

**RAD. 2016-00361 DE WILLIAM JAVIER BERNAL YEPES CONTRA PRECIADO LONDOÑO
JHON ALEXANDER -APORTO AVALUO**

luz marina zuluaga sandoval <zuluagaluz@hotmail.com>

Jue 24/02/2022 4:04 PM

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

Buen día

Cordial saludo

SEÑOR:
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
E. S. D.

REF PROCESO: 2016-00361
DEMANDANTE: WILLIAM JAVIER BERNAL YEPES
DEMANDADO: PRECIADO LONDOÑO JHON ALEXANDER

LUZ MARINA ZULUAGA SANDOVAL, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de apoderada de la parte demandante, me permito allegar al despacho nuevo avalúo del inmueble con matrícula N° 234-21364, 234-21365 y 234-21366 objeto del litigio, con el fin de que sea fijada la fecha de remate.

De ser requerido el certificado expedido por el por el Instituto geográfico Agustín Codazzi IGAC, solicito respetuosamente se elabore el respectivo oficio a fin de ser solicitado ante la entidad.

Del Señor Juez,



LUZ MARINA ZULUAGA SANDOVAL
C.C. 52.555.877 de Engativá
T.P. 144.868 del C.S. de la Judicatura
Correo electrónico: zuluagaluz@hotmail.com
Cel: 316-854-85-95

Bogotá D.C., 10 de febrero de 2022

SEÑOR
WILLIAM JAVIER BERNAL YEPES
Ciudad

Asunto: Avalúo comercial del inmueble ubicado en la Vereda el Remolino – el Samán; Manzana B lotes # 2,3, y 4.

De acuerdo a su solicitud, me permito presentar informe de avalúo comercial del inmueble mencionado en el asunto identificado con Matricula Inmobiliaria N° 234-21364, 234-21365 y 234-21366.

- Valor comercial del predio sujeto de avalúo es de: \$ **121.735.613**, tal como veremos más adelante detallado durante el informe.

Toda inquietud que surja al respecto favor informarla a efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

CONTENIDO DEL AVALÚO:

27. DATOS BÁSICOS DEL AVALÚO
28. INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE
29. TRADICIÓN DEL INMUEBLE
30. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE
31. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE
32. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
33. SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA
34. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN
35. METODOLOGÍA VALUATORIA
36. AVALÚO COMERCIAL
 - g. MÉTODO DE HOMOGENIZACIÓN
 - h. OBSERVACIONES DEL AVALUADOR
 - i. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTÁNDARES INTERNACIONALES.
37. VIGENCIA DEL AVALÚO

25. DATOS DEL PERITO AVALUADOR

26. ANEXOS

- d. REGISTRO FOTOGRÁFICO
- e. ESTUDIO DE MERCADOS
- f. TABLA DE HOMOGENIZACIÓN

Cordialmente,



ING. LEIDY GINNETH BEJARANO ORTIZ

C.C. 1.022.360.107

Matricula profesional N° 9597 CPIP

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. AVAL- 1.022.360.107

Registro Nacional de Experto Avaluador Lonja Nacional N° 323-0107

Registro Nacional Avaluadores R.N.A. 4122

AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO UBICADO EN LA VEREDA REMOLINO - EL SAMAN MANZANA B LOTES # 2, 3 y 4 INSPECCION DE POLICIA DE REMOLINO

RESUMEN DATOS BASICOS DEL AVALUO



PRECIO PROMEDIO DEL INMUEBLE EN EL MERCADO	Valor promedio del predio sujeto de avalúo es de: \$ 121.735.613 , tal como lo veremos más adelante detallado.		
TIPO DE AVALUO	Comercial	OBJETO DEL AVALUO: Realizar un estudio técnico que analice diversos factores urbanísticos, físico, socioeconómicos, normativos, jurídicos y del mercado, para determinar el valor más probable del inmueble en el mercado. Así las cosas el objetivo primordial de esta evaluación no es otra que determinar el justo precio del inmueble en el mercado y contar con un valor de referencia en cual corresponde a una opinión del evaluador, previo análisis objetivo del inmueble.	
SOLICITANTE DEL AVALUO	William Javier Bernal Yepes		
CEDULA O NIT	80.150.572	CELULAR	318-8566672
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO	1) COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA 0021 DE 2016 2) COPIA DE LOS CERTIFICADOS DE LIBERTAD Y TRADICION 3) PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PUERTO LOPEZ P.B.O.T		
FECHA DE SOLICITUD	15 de enero de 2022	FECHA DE VISITA OCULAR	No aplica
FECHA DE ENTREGA	10 de febrero de 2022		

INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	LOTE - RURAL	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
CIUDAD O MUNICIPIO	PUERTO LOPEZ	DEPARTAMENTO	META
VEREDA	Remolino	ESTRATIFICACION SOCIO ECONOMICA	1
DIRECCION	EL SAMAN MANZANA B LOTE # 2, 3 y 4 INSPECCION DE VILLAVICENCIO POLICIA DE REMOLINO		
CON RPH	SI	NO	X

TRADICION DEL INMUEBLE

PROPIETARIO	De acuerdo con el certificado de Tradición de las Matrícula Inmobiliaria No. 234-21364, 234-21365 y 234-21366. El derecho de dominio se encuentra en cabeza de: John Alexander Preciado Londoño		
ESCRITURA NUMERO	0021	FECHA	22 de enero de 2016
NOTARIA N°	UNICA	CIUDAD O MUNICIPIO	PUERTO LOPEZ
CODIGO CATASTRAL	04-00-0004-0012-000	MATRICULA INMOBILIARIA N°	234-21364 234-21365 234-21366
LINDEROS	Se encuentran registrados en la copia de la escritura publica #0468 de 31/07/2015 de puerto lopez, en el cual se registraron las Matriculas Inmobiliarias No. 234-21364, 234-21365 y 234-21366		
NOTA: Este resumen no constituye el estudio jurídico de los títulos			

CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

ENTORNO	El entorno social es medio. Corresponde a un estrato 1. El nivel de seguridad es bueno y el nivel social de las personas que ocupan el sector es medio bajo
SISTEMAS DE TRANSPORTE	Bueno, para llegar al predio se toma la Vía Nacional Puerto López - Puerto Gaitán, sobre y en el cruce a la vereda remolinos se desvía a mano izquierda a una distancia de 18 km, se encuentra la vereda remolinos, buenas condiciones de infraestructura y funcionamiento.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	Adecuadas según el comportamiento económico actual.
PREDIOS EN ZONAS DE BIEN DE INTERES SOCIAL	El predio NO es un inmueble de interes cultural
RESERVA VIAL	El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial
ZONA DE AMENAZAS	El predio correspondiente NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
TIPO DE PREDIO	LOTE EN CONSTRUCCION		
CONSTRUCCION	NUEVA	X	USADA
TOPOGRAFIA	Presenta en general una topografía promedio plana		FORMA Rectangular
ESTRATO	uno (1)		
ILUMINACION	Buena, Todas las áreas poseen buena iluminación natural	SISTEMA CONSTRUCTIVO	El inmueble en estudio está construido en un sistema convencional en armadura de hierro, placas de concreto, muros perimetrales.
AREA TOTAL	438 mtrs2	AREA POR CADA LOTE	MANZANA B LOTE 2: 146 mtrs 2 MANZANA B LOTE 3: 146 mtrs 2 MANZANA B LOTE 4: 146 mtrs 2
OBSERVACIONES			

DESCRIPCION DEL INMUEBLE					
LOTES	3	ALCOBA DE SERVICIO	1	LAVADERO	1
N° PLANTAS	1	BAÑOS	6	TANQUE ELEVADO	0
ANTEJARDIN	0	COCINA	1	PAZO	0
LOCAL	0	ESTUDIO	0	PARQUEADERO	4
SALA	1	ESTAR DE TV	1	DEPOSITO	0
COMEDOR	1	HALL DE ALCOBAS	1	TERRAZA	1
ALCOBA PRINCIPAL	1	AREA DE SERVICIO	1	PISCINA	1
ALCOBAS AUXILIARES	4	PATIO	1		
OBSERVACION	Es importante aclarar que el predio es un englobe de tres (3) tres lotes de terreno urbano con topografía plana; sobre este terreno se está desarrollando un proyecto de construcción con diseño para destinación de vivienda el cual tiene un avance del 40 % ; cabe anotar que cada uno de los items de descripción del inmueble están en obra sin embargo dentro del diseño se proyectó un espacio para cada uno de estos.				

SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA			
ENERGIA	X	ACUEDUCTO	X
ALCANTARILLADO	X	GAS	
RED TELEFONICA		OTROS	
OBSERVACIONES			

ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION					
ESTADO DE ACABADOS	BAJO	X	MEDIO		ALTO
MAMPOSTERIA	Pañete y Bloque #4		BAÑOS		Pañete
ACABADO EN MUROS	Fibro cemento		ESCALERAS		No hay
ESTRUCTURA	Vigas y columnas		ALCOBAS		Pañete
PISOS	Montero		PUERTAS		No hay
CIELO RAZO	placa facil		VENTANAS		No hay
COCINA	No hay		PUERTA DE ENTRADA		Metalica
CLOSET	No hay		OTROS		
OBSERVACIONES	Se observa un lote el cual se encuentra en proceso de construcción de una vivienda la cual cuenta con un diseño arquitectónico moderno.				

METODOLOGIA VALUATORIA

Para la correcta aplicación del método comparativo o de mercado con tablas de homogeneización, se tomaron en cuenta 3 inmuebles (testigos) homogéneos en el sector, respecto de los cuales se obtuvo el precio del m2 de venta para cierre de negocio. Es de precisar que una vez se hizo contacto con los vendedores de los inmuebles los mismos manifestaron precios de venta. Sin embargo es normal que el vendedor guarde un margen de negociación que generalmente es de un 10% y por ello acostumbra a decir inicialmente un precio superior al que realmente estaría dispuesto a transar (vender) el inmueble.

AVALUO COMERCIAL
METODO DE HOMOGENIZACION

ITEMS	VALORES EN MTR2	VALOR AVALUADO INMUEBLE (438 mtrs2)
PROMEDIO	\$ 78.822	\$ 34,524,098
DESVIACION	\$ 1,572	
COEFECIENTE	2%	
VALOR MAXIMO	\$ 80,394.02	\$ 35,212,581.69
VALOR MINIMO	\$ 77,250.26	\$ 33,835,613.67

SAC

OBSERVACIONES DEL AVALUADOR

El avalúo se realizó bajo 2 parámetros el primero donde se realiza la homogenización de los DOS (2) lotes y el segundo donde se realiza un método de reposición donde se analiza el avance de construcción del proyecto con diseño para destinación de vivienda:

1) Se realizó un estudio de mercados en terreno donde se identificaron los predios que se encontraban a la venta en el sector donde se identifico que a la fecha no hay muchos lotes o casa lotes a la venta por lo cual la muestra es pequeña, sin embargo se pudo realizar una homogenización dado que el precio de los lotes en promedio es el mismo. Una vez terminado el estudio de mercados se procedió a realizar la homogenización para el englobe de los tres (3) tres lotes, así: manzana b lote 2: 146 mtrs 2, manzana b lote 3: 146 mtrs 2 y manzana b lote 4: 146 mtrs 2, tal como lo vimos en el cuadro anterior.

VALOR MINIMO DE LOS TRES (3) LOTES: \$ 33.835.613,67

2) Se identificó que la obra está en un avance del 40% en la construcción cerrada y del 30% en la construcción abierta, conforme a un análisis del sector de la construcción en promedio el metro cuadrado terminado de obra nueva tiene un costo de \$800000, por lo cual se realiza el siguiente análisis:

TIPO DE CONTRUCCION	MTRS 2	VALOR POR MTR 2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION CERRADA APROXIMADA	216	\$ 300,000	\$ 64,800,000
CONSTRUCCION ABIERTA APROXIMADA	105	\$ 220,000	\$ 23,100,000
VALOR TOTAL AVANCE DE OBRA			\$ 87,900,000

EL CONCLUSIÓN SE PUEDE DECIR QUE EL VALOR DE LOS LOTES MÁS EL AVANCE DE OBRA ES DE: \$ 121.735.613

CERTIFICACION DEL AVALUO

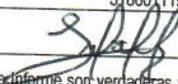
Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional

VIGENCIA DEL AVALUO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de un (1) año, contado a partir de la fecha de entrega 10 de febrero de 2022 hasta 9 de febrero 2023.

PERITO AVALUADOR

Elaboro:	Ing. Leidy Ginneth Bejarano	Identificado con:	C.C. 1.022.360.107
Inscripción R.A.A.	AVAL-1.022.360.107	Registro Nacional de Experto Avaluador Lonja Nacional	323-0109
Dirección	Carrera 42 # 1b - 45	Telefono	3186011195 - 3193585331
Correo electronico	leidybejarano@sicloinmobiliario.com	FIRMA	

"Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes Para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación y la UPAV Unión Panamericana de Avaluadores y los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de Ética de la Lonja Nacional de Propiedad Raíz y me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

DERECHOS DE AUTOR

Se atribuye los derechos de autor sobre el avalúo realizado anteriormente. Por lo tanto, se prohíbe la copia y/o plagio del contenido de este Informe.

HOMOGENIZACION DEL PREDIO UBICADO EN LA VEREDA REMOLINO - EL SAMAN MANZANA B LOTES # 2, 3 y 4 INSPECCION DE POLICIA DE REMOLINO

TIPO DE INMUEBLE	VR M2	VALOR INMUEBLE	TOTAL M2	FUENTE	F FUENTE	TAMANO	F TAMANO	UBICACION	F UBICACION	VR M2 HOMOGENIZADO	VR HOMOGENIZADO PREDIO SUJETO DE AVALUO (433 MTRS)
LOTE 1	\$ 71.795	\$ 14.000.000	195	TERRENO	1	195	1	BUENA	1,1	\$ 78.974	
LOTE 2	\$ 73.333	\$ 22.000.000	300	TERRENO	1	300	1	BUENA	1,1	\$ 80.867	
LOTE 3	\$ 69.841	\$ 11.000.000	157,5	TERRENO	1	157,5	1	BUENA	1,1	\$ 76.825	
										\$ 236.466	
PROMEDIO	\$ 71.656		217,5							\$ 76.822	\$ 34.524.098
DESVIACION	\$ 1.429		60,3116804							\$ 1.572	
COEFICIENTE	2%									2%	
VALOR MAXIMO	\$ 75.085		277,81169							\$ 80.394,02	\$ 35.212.581,69
VALOR MINIMO	\$ 70.228		157,18831							\$ 77.250,26	\$ 33.655.613,67

UBICACION	FACTOR
OPTIMA	1
BUENA	1,1
INTERMEDIA	1,2
REGULAR	1,3

FUENTE	FACTOR
TERRENO	1
INTERNET	0,9
AVALUO	1
TRANSAC	1

**ESTUDIO DE MERCADO DEL PREDIO UBICADO EN LA VEREDA REMOLINO - EL SAMAN
MANZANA B LOTES # 2, 3 y 4 INSPECCION DE POLICIA DE REMOLINO**

317 - 4413883	
\$ 14.000.000	
TAMAÑO	195 MT2
TIPO	LOTE MEDIANERO
UBICACIÓN	INTERMEDIA
VÍAS DE ACCESO	BUENA
PISO	1
VETUSTEZ	5 - 10 AÑOS



311- 2335183	
\$ 22.000.000	
TAMAÑO	300 MT2
TIPO	CASA LOTE ESQUINERO
UBICACIÓN	BUENA
VÍAS DE ACCESO	BUENA
PISO	1
VETUSTEZ	5 - 10 AÑOS



311- 2335183	
\$ 11.000.000	
TAMAÑO	157,5 MT2
TIPO	CASA LOTE ESQUINERO
UBICACIÓN	BUENA
VÍAS DE ACCESO	BUENA
PISO	1
VETUSTEZ	5 - 10 AÑOS



REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO UBICADO LA VEREDA REMOLINO - EL SAMAN MANZANA B
LOTES # 2, 3 y 4 INSPECCION DE POLICIA DE REMOLINO

