DESCORRE TRASLADO AVALUO PROCESO EJECUTIVO 2020 175

MARIA CAMILA CERQUERA PACHECO <mariacamilacerquerapacheco@gmail.com>

Jue 13/01/2022 8:30 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (978 KB)

TRASLADO AVALUO.pdf; AvPart968 Lotes Cumaral LosPinos (1).pdf;

Cordial saludo,

Buenos días, me permito enviar oficio con el propósito de descorrer el traslado del avalúo presentado y de esta manera sea tenido en cuenta el precio comercial que más se acerque a la realidad en estos momentos, sin perjuicio de los intereses de mis mandantes.

Cordialmente

María Camila Cerquera Pacheco
C.C. 1.121.941.699 de Villavicencio
T.P. 356.471 del C.S. de la J
Cel: 3105677837

Villavicencio,12 de enero de 2022

Señor
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
E. S. D.

ASUNTO: DESCORRE TRASLADO AVALUO
PROCESO EJECUTIVO: 500013153003 2020 00175
DEMANDANTE: ANGEL ARTURO LOPEZ PANTOJA
DEMANDADO: DIEGO HUMBERTO ROMERO PINTO Y OTRO.

MARIA CAMILA CERQUERA PACHECO, mayor de edad, vecina de esta ciudad, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderada de la parte demandada, me permito **descorrer el traslado del avalúo** presentado por la parte demandante; realizando la siguiente observación frente al valor del metro cuadrado:

1-Avalúo Parte Demandante - Valor M2: $ 464.741 paran un total aprox. $ 143.696.224.

2-Avalúo Parte Demandada - Valor M2: $ 600.000 para un total aprox. $ 183.260.000.

Además, se adjunta el avalúo realizado por la parte demandada con el fin de conocer el valor comercial real de los lotes urbanos número 21 y 22 de la matricula inmobiliaria 230-118185 garantía del ejecutivo que cursa ante su despacho.

En estos términos me permito descorrer traslado realizado.

Del señor juez atentamente;

MARIA CAMILA CERQUERA PACHECO
CC. 1.121.941.699 de Villavicencio
TP. 356.471 C.S.J.
CEL: 3105677837

Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

- AVALUO COMERCIAL –
INMUEBLES URBANOS

No. 04-968
Carrera 15B # 15B - 10 Lote 21 Manzana J
Carrera 15B # 15B - 18 Lote 22 Manzana J
Urbanización LOS NUEVOS PINOS
Municipio de CUMARAL,
Departamento del META
COLOMBIA
Noviembre 16 de 2021

CL 5 sur 28 – 149 Cs 3-17 Conj Portal de Casibare Bosques de Rosablanca Tel:6843396
Cel: 310 6187530 E – Mail: octaviovb@hotmail.com - Villavicencio, Meta

I. PRESENTACION FIRMA AVALUADORA

OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.319.327 expedida en Bogotá, domiciliado en la Calle 5 sur # 28 – 149, casa 3-17 conjunto Portal de Casibare, barrio Bosques de Rosablanca en la ciudad de Villavicencio, teléfono 3106187530, Arquitecto de profesión, con matricula profesional 25700-40423 expedida por el consejo profesional de Ingeniería y Arquitectura de Cundinamarca y en mi condición de Perito Avaluador inscrito ante el RAA Registro Abierto de Avaluadores (ente creado al tenor de la ley del Avaluador - Ley1673 de 2013), con el numero AVAL-79319327, debidamente Certificado por el Registro Nacional de Avaluadores, entidad acreditada por el ONAC para elaboración de Avalúos Urbanos con el certificado URB-153, Avalúos Rurales con el certificado RUR-0104, Avalúos Especiales con el certificado ESP-0213, miembro de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales – LONJALLANOS desde el año 1992, con experiencia en la materia valuatoria desde el año 1993, cuando inicié a prestar mis servicios profesionales a entidades del sector financiero como CORPAVI, COLPATRIA, BANCOLOMBIA, BANCOOMEVA y diferentes Cooperativas; vinculado temporalmente con el sector estatal con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC del año 2.000 al 2.003; inscrito en la lista de auxiliares de la justicia desde el año 2003; Avaluador por reparto en LONJALLANOS, para elaboración de avalúos Corporativos desde el año 1993; adicionalmente he ejercido como Avaluador particular y asesor inmobiliario en Finca raíz habiéndose rendido más de 10.100 dictámenes periciales entre predios urbano y rurales a los entes aquí nombrados.

II.PRESENTACION INFORME DE AVALUO

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1	SOLICITANTE:	DIEGO HUMBERTO ROMERO PINTO
1.2	IDENTIFICACION:	80.052.413
1.3	OBJETO DE LA AVALUACIÓN:	Establecer el valor comercial más probable de dos lotes urbanos en el mercado inmobiliario local
1.4	FECHA DE VISITA:	Octubre 20 de 2021
1.5	FECHA DE INFORME:	Noviembre 16 de 2021
1.6	BASES DE LA AVALUACIÓN:	Método Comparativo o de Mercado y Costo de Reposición

1.7 TIPO Y DEFINICION DE VALOR: Valor de Mercado: La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 230 - 118185, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio con fecha octubre 11 de 2021 con 10 anotaciones

- Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 230 - 118186, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio con fecha octubre 11 de 2021 con 8 anotaciones

2.2 OTROS DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Acuerdo 017 del 30 de junio de 2000, por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Cumaral Meta.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1 NATURALEZA Y TITULO DE ADQUISICION

Las propiedades se adquieren por contrato de compraventa asi:

- Lote 21 Manzana J: mediante Escritura pública No. 3409 del 19 de julio de 2010 Notaria Primera de Villavicencio Meta.

- Lote 22 Manzana J: mediante Escritura pública No. 2136 del 26 de mayo de 2009 Notaria Tercera de Villavicencio Meta

3.2 PROPIETARIO

DIEGO HUMBERTO ROMERO PINTO C.C: 80.052.413

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA

Predio 1: Lote 21 Manzana J: 230 – 118185
Predio 2: Lote 22 Manzana J: 230 - 118186

3.4 INFORMACION CATASTRAL

Predio 1: CEDULA CATASTRAL: 50226 00 03 0001 0587 000
Predio 2: CEDULA CATASTRAL: 50226 00 03 0001 0588 000

3.5 MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN

El alcance de los trabajos consiste en estimar el valor comercial del terreno y las construcciones existentes en el estado actual que presentan, y realizado de acuerdo a las metodologías establecidas en la Resolución 620 del 28 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, a las normas Internacionales y en lo establecido en el decreto el decreto 556/14, el cual regula la ley 1673 de 2013 relacionado con el ejercicio de la actividad del Avaluador.

4. CARACTERIZACION DEL SECTOR

4.1 DELIMITACION

El sector donde se ubica el inmueble se ubica al sur oriente del casco urbano del municipio de Cumaral y limita al Nororiente con la carrera 16 (vía a Casanare); al sur: con el proyecto de vivienda El Garcero y al Occidente con el barrio Villa Olímpica,

4.2 ACTIVIDAD ECONOMICA PREDOMINANTE

Residencial estrato 2 - 3.

4.3 COMERCIALIZACION
La intermediación inmobiliaria en el sector se considera alta, la mayoría de los inmuebles se comercializan directamente por los propietarios o a través de empresas dedicadas a la finca raíz.

4.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE
Presenta una malla vial acorde al flujo de circulación de vehículos de todo tipo, con vías pavimentadas en normales condiciones de mantenimiento, complementada con Las obras de urbanismo completas y presentan un cubrimiento total, al igual que el amoblamiento urbano existente se considera suficiente para el requerido para el sector.

VÍAS DEL SECTOR: La carrera 16 que es la prolongación de la calle 12, es de una calzada en doble sentido de circulación, pavimentada y buen estado de mantenimiento y es el eje vial que atraviesa el municipio de occidente a oriente y que conduce todo el flujo vehicular que ingresa y sale del mismo; la carrera 17 vía sectorial que comunica el centro del municipio con los barrios ubicados al sur del casco urbano

VIAS DEL PREDIO: Carrera 15B, de una calzada en doble sentido de circulación, y que es vía urbana interna e buen estado de conservación

4.5 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL

En la zona cercana al predio se encuentra toda la actividad comercial de la carrera 16 y calle 12 conformada por de todo tipo de bienes como ferreterías, restaurantes, almacenes de todo tipo, oficinas bancarias, hoteles, depósitos de viveres, frutas y verduras; al occidente a pocas cuadras se ubica la plaza de mercado, la Villa Olímpica, la manga de coleo, el coliseo de ferias, varias iglesias cristianas, católicas, y el hospital local entre otros

4.6 SERVICIOS PÚBLICOS

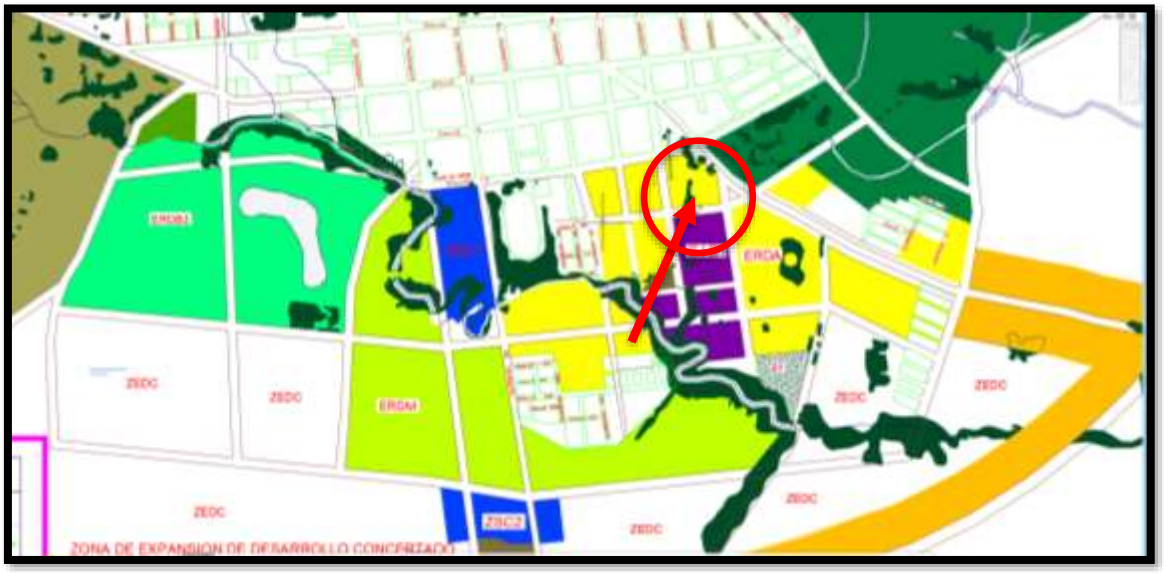
El sector posee todos los servicios básicos domiciliarios completos, además de televisión por cable y satelital ofrecida por los operadores a cargo; la calidad y eficiencia de éstos se considera adecuada.

4.7 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACION

Favorables y permanentes, este sector está consolidado como eje comercial con una gran demanda y oferta de bienes y servicios para actividades comerciales múltiples, financieras, institucionales y lúdicas. Por encontrarse en una ubicación estratégica en la ciudad, que le permite mantenerse vigente favoreciendo el desarrollo del entorno y la valorización de los predios.

5. NORMATIVIDAD

Observados los planos 15 y 16 aprobados en el Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T. Acuerdo 017 de 2000, para el Municipio de Cumaral, determina que los predios objeto de avalúo se ubican en zona residencial 3 R-3 y área de expansión de Densidad Alta.



6. DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES

6.1 TERRENO

6.1.1 LOCALIZACION

6.1.1.1 PREDIO 1:

El predio 1 se ubica en lote medianero en el costado occidental de la carrera 15B entre calles 15B y 16 de la actual nomenclatura del municipio de Cumaral

6.1.1.1.1 IDENTIFICACION

NOMENCLATURA	Carrera 15B # 15B – 10 Lote 21 Manzana J
BARRIO	LOS NUEVOS PINOS
MUNICIPIO	Cumaral
DEPARTAMENTO	Meta

PAIS	Colombia
GEOREFERENCIA:	4°16'00,49''N – 73°29'01,34''O

6.1.1.1.2. LINDEROS:

Los linderos detallados y demás especificaciones se encuentran consignados en la escritura pública No. 3409 del 19 de julio de 2010 Notaria Primera de Villavicencio Meta

6.1.1.2 PREDIO 2:

El predio 2 se ubica en lote medianero en el costado occidental de la carrera 15B entre calles 15B y 16 de la actual nomenclatura del municipio de Cumaral

6.1.1.2.1 IDENTIFICACION

NOMENCLATURA	Carrera 15B # 15B – 18 Lote 22 Manzana J
BARRIO	LOS NUEVOS PINOS
MUNICIPIO	Cumaral
DEPARTAMENTO	Meta
PAIS	Colombia
GEOREFERENCIA:	4°16'00,26''N – 73°29'01,29''O

6.1.1.2.2. LINDEROS:

Los linderos detallados y demás especificaciones se encuentran consignados en la escritura pública No. 2136 del 26 de mayo de 2009 Notaria Tercera de Villavicencio Meta

6.1.2 AREA:

DESCRIPCION	AREA (*)	UN
1. LOTE 1	90,00	M2
2. LOTE 2	980,00	M2

(*) Fuente: Certificados de tradición y libertad consultados

6.1.3 CARACTERIZACION LOTES DEL INMUEBLE

6.1.3.1 LOTE 1:

FORMA GEOMETRICA	Rectangular
RELIEVE:	Plano
FRENTE:	7,00 mt
FONDO:	14,00 mt
RELACION:	1:2

6.1.3.2 LOTE 2:

FORMA GEOMETRICA	Rectangular
RELIEVE:	Plano
FRENTE:	7,00 mt
FONDO:	14,00 mt
RELACION:	1:2

6.1.4 SERVICIOS PÚBLICOS

Actualmente los inmuebles no cuentan con matrículas de servicios públicos básicos; estos se toman de la casa esquinera contigua y que igualmente es del mismo propietario de; en el sector hay disponibilidad inmediata para conexión de todos los servicios básicos y complementarios.

6.2 CARACTERIZACIÓN DE LA CONSTRUCCION:

TIPO DE CONSTRUCCION:	Básica en material
ESTADO DE CONSERVACION:	Bueno
VIDA UTIL:	50 años
VETUSTEZ:	8 años
VIDA REMANENTE	42 años
AREA CONSTRUIDA (*):	196,00 M2

(*) Medición en sitio realizada por el perito

Al ser contiguos los lotes, se encerraron con muro perimetral y se cubrieron en toda su extensión con cubierta a doble altura conformando una bodega con las siguientes especificaciones constructivas;

CIMENTACION y ESTRUCTURA: Muros confinados con vigas y columnas en concreto reforzado sobre cimiento corrido en concreto ciclópeo y viga de fundación.

MUROS: Levantados a lo largo del lindero norte del lote 21, en la división de los lotes, y los linderos oriente y occidente de los lotes 21 y 22 en bloque cerámico, acabados en pañete rustico guanteado y pintura de vinilo.

PISOS: Placa de concreto con acabado en tableta cerámica en el área del lote1, en cemento afinado en el área del lote 2

CUBIERTA: Teja ondulada de fibrocemento sobre correas y estructura metálica

CARPINTERIAS: Portón metálico de 3 hojas, con reja y vidrio en cada uno de los lotes para acceso independiente

OTRAS CONSTRUCCIONES: En el lote 22 hay un tanque lavadero en concreto reforzado y enchapado en tableta cerámica, y un Mezanine en estructura metálica con piso de madera y escalera de acceso metálica

7. ASPECTO ECONOMICO

7.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

Este tipo de inmueble tiene en el sector una demanda media y permanente.

7.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización de inmuebles en el sector y en general del municipio son favorables, generadas en la construcción actual de la doble calzada Villavicencio – Cumaral, obra está que presenta un significativo avance y desvía el tráfico pesado al costado sur del municipio

7.3. USO Y DESTINACION DEL INMUEBLE

Lote 1: Gimnasio en renta
Lote 2: Garaje y área de servicio para la casa contigua esquinera que también es propiedad del solicitante

7.4 CONCEPTO DE LA GARANTÍA

Teniendo en cuenta las diferentes variables analizadas y las recomendaciones hechas, el valuador conceptúa que los inmuebles aquí avaluados pueden ser utilizado en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia sin restricción alguna.

8. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

El presente informe contiene la valuación de los elementos que constituyen el inmueble, esto es terreno y construcción. En el primero se han considerado las variables inherentes al terreno (ubicación, forma, área, norma urbanística, entre otras) y en el segundo las relacionadas con edad de construcción, estado actual y vida útil.

9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

9.1 SOCIOECONOMICAS

El inmueble no está afectado por circunstancias adversas que pueden incidir negativamente en su valorización en un tiempo prudencial.

9.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble se encuentra en general en buen estado en las construcciones no presenta impactos negativos que impidan su pleno uso y disfrute.

9.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

De acuerdo con lo observado en el sitio, no pesan sobre el inmueble servidumbres y/o afectaciones que interfieran en el pleno goce y disfrute; en los documentos si se observan anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria de proceso de embargo, lo que limita su posible comercialización.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Elementos intrínsecos y externos inherentes a los inmuebles, considerados determinantes al efectuar la valuación:

10.1 GENERALES

- Localización de los lotes según el EOT en Área de Actividad Residencial
- Se cuenta con una malla vial de buen trazado que permite comunicación hacia diferentes zonas del municipio.
- Los lotes tienen posibilidad de conexión a todos los servicios básicos y complementarios, con una prestación eficiente.
- En su área de influencia se cuenta con una buena infraestructura dotacional comercial para bienes de todo tipo.

10.2 INDIVIDUAL

- El terreno tiene topografía plana, forma rectangular, dimensiones amplias, ubicación medianera, su vecindario está conformado por construcciones de altura variable de 1 a 2 pisos y de estilos tradicionales, modernos y contemporáneos
- Los lotes han sido adaptados a usos complementarios al residencial
- Las construcciones presentan buen estado de conservación, con especificaciones constructivas y de acabados en buenos materiales y acordes al uso
- Los predios son potencialmente productivos, generadores de renta propia

11. METODO DE VALUACION

11.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.

11.1.1TERRENO: Método de Comparación o de Mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable 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 razonable.

En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación Directa basada en la información recolectada directamente en los inmuebles cercanos similares; y una Investigación Indirecta Como apoyo al Método de Comparación o de Mercado, se consulta a corredores inmobiliarios de la región, revistas especializadas, páginas web y a la revisión de datos de visitas y avalúos anteriores de predios cercanos al inmueble avaluado y localizados en zonas homogéneas así:

ESTADISTICA PUNTOS INVESTIGACION URBANO

No_Oferta	UBICACIÓN	FUENTE	NOMBRE CONTACTO	AREA TERRENO (M2)	AREA CONST. M2	CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVACIONES CONSTRUCCIONES	PEDIDO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VLR/M2 CNST Y MEJORAS	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	VALOR UNITARIO POR M2	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO POR HM2
1	Lote Urbanización san Pablo	3013436397	M2	98,00	0,00		Medianero via sin pavimentar	$ 57.000.000	3%	$ 55.290.000	$ -	$ -	**$ 564.184**	$ 622.013
2	Lote conjunto el Garcero	3113908721	Comodity Asesores	98,00	0,00		Medianero via sin pavimentar en conjunto	$ 57.600.000	3%	$ 55.872.000	$ -	$ -	**$ 570.122**	$ 540.262
3	Lote Mirador del Garcero	3133879625	M2	98,00	0,00		Esquinero via sin pavimentar en conjunto	$ 69.000.000	10%	$ 62.100.000	$ -	$ -	**$ 633.673**	$ 600.485
4	Lote Cl 16 15B - 03, Urb Los Pinos	3202615908	Directo	98,00	0,00		Medianero via pavimentada	$ 65.000.000	5%	$ 61.750.000	$ -	$ -	**$ 630.102**	$ 642.704

VALOR ADOPTADO	**$ 600.000**

MEDIA ARITMETICA	**$ 599.520**	**$ 601.366**
DESVIACION ESTÁNDAR	$ 37.482	$ 44.233
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-0,01	-1,15
COEFICIENTE DE VARIACION	**6,25%**	**7,36%**
LIMITE MAXIMO	$ 637.002	$ 645.598
LIMITE MINIMO	$ 562.039	$ 557.133

PEDIDO	FACTORES DE HOMOGENIZACION							
(M2 $)	SECTOR UBICAC	Tipo Via ACCESO	AREA	TIPO CONSTR POSIBLE	USOS	TOPOGRAFIA	TOTAL FACTOR	VR M2 HOMOGENIZADO
$ 564.184	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,10	$ 622.013
$ 570.122	0,95	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	$ 540.262
$ 633.673	0,95	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	$ 600.485
$ 630.102	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,02	$ 642.704

La información estadística arroja una media de $ 601.366 para el metro cuadrado de lote de terreno homogeneizado; el valor a adoptar puede estar entre $ 557.133 y $ 645.598; se adopta un valor razonable de $600.000 por metro cuadrado de terreno, teniendo en cuenta que el coeficiente de variación se sitúa en 7,36%, indicador que los valores obtenidos son confiables.

11.1.2. CONSTRUCCIÓN: Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor razonable 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 de acuerdo a las tablas de Fitto y Corvini

Para efectos de determinar el valor comercial de la construcción a precios de hoy, se obtiene de consultas a publicaciones especializadas, y las especificaciones constructivas del inmueble, así:

CALCULO VR CONSTRUCCION POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

Descripcion	Vetustez	Vida Útil	% de Vida	Estado de Conservación	Depreciación	Vr. Reposición	Vr. a Descontar	Vr. Final	Vr. Adoptado
PREDIO 1 BODEGA	8	50	16,00%	3	25,70%	$ 400.000	$102.804	$297.196	$300.000
PREDIO 2 BODEGA CON MEZANINE	8	50	16,00%	3	25,70%	$ 500.000	$128.505	$371.496	$370.000

CLASE 1 : Bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados
CLASE 1.5 : Bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados
CLASE 2 : Bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados, especialmente en lo referido al enlucimiento
CLASE 2,5 : Necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos ó pañetes.
CLASE 3 : Necesita reparaciones menos sencillas, por ejemplo en los pisos ó pañetes.
CLASE 3,5 : Necesita reparaciones medias por ejemplo en los pisos ó pañetes.
CLASE 4 : Necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura
CLASE 4,5 : Necesita reparaciones muy importantes especialmente en su estructura
CLASE 5 : El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

12. CUADRO DE VALORES

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VR UNIT. (M2)	VALOR TOTAL
TERRENO			
Lote 1 Kr 15B # 15b - 10, Lt 21 Mz J	98,00	$ 600.000	$ 58.800.000
Lote 2 Kr 15B # 15B - 18, Lt 22 Mz J	98,00	$ 600.000	$ 58.800.000
		SUBTOTAL TERRENOS	$ 117.600.000
CONSTRUCCIONES			
Lote 1 Bodega	98,00	$ 300.000	$ 29.400.000
Lote 2 Bodega con Mezanine	98,00	$ 370.000	$ 36.260.000
		SUBTOTAL CONSTRUCCIONES	$ 65.660.000
	TOTAL VALOR COMERCIAL DE LOS INMUEBES		$ 183.260.000

13. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

"Queda terminantemente prohibida la publicación parcial o total del presente informe, cualquier referencia al mismo, a sus cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo."

14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El Valuador declara que el presente avalúo se desarrolló bajo las siguientes normas de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y del Servicio de Avalúos – USN AVSA del ICONTEC – R.N.A., así:

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos" de noviembre 17 de 2009.

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 01 "Bases para la determinación del valor de mercado". Noviembre 29 de 2010.

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04 "Código de Conducta del Valuador". Septiembre 10 de 2009.

Bajo la presente declaración se deja constancia que:

a. Las descripciones de los hechos presentes en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
b. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
c. El valuador no tiene intereses en el bien objeto de estudio.
d. Los honorarios del valuador no dependen en aspecto alguno del informe.
e. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
f. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y actividad.
g. El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
h. El valuador ha realizado una visita personal al bien objeto de valoración.
i. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
j. En esta valuación participa el Arquitecto Octavio Vásquez Bermúdez

15. INDEPENDENCIA, IMPARCIALIDAD, CONFIDENCIALIDAD Y RESPONSABILIDAD

"El valuador declara que no tiene parentesco alguno de consanguinidad o afinidad con el solicitante del encargo valuatorio, ni con el propietario delos inmuebles, que no tiene interés actual, conflicto de intereses, inhabilidad o incompatibilidad que le impida desarrollar de manera autónoma, idónea y confiable el presente avalúo"

"El valuador confirma que el presente informe de valuación es confidencial para las partes, está dirigido al señor DIEGO HUMBERTO ROMERO PINTO, con el propósito de conocer el Valor Razonable. Además, el valuador no acepta responsabilidad algún ante tercera parte, ni por la utilización inadecuada del informe".

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

16. CERTIFICACION DE VALUACION COMERCIAL

AVALUO NUMERO: 04 - 968
FECHA: Noviembre 16 de 2021
SOLICITANTE: DIEGO HUMBERTO ROMERO PINTO C.C. 80.052.413
CLASE DE INMUEBLES: Lotes Urbanos
DIRECCION: Carrera 15B # 15B – 10 Lote 21 Manzana J y Carrera 15B # 15B – 18 Lote 22 Manzana J Urbanización Los NUEVOS PINOS
CIUDAD: CUMARAL, Meta.

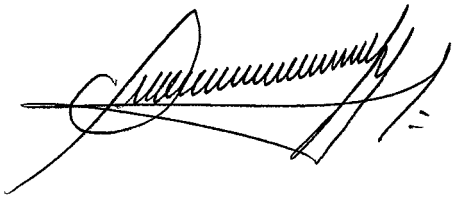
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VR UNIT. (M2)	VALOR TOTAL
LOTE	196,00	$ 600.000	$ 117.600.000
CONSTRUCCIONES	196,00	$ 335.000	$ 65.660.000
	TOTAL VALOR COMERCIAL DE LOS INMUEBLES		$ 183.260.000

C E R T I F I C O

El valor razonable del inmueble, es su valor más probable en el mercado inmobiliario, es decir, el precio que se obtendría en una operación normal de compraventa, en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada. No se ha intentado rendir una opinión sobre los títulos observados, ni cualquier otra materia de carácter legal. Hemos asumido que los datos suministrados y su área corresponden a la realidad.

De igual manera el valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

CERTIFICO QUE EL VALOR COMERCIAL MAS PROBABLE DE LOS INMUEBLES AQUÍ AVALUADOS ES DE *CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS ($ 183'260.000,00) MONEDA CORRIENTE*



OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ
Avaluador RAA: AVAL-79319329 ANA
RNA-ONAC 1489

17. ANEXOS

Anexo No. 1 Referencia de Localización
Anexo No. 2 Registro Fotográfico
Anexo No. 3 Credenciales Avaluador

REFERENCIA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN LA CIUDAD
Centro
A Villavicencio
A Casanare

Via Casanare
Lote 1
Lote 2

Anexo No. 3 Informe Fotográfico predio 1

Vista de la cuadra y entorno del inmueble de norte a sur

Vista del frente del lote

Vista interior bodega Lote 21 Mz J

Anexo No. 3 Informe Fotográfico Predio 2

Vista de la cuadra y entorno de sur a norte

Vista de sur a norte

Interior bodega lote 22 Mz J

Interior taller

LA SECRETARIA GENERAL
DE LA CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE LOS LLANOS ORIENTALES – LONJALLANOS
NIT. 892.099.304-6

CERTIFICA

Que el Arquitecto **OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.319.327** de Bogotá, es miembro activo de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales.

Que el Arquitecto **OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ**, presta el servicio de Avalúos Urbanos, Rurales, Inmuebles Especiales de forma continua desde el año 1992. Se caracteriza por cumplir a cabalidad lo dispuesto por los estatutos y reglamentos de la Corporación, lo cual garantiza honestidad, idoneidad, profesionalismo y ética en el desarrollo de sus actividades, razón por la cual nunca ha sido sancionado ni investigado disciplinariamente.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado a los cuatro (04) días del mes de noviembre de Dos Mil Veintiuno (2021).

Vigencia: 30 días a partir de la Fecha

NIT. 892.099.304-6

DEISY SANCHEZ FUENTES

Corporación Lonja de Propiedad Raiz de los Llanos Orientales I Lonjallanos
Carrera 31 No. 37-71 Oficina 501 I 671 91 20 I 662 75 19 I 313 391 25 98 I lonjallanos@hotmail.es

RNA Registro Nacional de Avaluadores

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES Nº ESP-0213

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ
C.C. 79319327

R.N.A. 1489

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 17/02/2018
Fecha de vencimiento: 28/02/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 3

Página 1 de 1

ACREDITADO ONAC
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

PIN de Validación: b8390aad

https://www.raa.org.co

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) OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79319327, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79319327.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• 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.	18 Ene 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• 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.	18 Ene 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	17 Mayo 2018	Régimen de Transición

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-0153, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Página 1 de 3

PIN de Validación: b9390aad

https://www.raa.org.co

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0104, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0213, 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.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CALLE 5 SUR 28-149 CS3-17
Teléfono: 3106187530
Correo Electrónico: octaviovb@hotmail.com

Experiencia verificada:

- CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - AVALÚOS CORPORATIVOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 1992.
- BANCOL INMOBILIARIA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2012.

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) OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79319327.

El(la) señor(a) OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ 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

b9390aad

Página 2 de 3

PIN de Validación: b9390aad

https://www.raa.org.co

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 dos (02) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3