



## LUZ MARY CORREA RUIZ

### Perito evaluador = corpoanDex = RAA

REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL DE UN INMUEBLE.

LUZ MARY CORREA RUIZ, Identificada con la cedula de ciudadanía N. 52.824.091 de Bogotá en mi calidad de perito evaluador, registro No. 2001-1131-2, corporación lonja nacional "CORPOANEX" me permito rendir el presente avalúo en la siguiente forma:

#### PROPOSITO

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial de un inmueble, ubicado en la Carrera 19 · 25E – 19 Manzana C casa 27 Barrio Dos Mil, de Villavicencio Departamento del Meta, el cual se encuentra dentro del proceso 5001400300820150038600

#### CONTENIDO

1. Presentación artículo 226 C.G.P
2. Marco legal
3. Metodología
4. Memoria descriptiva
5. Tipo jurídico
6. Determinación del inmueble avaluado
7. Detalle de la Construcción
8. Estado de conservación
9. factores que interviene en la nivelación
10. material fotográfico
11. Aspectos Económicos
12. Avaluo
13. Anexos



## LUZ MARY CORREA RUIZ

### Perito evaluador = corpoanDex = RAA

#### 1. PRESENTACION Y GENERALIDADES DEL ARTICULO 226 DEL CGP

LUZ MARY CORREA RUIZ, identificada con cedula 52.824.091 de Bogotá, ubicada en la calle 19 N.3-03 barrio Villa Nieves de Villavicencio, con número de teléfono 3107900788.

La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVIENCIO  
PROCESO HIPÓTECARIO N.2010102800  
DTE: ALFONSO PARRADO CASTRO  
DDO: EDGAR EDUARDO CHICUE ALDANA
- JUZGADO PRIMERO D EJECUCION CIVIL MUNICIPAL  
PROCESO HIPOTECARIO N.20120071400  
DTE: BANCOMEVA S.A  
DDO: JUAN CARLOS GUTIERREZ RAMIREZ
- JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
PROCESO EJECUTIVO N.201400200 00  
DTE: CAMILO ANTONIO PEDRAZA  
DDO: JIMMY OCTAVIO JIMENEZ LOPEZ
- JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL  
PROCESO EJECUTIVO N. 20140014100  
DTE: NATIVIDAD JAIME PUENTES  
DDO: MARIA DEL CARMEN OLARTE HERNANDEZ

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.



## LUZ MARY CORREA RUIZ

### Perito evaluador = corpoanDex = RAA

- JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO  
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO: 2014 00 333  
DTE: JOSEPT DECZO WEISS VELANDA (Apoderado: Doctor John Vásquez Robledo)  
DDO: ADRIANA MARIA OCHOA PUENTE  
MATERIA: Avalúo de bien inmueble para efecto de remate.
- JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO  
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO: 2016 0025600  
DTE: ESPERANZA VASQUEZ ROBLEDO (Apoderado: Doctor John Vásquez Robledo)  
DDO: HENRY ANTONIO ROSAS CASTRO  
MATERIA: Avalúo de bien inmueble para efecto de remate.
- JUZGADO PROMISCOUO DE RESTREPO META  
PROCESO DE PERTENENCIA  
DTE: GERMAN ENRIQUE GOMEZ CESPEDez  
APODERADO: HERMELINDA OCHOA  
MATERIA: Avalúo proceso de pertenecía.
- JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE YOPAL  
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO: 2013 00230 00  
DTE: BBVA (Apoderado: Zila Katerine Muñoz)  
DDO: JOLMAN HERNANDO GOMEZ SILVA  
MATERIA: Avalúo de bien mueble para efecto de remate.
- JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO  
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO: 2016 00488 00  
DTE: AMANDA DE LA CONCEPCION PEREZ OSORIO  
(Apoderado: Doctor John Vásquez Robledo)  
  
DDO: NAHUN BELLO MENDOZA Y PAULA ANDREA RIVERA (Apoderado: Néstor Javier Saray Muñoz)  
MATERIA: Avalúo de bien inmueble para efecto de remate.
- JUZGADO QUNTO CIVIL DE CIRCUITO DE VILLAVICENCIO  
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO: 2016 00 437 00



## LUZ MARY CORREA RUIZ Perito evaluador = corpoanDex = RAA

DTE: MERU HELEN PEDRAZA PARAMO (Apoderado: Doctor John Vásquez Robledo)

DDO: NAHUM BELLO MENDOZA

MATERIA: Avalúo de bien inmueble para efecto de remate.

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL VILLAVICENCIO

PROCESO EJECUTIVO N2010 1028 00

DTE: ALFONSO PARRADO CASTRO (Apoderado Luz Marina Romero)

DDO: EDGAR EDUARDO CHICUE ALDANA

MATERIA: Avalúo d bien inmueble para efecto de remate)

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO: 2013 00 656 00

DTE: MULTIMARKAS L.T.D.A (Apoderado: Doctor John Correa Restrepo)

DDO: ISMAEL RODRIGUEZ E IDALI BARRETO GALVIZ

MATERIA: Avalúo de bien inmueble para efecto de remate.

JUZGADO TERCERO VUCIL MUNICIPAL

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO: 2015 00 60 00

DTE: JESUS MAURICIO SARMIENTO VALIENTE (Apoderado: Mauricio Sarmiento)

DDO: LUZ MARINA MARTINEZ RUIZ

MATERIA: Avalúo para efecto de remate.

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

PROCESO N. 20150066100

DTE: FLEXIMUNDO S.A.S (Apoderado John Jairo Rey)

DDO: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LUJO S.EN.C

MATERIA: Avalúo para efecto de remate

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

NO HE SIDO DESGINADA POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE EN LOS MISMOS PROCESOS ENLISTADOS EN EL NUMERAL ANTERIOR, SIENDO SU OBJETO AVALÚO PARA REMATE.



## LUZ MARY CORREA RUIZ Perito evaluador = corpoanDex = RAA

7. si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.  
NO ME ENCUENTRO INMERSA EN NINGUNA CAUSAL CONTENIDA EN EL ARTICULO 50 DEL CGP

8 y 9. SE ACLARA QUE EL METODO UTILIZADO EN AVALUOS COMERCIALES ES EL MISMO EN TODOS LOS AVALUOS REALIZADOS POR MI PARTE Y COINCIDEN CON LOS QUE UTILIZO EN EL EJERCICIO REGULAR DE MI OFICIO

### 2.- MARCO LEGAL.

Este Avalúo se realiza bajo las siguientes normas que reglamentan y complementan la metodología para la realización de los avalúos: Decreto Ley 2150 de 1.995; Ley 388 de 1.997; Decreto 1420 de 1.998, Resolución del I.G.A.C No. 620 de septiembre 23 de 2008 y el decreto 2474 de julio 7 de 2008, la resolución del IGAC No. 0620 de 23 de septiembre de 2008 y Ley 1274 de 2009 y decreto 3019 de 1.989.

### 3.- METODOLOGIA

Para la determinación del valor comercial en referencia se visitó técnicamente el predio, con el propósito de realizar el correspondiente análisis del sector donde se localiza, su vecindario, su entorno en zonas comunes, espaciamientos, acabados generales, diseño y tipo de construcción, clase de acabados, conservación y vetustez para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos.

#### MÉTODO DE COMPARACIÓN DEL MERCADO

Es la técnica valuadora 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.

Teniendo en cuenta lo anterior se opta por la encuesta de persona idónea y perito evaluador con amplios conocimientos y de reconocida idoneidad, así mismo se consultó con personas cercanas al inmueble objeto de este avalúo y quienes tienen sus predios en venta, para considerar el valor de dicho inmueble se tuvo en cuenta:

A. precio de compra y venta



## LUZ MARY CORREA RUIZ Perito evaluador = corpoanDex = RAA

B. el estado de conservación del mismo

C. ubicación

D. propietarios de predios aledaños y peritos.

PROPIETARIOS Y VALUADORES	CELULAR	PRECIO
Liseth Rojas –propietario	3006993420	\$ 1.430.000
JUAN PABLOAGUDELO–Avaluador	3185633466	\$ 1.750.000

### A.- FACTORES DE CARÁCTER GENERAL.

Se identificaron todos los factores generales, tanto del predio en cuestión, como de los inmuebles del sector, se analizaron los niveles temporarios de oferta y demanda que permiten determinar los procesos de rehabilitación, valorización o desvalorización y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble en estudio.

### B.- FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO.

Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas del sector, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, otros aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios.

### C.- FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medible, además de los subjetivos de evaluador, basado en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona y alrededores, en función del estado actual del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración del precio comercial a calcular

## 4.- MEMORIA DESCRIPTIVA

### 4.1 DIRECCION

Carrera 19 ·No. 25E – 19 manzana C casa 27 Barrio dos mil, Villavicencio, Meta.



## LUZ MARY CORREA RUIZ

Perito evaluador = corpoanDex = RAA

### 4.2 PROPIETARIO

RAUL MAURICIO RODRIGUEZ

### 4.3 CLASE DE BIEN

INMUEBLE DE UNA PLANTA

### 4.4 CEDULA CATASTRAL

010402930019000

### 4.5 MATRICULA INMOBILIARIA

230-11234

Estrato 2

Vetustez 26 años

### 4.6 VECINDARIO

Se encuentran casas de una y dos plantas residenciales y comerciales.

### 4.7 VIAS DE ACCESO AL PREDIO

Carreteable y vehicular y de todo tipo pavimentadas.

Se ingresa por la carrera 39

### 4.8 TRANSPORTE

Vehicular privado y público de todo tipo.

### 4.9 SERVICIOS PUBLICOS

AGUA: SI

LUZ: SI

GAS: SI



# LUZ MARY CORREA RUIZ

## Perito evaluador = corpoanDex = RAA

ALCANTARILLADO: SI

### 5. TIPO JURIDICO

#### 5.1 TITULOS OBSERVADOS

#### 5.2 MATRICULA INMOBILIRIA No. 230-11234

5.3 ESCRITURA PÚBLICA No. 488 DEL 05 DE MAYO DEL AÑO 1982 DE NOTARIA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO –META

#### 5.4 USOS Y ALTURAS PERMITIDAS

NO APLICA

### 6.- DETERMINACION DEL BIEN INMUEBLE AVALUADO

POR EL NORTE: EN EXTENSION DE DIECIOCHO METROS (18,00 MTS), LINDA CON EL LOTE NO. 26

POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE SIETE PUNTO SETENTA METROS (7.70,00 MTS) LINDA CON CALLE PUBLICA V-9.00\_

POR EL SUR: EN EXTENSION DE DIECIOCHO METROS (18,00 MTS), LINDA CON EL LOTE NO. 28

POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE SEIS METROS (6,00 MTS), LINDA CON EL LOTE NO. 30

#### 6.1 AREA DEL TERRENO:

138.60 M2, según el certificado de libertad y tradición.

#### 6.2 TOPOGRAFIA

PRESENTA UN RELIEVE TOTALMENTE PLANO

#### 6.3 UBICACIÓN, ZONA URBANA DE VILLAVICENCIO META



# LUZ MARY CORREA RUIZ

## Perito evaluador = corpoanDex = RAA

### 7. DETALLE DE LA CONSTRUCCION

#### 7.1 TIPO:

CASA DE HABITACION DE UNA PLANTA

### 8. ESTADO DE CONSERVACION:

Se trata de una casa de habitación de una planta distribuida de la siguiente manera:

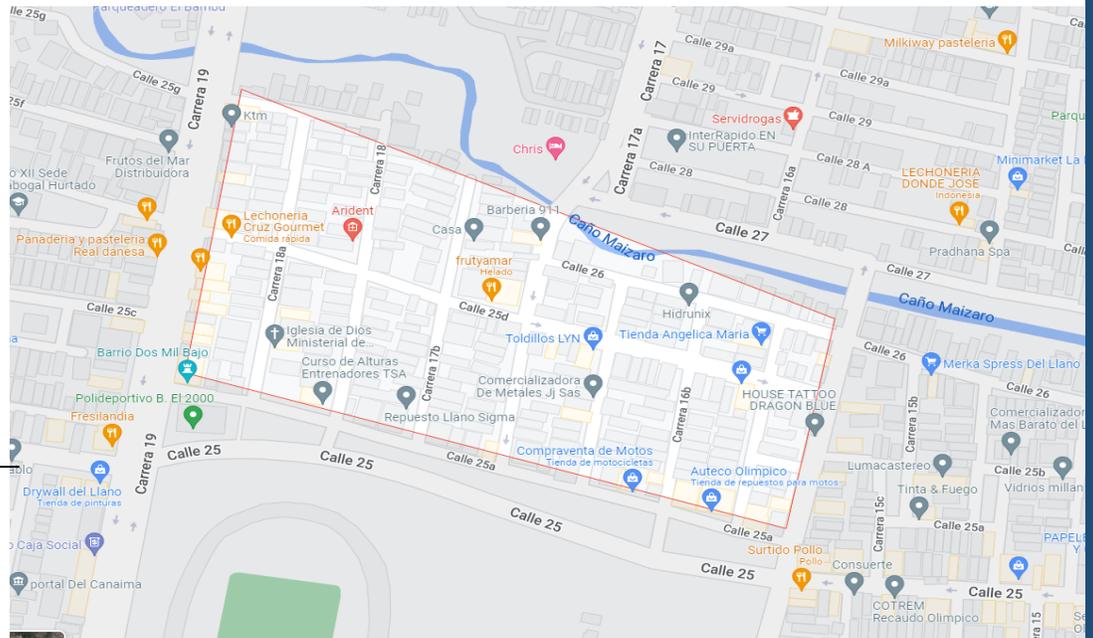
- Primer Piso: Fachada con puertas, rejas y ventanas, antejardín, cuatro habitaciones, sala comedor, cocina con mesón enchapada, dos baños enchapados, patio de ropas, pisos del inmueble en cemento rustico y mineral y baldosín, una escalera en cemento rustico con pasa manos metálico que conduce a un attillo donde encontramos una habitación de 3x3 metros, cubierta en teja de Eternit, zinc y correas en hierro, paredes pañetadas y pintadas

### 9.- FACTORES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACION DE PRECIOS

Para la determinación del justo precio del inmueble en evaluación, se tendrá en cuenta.

9.1. Oferta y demanda de inmuebles en el sector, es buena

9.2. Ubicación particular del Terreno: se encuentra ubicado en Villavicencio, departamento del Meta.





## LUZ MARY CORREA RUIZ

### Perito evaluador = corpoanDex = RAA

**9.3.** La reglamentación y normatividad de la zona y la dotación particular del inmueble con respecto a los desarrollos habitacionales de los inmuebles denominados como tales en su uso y desarrollo habitacional comparativo.

**9.4.** Servicios públicos presentes y futuros en el área.

**9.5.** Nivel socio-económico del sector, grado de seguridad, así como en las zonas y sectores que lo rodean y disponibilidad en el área de construcciones con la dotación presentada.

**9.6.** ASPECTO SOCIOECONOMICO DEL INMUEBLE. Bueno

**9.7.** UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE: El inmueble en la actualidad tiene destinación para uso residencial.

RENTABILIDAD: SI

**9.8.** ACTUALIDAD EN DESARROLLO DE LA ZONA: se encuentra en constante desarrollo urbanístico.

**9.9** VALORIZACION: Buena

**9.10.** COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE ESTE TIPO DE

INMUEBLES EN LA ZONA: Buena

### 10. MATERIAL FOTOGRAFICO

#### FACHADA



**LUZ MARY CORREA RUIZ**  
Perito evaluador = corpoanDex = RAA





**LUZ MARY CORREA RUIZ**  
Perito evaluador = corpoanDex = RAA





**LUZ MARY CORREA RUIZ**  
Perito evaluador = corpoanDex = RAA





## LUZ MARY CORREA RUIZ

Perito evaluador = corpoanDex = RAA



### 11. ASPECTOS ECONOMICOS- ESTUDIO DE MERCADEO Y COMERCIALIZACION DEL INMUEBLE

#### 11.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE DE LA ZONA DE MERCADEO

La oferta y la demanda tenida en cuenta y el análisis a este bien inmueble se basa en la relación y en un punto llamado de equilibrio entre su ubicación y su estado de conservación.

OFERTA: BUENA

DEMANDA: BUENA

### 12. AVALUO

- Teniendo en cuenta su ubicación, su estado de conservación.
- la oferta y demanda del sector, que es buena.
- Que es un inmueble ubicado sobre una vía principal y comercial.



**LUZ MARY CORREA RUIZ**  
**Perito evaluador = corpoanDex = RAA**

Por lo antes descrito me permito evaluar el lote de terreno y su construcción.

Valor Total del Inmueble: doscientos veinticinco millones doscientos noventa y cuatro mil trescientos pesos (225.294.300) M/C

INMUEBLE URBANO	METROS CUADRADOS	VALOR METRO CUADRADO	TOTAL, DEL TERRENO Y CONSTRUCCION
LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION	138.60 MTS2	\$ 1.625.500	\$225.294.300
TOTAL			\$225.294.300

De esta manera dejo rendido el avalúo comercial siendo hoy 26 de julio del año 2022 y dejarlo a consideración de las partes.

Atentamente

**LUZ MARY CORREA RUIZ**  
**C.C 52.824.091 de Bogotá**  
**Perito Avaluador**

**13.anexos:**

Copia avalúo catastral  
Copia certificado libertad y tradición  
Copia escritura  
Copia certificada RAA  
Copia Perito Avaluador