



## Benedicto cubides Sánchez Avaluador

REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL DE UN INMUEBLE.

**BENEDICTO CUBIDES SANCHEZ**, Identificado con la cedula de ciudadanía N. 17.411.598 de Acacias -Meta en mi calidad de perito avaluador, con tarjeta profesional Afl.028 Lonja Oriente, me permito rendir el presente avalúo en la siguiente forma:

### PROPOSITO

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial de un lote de terreno junto con la casa de habitación construida ubicado en la Carrera 3 número 18-22, Barrio Villa Nieves de Villavicencio -Meta. Con una extensión superficial de 525.00M2, dentro del proceso ejecutivo numero 50001311000420150054200 Demandante: Félix Camilo Moncada Tarazona. Demandado: Fredy German Sánchez Tambo Del Juzgado Cuarto de Familia del Circuito de Villavicencio (Meta).

Dando cumplimiento al artículo 226 C.GP me dispongo a realizar el avalúo comercial del inmueble antes mencionado.

### CONTENIDO

1. Presentación articulo 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

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

**BENEDICTO CUBIDES SANCHEZ**, identificado con cedula 17.411.598 de Acacias-Meta, ubicada en la oficina 204 centro comercial corocora calle 13No.16-58 Acacias -Meta, con número de teléfono 3114668846.

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 PROMISCOU MUNICIPAL ACACIAS-META  
PROCESO EJECUTIVO N.20130354  
DTE: MOLINO ROA  
DDO: JAVIER VALDERRAMA Y OTRO
- JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL PUERTO LLERAS-META  
PROCESO HIPOTECARIO N.2014026  
DTE: BANCOLOMBIA S.A  
DDO: NORBERTO BAQUERO REY
- JUZGADO PROMISCOU ACACIAS-META  
PROCESO ORDINARIO PERTENENCIA N.201400397  
DTE: LUIS ALBERTO GUARNIZO VASQUEZ  
DDO: JOSE ADAN SIERRA VANEGAS

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.



**Benedicto cubides Sánchez**  
Avaluador

- JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO  
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO: 20150009500  
DTE: ANDRES LEONARDO SANCHEZ (Apoderado: Doctor John Vásquez Robledo)  
DDO: SEGURIDAD RALCO LTDA  
MATERIA: Avalúo de bien inmueble para efecto de remate.
- JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO  
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO: 20150011000  
DTE: JOSE BERNARDOGUACANAME (Apoderado: Doctor John Vásquez Robledo)  
DDO: NELSY ROBAYO  
MATERIA: Avalúo de bien inmueble para efecto de remate.
- JUZGADO CUATO CIVIL DEL CIRCUITO  
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO: 20160040700  
DTE: JOSEPH DECZO WEISS Y ANIBAL RICARDO NOGUERRA  
APODERADO: EVELIO VALOLIS LOZANO  
MATERIA: Avalúo de bien inmueble 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 DESIGNADA POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE EN LOS MISMOS PROCESOS EN LISTADOS EN EL NUMERAL ANTERIOR, SIENDO SU OBJETO AVALÚO PARA REMATE.

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

Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador

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 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.

Teniendo en cuenta lo anterior se opta por la encuesta de persona idónea y perito avaluador 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
- B. el estado de conservación del mismo
- C. ubicación
- D. propietarios de predios aledaños y peritos.

PROPIETARIOS Y VALUADORES	CELULAR	PRECIO
LUIS FORERO –propietario	3158828135	\$ 530.000
JUAN PABLOAGUDELO–Avaluador	3185633466	\$ 550.000

Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador

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 3 No. 18-22 Barrio Villa Nieves de Villavicencio –Meta

ESTRATO; 2 RESIDENCIAL

4.2 PROPIETARIO

FREDY GERMAN SANCHEZ

C.C.74.334.105

4.3 CLASE DE BIEN



Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador

## LOTE DE TERRENO URBANO

### 4.4 CEDULA CATASTRAL

01 0406850001007

### 4.5 VECINDARIO

Se encuentran casas residenciales de una y dos plantas

### 4.6 VIAS DE ACCESO AL PREDIO

Carreteable y vehicular y de todo tipo se ingresa por la carrera 18,19

### 4.7 TRANSPORTE

Vehicular privado y público de todo tipo.

### 4.8 SERVICIOS PUBLICOS

AGUA: SI ALCANTARILLADO

LUZ: SI

GAS: NO

## 5. TIPO JURIDICO

### 5.1 TITULOS OBSERVADOS

### 5.2 TITULOS OBSERVADOS IMPUESTO PREDIAL

### 5.3 CERTIFICADO CATASTRAL

### 5.4 USOS Y ALTURAS PERMITIDAS

NO APLICA

## 6.- DETERMINACION DEL BIEN INMUEBLE AVALUADO

Por el lado derecho con la carrera 3 numero 18 -04, por el lado izquierdo colinda con la carrera 3 número 18-20 por el fondo con la carrera 2 casa 11-12-13 y por el frente con vía publica y encierra.



## Benedicto cubides Sánchez Avaluador

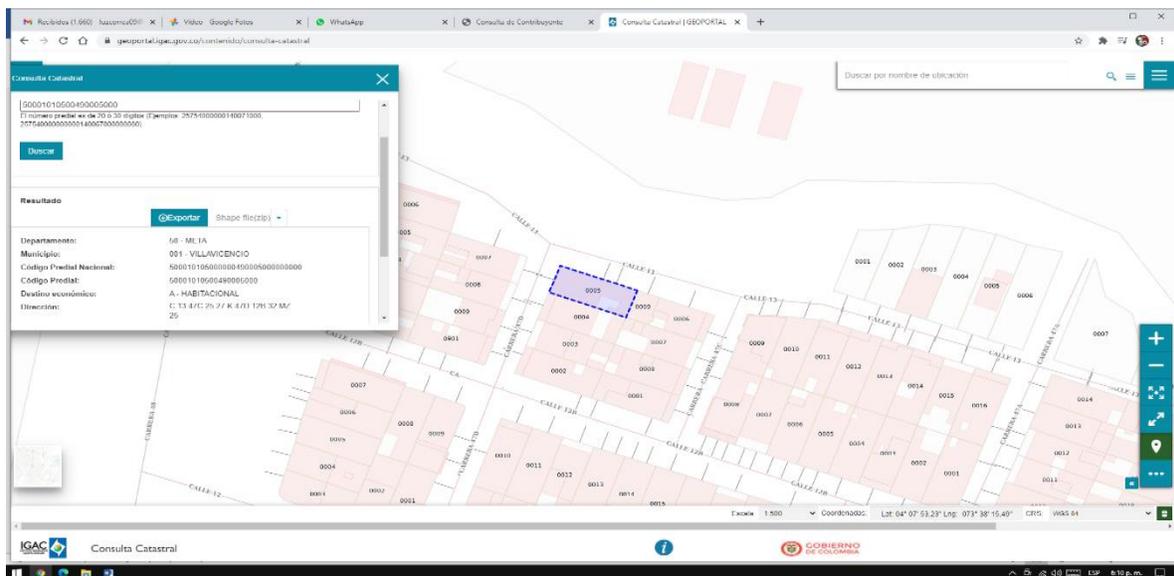
### 6.1 AREA DEL TERRENO:

525.00 M2

### 6.2 TOPOGRAFIA

PRESENTA UN RELIEVE PLANO

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



### 7. DETALLE DE LA CONSTRUCCION

#### 7.1 TIPO:

CASA DE HABITACION DE TRES PLANTAS CON TERRAZA

### 8. ESTADO DE CONSERVACION:

NUMERO DE PISOS	TRES
PISOS	UNO
BODEGA	SI
HABITACIONES	SI UNA
BAÑO	SI, ENCHAPADO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
Republica de Colombia

Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador

PORTON	SI METALICO DE TRES HOJAS
PUERTA	SI METALICA
TECHO	SI PLACA FACIL
PISOS	SI EN CERAMICA
PAREDES	SI PAÑETEDAS Y PINTADAS

PISO	DOS
APARTAMENTOS	SI DOS
APARTA ESUDIOS	SI UNO
HABITACIONES	SI, 5
SALA COMEDOR	SI DOS
COCINA	SI, TRES INTEGRAL Y CON MESON ENCHAPADO
PAREDES	SI, PAÑETADAS Y PINTADAS
BAÑO	SI, TRES ENCHAPADO
PORTON	SI METALICOS
PISOS	SI, CERAMICA
ESCALERAS	SI EN PISO RUSTICO
BALCON	SI CON BARANDAS METALICAS
PUERTA	SI, METALICAS A SU INGRESO
PUERTA	SI EN MADERA
VENTANA	SI, METALICAS CON VIDRIO Y MADERA



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
Republica de Colombia

Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador

TECHO	SI EN PLACA FACIL
PATIO	SI CUBIERTO
TANQUE LAVADERO	SI, 3 PREFABRICADOS

PISO	TRES
APARTAMENTOS	SI DOS
APARTA ESUDIOS	SI UNO
TERRAZA	SI EN OBRA NEGRA
HABITACIONES	SI 5
COCINA	SI, SEMI INTEGRAL Y CON MEZON ENCHAPADO
PAREDES	SI, PAÑETADAS Y PINTADAS
BAÑO	SI, DOS ENCHAPADO UNO SIN TERMINAR
PORTON	SI METALICO
PISOS	SI, EN CERAMICA Y RUSTICO
ESCALERAS	SI EN CEMENTO RUSTICO
BALCON	SI CON BARANDAS METALICAS
PUERTA	SI, METALICAS Y EN MADERA
VENTANA	SI, METALICAS CON VIDRIO Y MADERA
TECHO	SI EN TEJA DE ETERNIT Y PLACA FACIL
CILEO RAZO	NO

Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador

PATIO	SI CUBIERTO
TANQUE LAVADERO	SI PREFABRICADO

### 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 la ciudad de Villavicencio, Meta.

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. Cuenta con los servicios públicos.

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: Aceptable

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

INMUEBLES EN LA ZONA. Buena

Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador  
10. MATERIAL FOTOGRAFICO

FACHADA





Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
Republica de Colombia

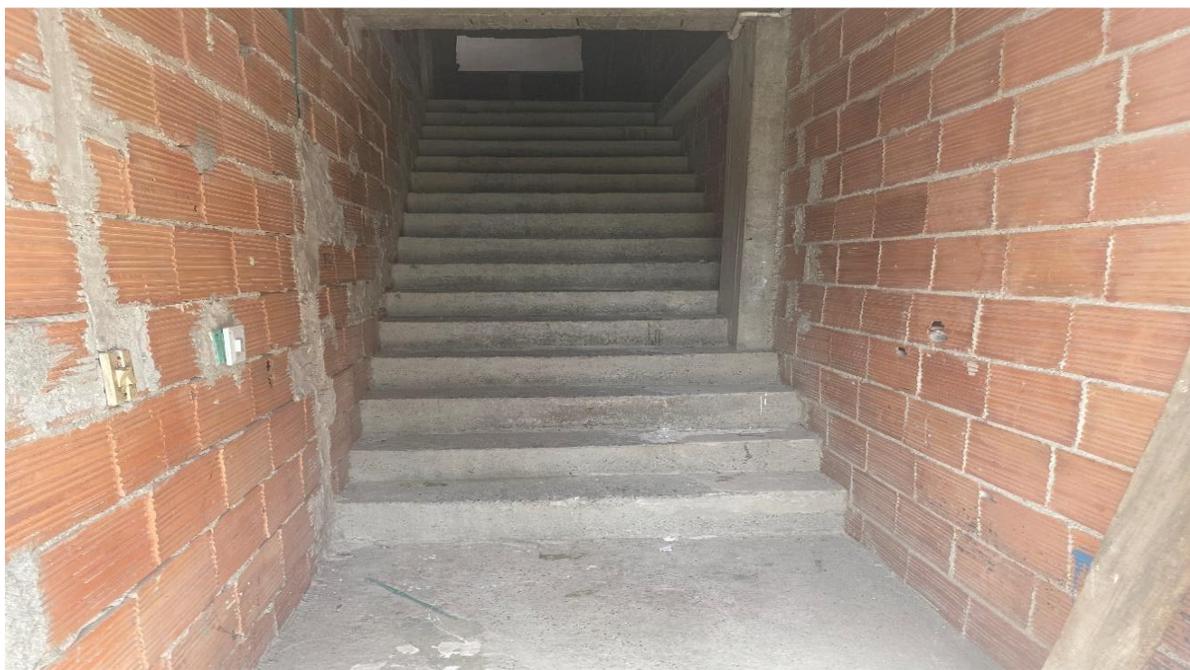
Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador  
BODEGA



Benedicto Cubides Sánchez  
Avaluador



ESCALERAS QUE CONDUCEN AL 2º PISO





Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
Republica de Colombia

Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador  
APARTAMENTO 1





Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
Republica de Colombia

Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador



Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador  
APARTAMENTO 2



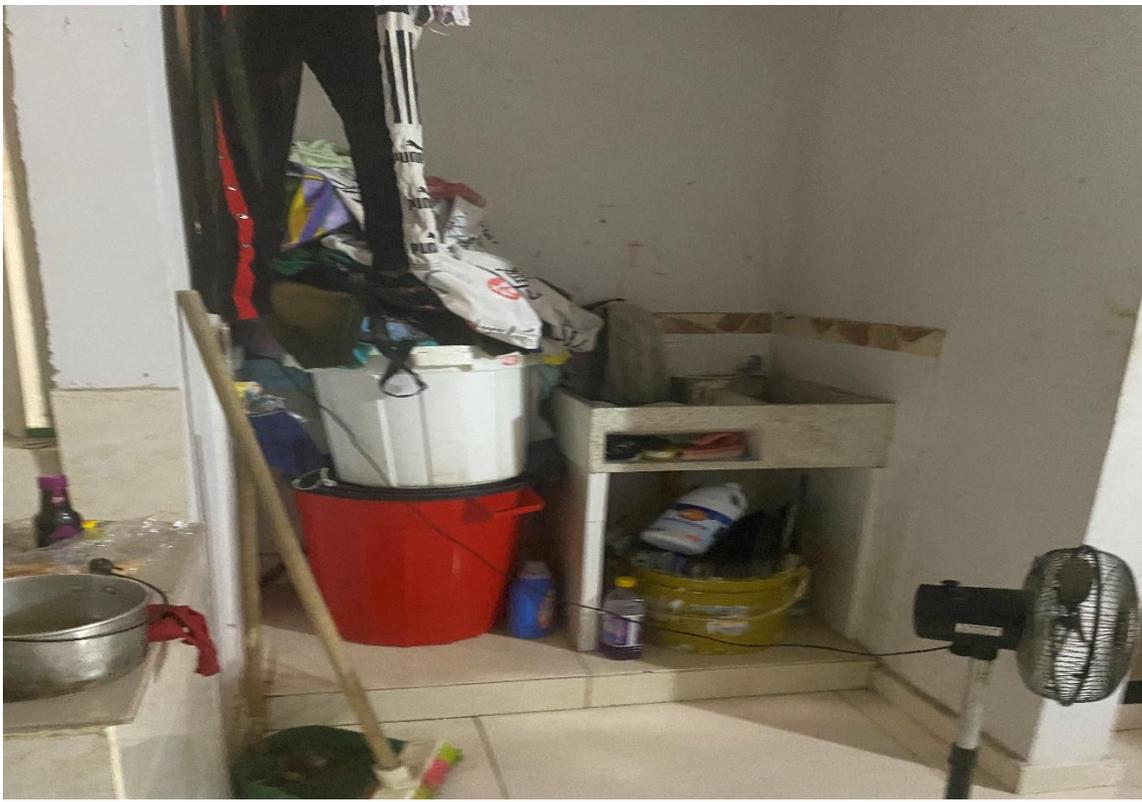
APARTAESTUDIO





Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
Republica de Colombia

Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador





Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
Republica de Colombia

Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador



ESCALERAS QUE CONDUCEN AL 3° PISO





Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
Republica de Colombia

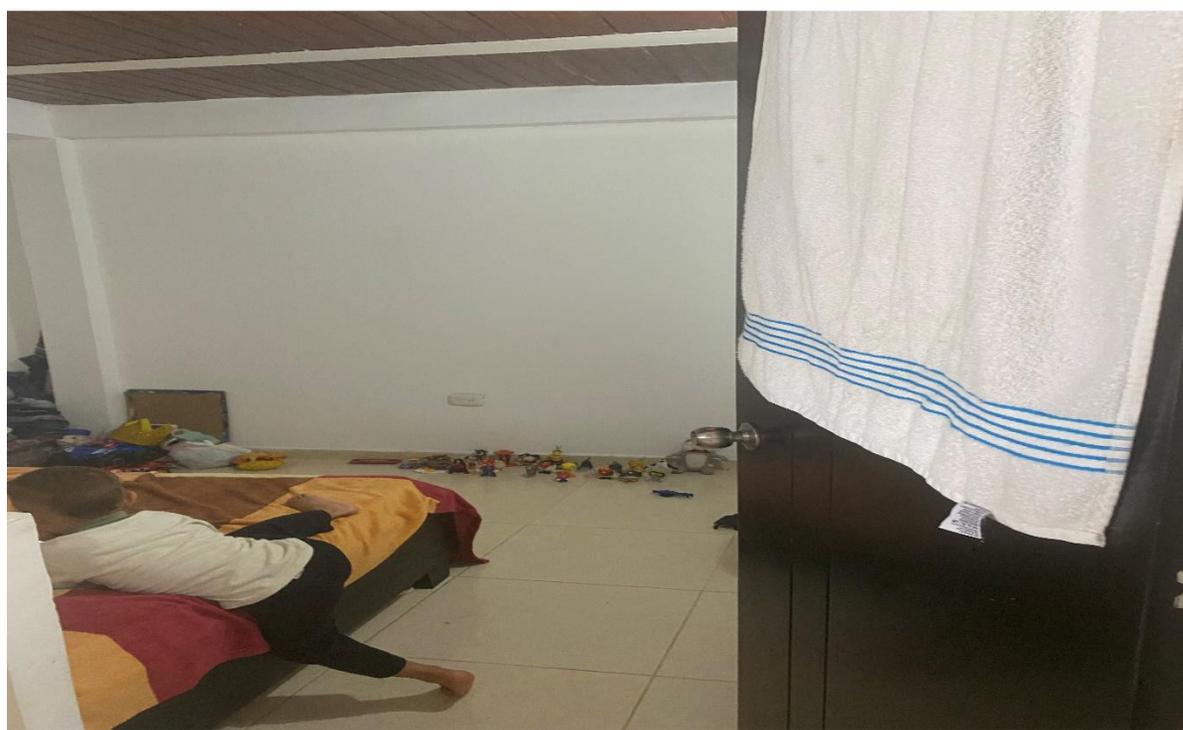
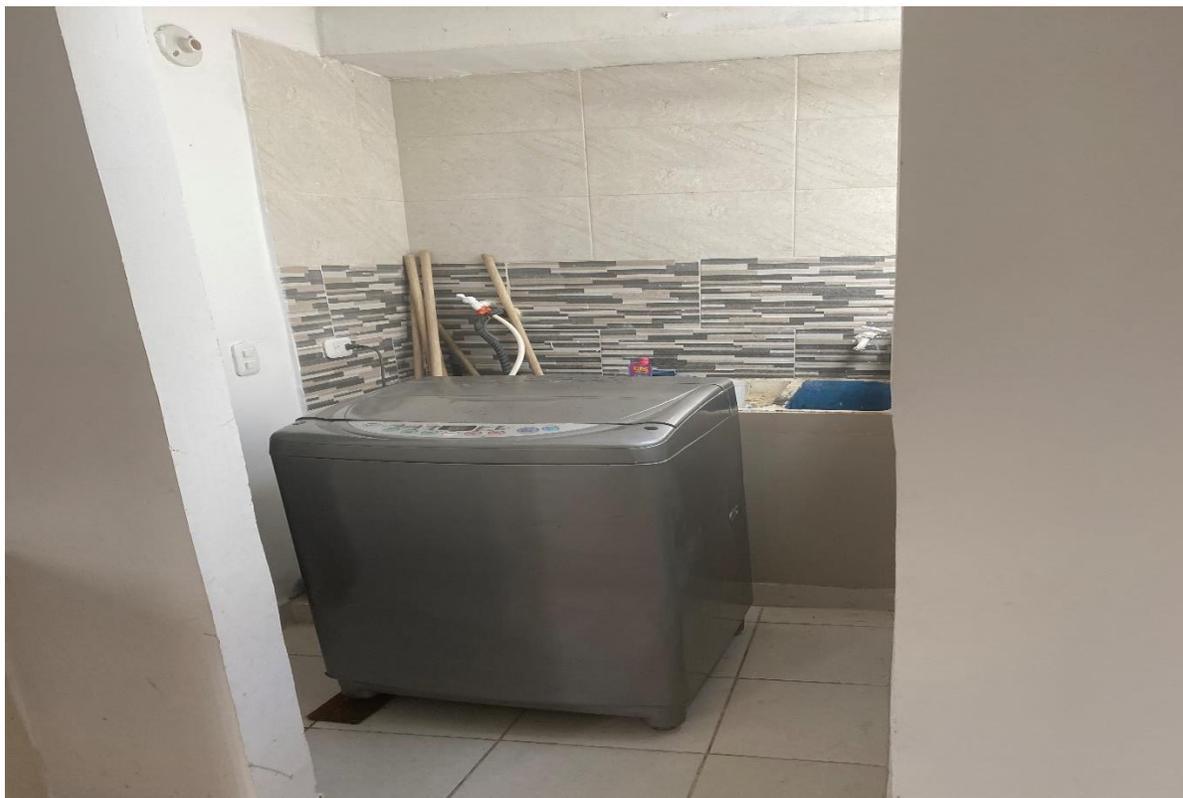
**Benedicto cubides Sánchez**  
Avaluador  
**APARTAMENTO 3° PISO**





Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
Republica de Colombia

## Benedicto cubides Sánchez Avaluador



Benedicto cubides Sánchez  
Avaluator  
APARTAMENTO 2 PISO 3°





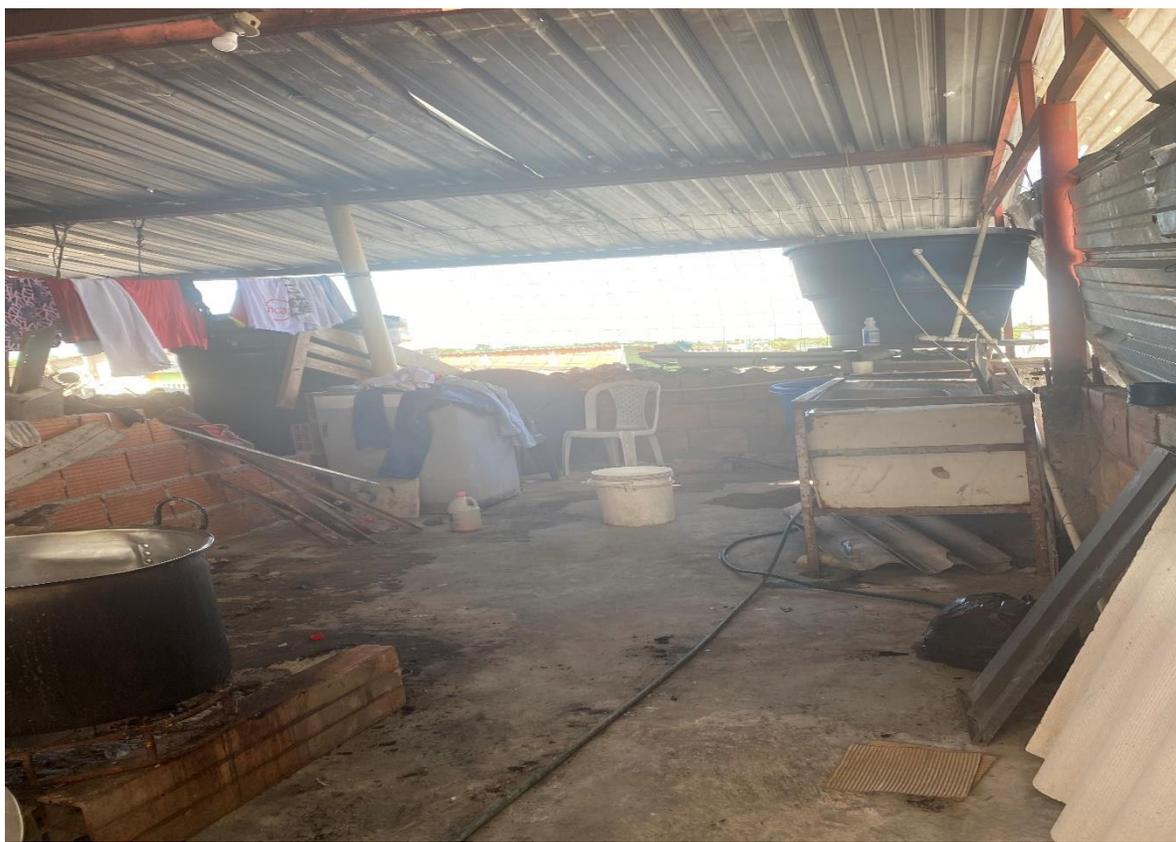
Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
Republica de Colombia

Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador



Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador

ESCALERAS QUE CONDUCE A LA TERRAZA





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

### 11.1COMPORTAMIENTO 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 estado de conservación, que es un predio que no está totalmente terminado.

- Es un predio de uso residencial.

**Benedicto cubides Sánchez**  
Avaluator

-Para realizar el avalúo comercial, se realiza el método de comparación en el sector con predios de vecinos que están para la venta y consulta con otros peritos.

Por lo antes descrito me permito avaluar el terreno junto con las mejoras en mención.

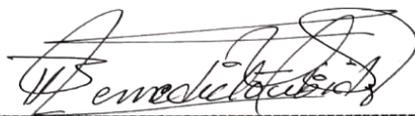
Valor Total del Inmueble: Doscientos ochenta y tres millones quinientos mil pesos m/c  
(283.5000.000)

INMUEBLE URBANO	METROS CUADRADOS	VALOR METRO CUADRADO	TOTAL DEL TERRENO Y CONSTRUCCION
LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION	525.00 M2	\$ 540.000	\$ 283.500.000
TOTAL			\$283.500.000

Lo que significa que la cuota parte del señor FREDY GERMAN SANCHEZ, correspondiente en un 50% es de \$141.750.000(Ciento cuarenta y un millón setecientos cincuenta mil pesos mcte.

De esta manera dejo rendido el avalúo comercial al inmueble del día 15 de junio del 2021 a consideración de las partes interesadas.

Atentamente,



**BENEDICTO CUBIDES SANCHEZ**  
**C.C. No. 17.411.598 de Acacias**



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
Republica de Colombia

Benedicto cubides Sánchez  
Avaluador

**13. Anexo:**

Copia de la Cedula de Ciudadanía  
Hoja de vida  
Certificación perito avaluador  
Carnet perito avaluador