande donde funciona un almacén de repuestos y un baño y en su segundo piso una vivienda de tres (03) habitaciones, cocina, sala comedor y tres baños.

LOTE OCHO (08): este predio se encuentra en el costado norte del lote motivo de la presente diligencia donde funciona un taller de latonería y parqueadero y tiene como mejoras dos (02) enramadas en lámina de zinc sobre madera aserrada y piso en tierra dentro del cual hay una división en madera que sirve de vivienda.

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

AREAS

Área según certificado de tradición: 100.000 m²

Área de servidumbres: 4.858,8 m²

Área de la ronda del caño trampolín: 16.066 m²

Área del predio final descontando el área de servidumbre y de ronda de caño trampolín: 79.075,2 m²

Linderos:

Linderos tomados de la Escritura Pública No. 5326 del 31 de agosto de 2015 de la Notaría Segunda del Circuito de Villavicencio

PUNTO DE PARTIDA: Del punto 18 del plano. **POR EL NORTE:** Del punto 18 al 19 en 266.23 metros lineales, con lote del municipio de Puerto Gaitán, destinado al matadero municipal (antes Helena Rodríguez) **POR EL ORIENTE:** Del punto 19 al punto 20 449.67 metros lineales, con lote del municipio de Puerto Gaitán y lote de Fredy Corchuelo Ortiz (antes Helena Rodríguez). **POR EL SUR:** Del punto 20 al punto 9 en 150 metros lineales con carretera que de Puerto Gaitán conduce puerto López. **POR EL OCCIDENTE:** Del punto 9 A en 85 metro lineales colinda con predio de Sigifredo Garzón Anaya y del punto 9 A al punto 18 o punto de partida en 541.02 metros lineales, colinda con Carlos Carrera Mendieta(actualmente Víctor Carranza) caño bateas o el brinco al medio y encierra el perímetro.

INFORMACIÓN DEL SECTOR:

Servicios Públicos:

En el sector hay disponibilidad para todos los servicios públicos

Transporte: vehículo particular y público.

CLASES AGROLOGICAS

Vls-2

Principales limitantes: Los limitantes más severos de uso son la fertilidad muy baja, la alta saturación de aluminio y la baja retención de humedad a causa de las texturas gruesas; la presencia de piedra superficial restringe la mecanización plena de la unidad .

Usos recomendados: Estos suelos son aptos para ganadería extensiva con pastos introducidos (braquiaria y puntero) asociados con actividades forestales de producción.

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

Prácticas de manejo: Es importante el establecimiento de praderas con pastos mejorados, sembrar especies arbustivas en las cercas (guásimo, matarratón), rotar los potreros, fomentar proyectos de reforestación y proteger la vegetación natural y las fuentes naturales de agua.

SUELOS

UCS: AVE

UCS_F: AVEb

PAISAJE: Altiplanicie estructural

CLIMA: Cálido húmedo

TIPO_RELIEVE: Mesas y superficies onduladas

LITOLOGÍA_SEDIMENTOS: Arcillas con cobertura discontinua de limos eólicos

CARACTERÍSTICAS_RELIEVE: Relieve ligeramente plano a ligeramente ondulado, pendientes 1-7%, escurrimiento difuso generalizado

CARACTERÍSTICAS_SUELOS: Moderadamente profundos a superficiales, texturas gruesas, excesiva a pobremente drenados, muy fuerte a extremadamente ácidos, fertilidad baja, ligera toxicidad por aluminio

COMPONENTES_TAXONÓMICOS: Consociación: Ustic

Quartzipsamments, fase 1-7%

PERFIL: PG-12

PORCENTAJE: 75

4. ASPECTO JURÍDICO

Matricula Inmobiliaria: 234-14656

Código Predial: 50568000300930009000

Documento suministrados y recolectados:

- Certificado de tradición y libertad
- Según la escritura 5326 del 31 de agosto de 2015 notaria segunda de Villavicencio.

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.

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



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

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 .

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.

7.2 Método Utilizado

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 11º.- 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

7.3 Cálculo del valor del predio

METODO DE COMPARACION DE MERCADO PARA CALCULO DEL VALOR DE LA RENTA DEL PREDIO					
Fecha	Oferta	Pagina	Nombre	Teléfono	Valor m ²
Octubre del 2022	Oferta 1.	Oferta del sector		3208552721	\$ 300.000
	Oferta 2	Calle 18#9-42	Liliana Romero	3108780938	\$ 290.000
	Oferta 3.	Sobre la vía que de Pto Gaitán conduce a Puerto López	Gloria Isaza	3105815720	\$ 270.000
	Oferta 4.	Sobre la vía que de Pto Gaitán conduce a Puerto López	Mary Mendez	3233447565	\$ 298.000
Media	\$ 289.500				
Desviación Estándar	13699,14839				
Coefficiente de variación.	4,73%				
Límite superior	\$ 303.199				
Límite inferior	\$ 275.801				
Valor adoptado	\$ 300.000				
Área	79075,2 m2				
Valor del inmueble	\$23.722.560.000				
Valor de la cuota parte que le corresponde al demandado (1.68%)	\$ 398.539.008				

Tabla 1. Ofertas de mercado para hallar el valor del terreno.

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

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

Nota: Por las características particulares del bien y para efectos de establecer su valor comercial, se empleó para hallar el valor comercial del inmueble el método de comparación o de mercado de la resolución 620 del 2008 artículo 1 y 10 del IGAC, en donde se descontó el área de terreno que ocupa las servidumbres y la ronda de caño y también se descontó el valor de las construcciones que fueron demolidas y se incluyó el valor de las mejoras existentes actualmente, dándonos un promedio como valor óptimo la suma de \$300.000 por metro cuadrado para un valor total del inmueble de \$ 398.539.008

7.4 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 de metro cuadrado en la zona donde se encuentra el inmueble.

Producto de esta labor se incluyeron 4 muestras obtenidas de inmuebles en venta tomadas directamente en el sector y de páginas web durante el día de la visita al predio las cuales fueron analizadas.

Con las ofertas que se tomaron se realizaron los cálculos matemáticos estadísticos para determinar el valor comercial más probable del predio. 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 predio. Los datos estudiados y analizados, así como los resultados obtenidos se relacionan en la Tabla 1.

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.

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



9. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y CERTIFICACIÓN

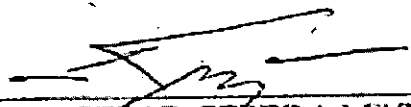
- Certifico que no tengo intereses financieros presentes, futuros o de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de la contratación de mis servicios profesionales.
- Que las declaraciones contenidas en el presente informe sobre los cuales se 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.
- 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 Autoregulator Nacional de Avaluadores – ANA.

CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO PARA NOVIEMBRE DEL AÑO 2022 \$ 398.539.008
TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA
Y NUEVE MIL OCHO PESOS

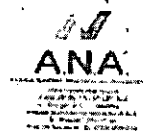
En el presente avalúo no se ha intentado rendir una opinión de tipo jurídico, ni cualquier otra materia de carácter legal.

Anexos: RAA Y Fotografías


JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
CC No 19.316.868.de Bogotá

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

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



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

- Pagina 1 de 5

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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 20 Nov 2020	Regimen Regimen 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 Regimen 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, modems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 20 Nov 2020	Regimen Regimen 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 Regimen 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 Regimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 20 Nov 2020	Regimen Regimen



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 Regimen 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 Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y lingüísticos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 20 Nov 2020	Regimen Regimen 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-0390, 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.

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



Ciudad: VILLAVICENCIO, META
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

c1560b31

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 en (01) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

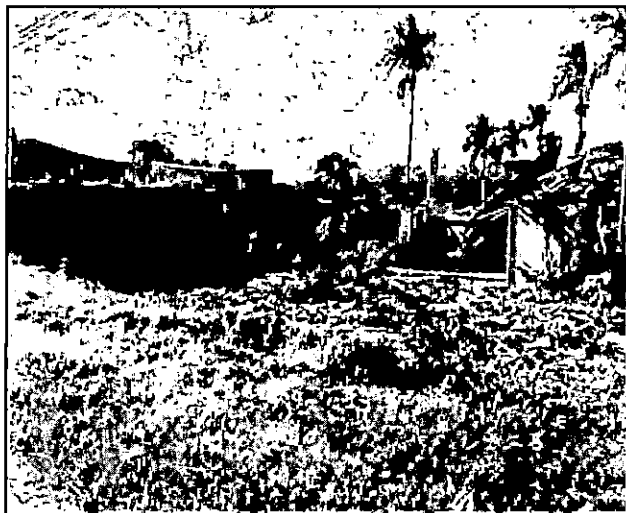
Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

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

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

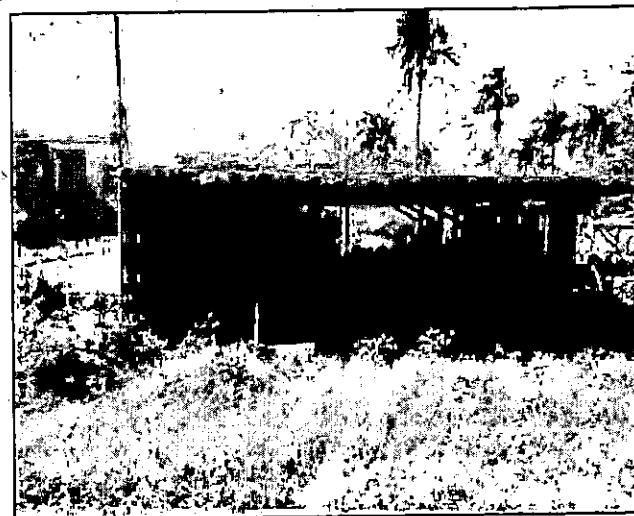
VISTA DEL INMUEBLE ACTUAL



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

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

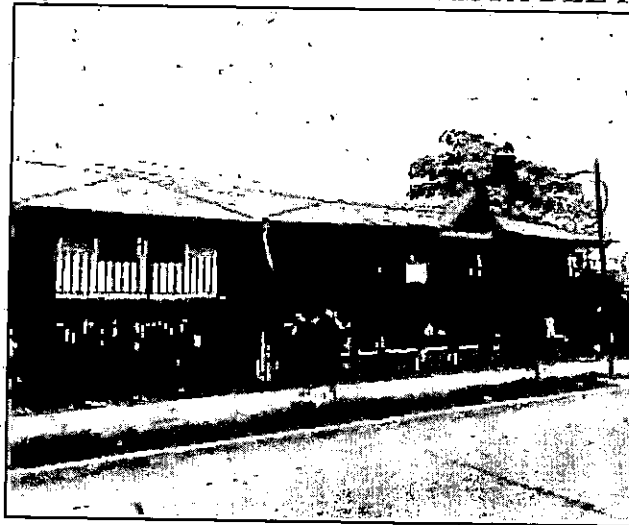
VISTA DEL INMUEBLE ACTUAL



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

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

VISTA DEL INMUEBLE ANTES



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

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL

OFERTAS



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

