

**Radicado 50001310300320150045900**

Nelson Albarracin <nelalbarracin@yahoo.com>

Mar 1/03/2022 10:19 AM

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

Buenos días Señores JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO, adjunto archivo peritaje encomendado según asunto, quedo atento a sus observaciones si es el caso. Gracias

Cordialmente,

Nelson Enrique Albarracin  
AVAL 17310994

Villavicencio marzo 1 de 2022

Señores

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO**  
**Dra. YENIS DEL CARMEN LAMBRAÑO FINAMORE**

Palacio de Justicia Torre B  
Villavicencio (Meta)

ASUNTO. **Avalúo de inmueble Matricula Inmobiliaria 230-48256**  
REFERENCIA: Radicado. **50001310300320150045900**  
Acción: ORDINARIO PERTEENENCIA  
Demandante : GLADYS DIAZ TAMAYO  
Demandado: AGENTE ESPECIAL INTERVENTOR URBANIZACION LA  
RELIQUIA Y PERSONAS INDETERMINADAS

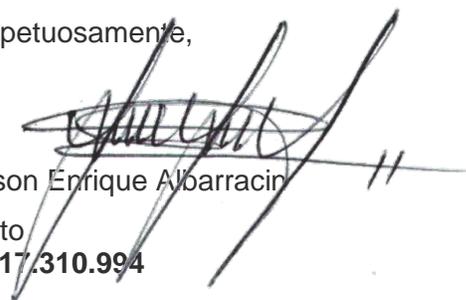
Respetada Señora Juez,

De acuerdo con su solicitud, me permito presentar dictamen pericial del inmueble localizado en la **Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La Reliquia** Municipio de Villavicencio Meta, adjunto los siguientes documentos:

- 11 folios presentación informe
- 1 folios certificado de estratificación, Secretaria de planeación Villavicencio
- 3 folios certificado de matrícula inmobiliaria 230-142188
- 1 folios factura impuesto predial, Secretaria de Hacienda Villavicencio
- 14 folios con registro de 24 fotos referente al inmueble según asunto
- 4 folios declaración de idoneidad del perito
- 4 folios de Registro Abierto de Avaluadores
- 1 folio cedula del perito

Agradezco la confianza depositada en mí para la realización de este avalúo.

Respetuosamente,



Nelson Enrique Albarracín

Perito  
CC **17.310.994**

[nelalbarracin@yahoo.com](mailto:nelalbarracin@yahoo.com)

Celular 318 383 9181

**RAA**, (Registro Abierto de Avaluadores), **ERA** (Corporación Auto Regulador Nacional de Avaluadores), **ANA**, N°:  
**AVAL- 17310994.**

Registro Nacional Experto Avaluador, ante **ASONALPRAC** (ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD  
RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA)

Anexo 39 folios

NELSON ENRIQUE ALBARRACIN, CELULAR 318 383 9181  
AVALUADOR

## CONTENIDO

1. INFORMACION BASICA
2. CARACTERISTICAS
3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO
4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.
5. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO
6. METODOLOGIA COMPARATIVA, HOMOGENEIZACION
7. CALCULO DE VALOR
8. VIGENCIA DEL AVALUO
9. ANEXOS

INFORMACION BASICA		
<b>NOMBRE CLIENTE:</b> JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO		Radicado 50001310300320150045900
<b>URBANIZACION: LA RELIQUIA</b>		<b>ESCRITURA No.:</b> 4859
LATITUD N 4° 07' 31.70" N		LONGITUD 73° 32' 39.49" O
<b>FECHA DE LA ESCRITURA:</b> Diciembre 13 de 2005	<b>NOTARIA No:</b> Segunda	<b>CIUDAD DE LA NOTARIA</b> VILLAVICENCIO.
<b>REGISTRO CATASTRAL NRO:</b> 50001010707520013000	<b>NRO MATRICULA INMOBILIARIA:</b> 230-142188	
<b>DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE:</b> VIVIENDA FAMILIAR	<b>TIPO DE INMUEBLE:</b> A fecha 21 de febrero de 2022 en el certificado de Matricula inmobiliaria #230-142188 aparece como predio rural	<b>ESTRATO SOCIECONOMICO:</b> Según consecutivo # 20222510 de la Secretaría de Planeación de Villavicencio, el estrato socioeconómico que le pertenece es UNO-BAJO ( 1 ) según lo dispuesto en los Decretos Municipales DECRETO N° 096 de fecha 28/07/1997, DECRETO N° 180 de fecha 29/12/1997
<b>BARRIO:</b> La Reliquia	<b>MUNICIPIO:</b> VILLAVICENCIO.	<b>DEPARTAMENTO:</b> META.
<b>NOMBRE(S) DE LOS PROPIETARIOS</b> AGENTE ESPECIAL INTERVENTOR URBANIZACION LA RELIQUIA		<b>NUMEROS DE IDENTIFICACION:</b>
<b>DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO:</b> Calle 26B 61A 26 ESTE - MZ 84 LO 13 URB L		<b>TELEFONO DEL CLIENTE:</b>
<b>FECHA VISITA:</b> Febrero 18 de 2022		<b>FECHA INFORME:</b> marzo 1 de 2022
2. CARACTERISTICAS		
<b>2.1 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN:</b> EL SECTOR SE CARACTERIZA POR SER ZONA RESIDENCIAL, para llegar a URBANIZACION LA RELIQUIA , desde el Palacio de justicia se dirige por la Av. Alfonso López hacia estación de Bombero de Villavicencio, se gira a la derecha y se toma la Avenida Catama pasando por sectores como el Colegio Cofrem, Restaurante Hato Grande, Tiendas Olimpicas, se cruza la Avenida Primera y por la misma via Catama se pasa por la Estación Terpel Catama, se pasa por el frente del Hotel Campanario, Friogan, se sigue por la via Caños negros hasta la entrada principal del barrio La reliquia entrando a mano derecha. Asi son 10.2 kilometros y por la via principal hasta llegar a la calle 26b se gira a la izquierda y por esa calle se llega a la casa a mano izquierda en sentido nor-oriente. completando 11.2 Kilometros.		
<b>2.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR CATASTRAL:</b> Esta zona está delimitada por sectores urbanizados establecidos y definidos como zona residencial, rural y comercial.	<b>2.3 SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS:</b> COMUNA 4 : El Paraíso, El Cedral, Madrigal, Alcalá, Villa Fabiola, La Desmotadora, Venecia, Cedritos, Santa Helena III, Santa Helena I, Santa Helena II, Caracoles, Bastilla, El Bambú, El Progreso, San Luís, La Castilla, La Ceiba, El Jordán, Jordán Alto, Jordán Reservado, El Delirio, Hierbabuena, Los Rosales, Bosques de Abajam, y Antonio Villavicencio.	
<b>2.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:</b> RESIDENCIAL	<b>2.5 TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR:</b> CONSTRUCCIONES DE UNO, DOS, TRES Y MAS PISOS	
<b>2.6 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:</b> Hotel Campanario, Friogan, Centro Ganadero Catama, Mega colegio Rodolfo Llinas, Karmanu Parque Acuatico	<b>2.7 VÍAS DE ACCESO:</b> Avenida Catama (Calle 35), Avenida Caños Negros	<b>2.8 TRANSPORTE PUBLICO:</b> BUNETAS, MOTO TAXI Y TAXIS
<b>2.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA</b> N/A		
<b>2.9.1 MERCADO DE SOLUCIONES HABITACIONALES:</b> LA TENDENCIA EN LA ZONA ES LA EXPLOTACION MEDIANTE EL ARRENDAMIENTO.		
<b>2.9.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:</b> N/A		
<b>2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO:</b> En la Matricula inmobiliaria # 230-142188 con fecha 21 de febrero de 2022, en la anotación 2, se presenta un embargo por Jurisdicción coactiva - medida cautelar, De Municipio de Villavicencio A . CARRILLO CASTRO NOHEMI. En la anotación 6 presenta medida cautelar 0312: DEMAMDA DE PERTENENCIA PROCESO # 50001310300320150045900 DEL JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO , DE: DIAZ TAMAYO GLADYS, A, AGENTE ESPECIAL INTERVENTOR URBANIZACION LA RELIQUIA , A, PERSONAS INDETERMINADAS.		
NOTA. La anterior información no constituye estudio jurídico		

<b>3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO</b>			
<b>3.1 IDENTIFICACION URBANISTICA:</b> Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 URB La Reliquia		<b>FUENTE:</b> OBSERVACION DIRECTA	
AREA TERRENO 98 M <sup>2</sup>			
<b>3.3 LINDEROS: LOS ESPECIFICADOS EN EL AUTO 986 DE JUNIO 26 DE 2002 DEL JUZGADO 4 DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO, Articulo 11 decreto 1711 de 1984 (IGAC, INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI)</b>			
<b>3.4 FORMA GEOMETRICA:</b> RECTANGULAR.		<b>3.5 FRENTE:</b> 7	<b>3.6 FONDO ():</b> 14
		<b>3.7 RELACION FRENTE - FONDO:</b> 1 : 2	
<b>4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION</b>			
<b>4.1 GENERALIDADES</b>	EDIFICACION EN ALTURA PARA VIVIENDA.		
<b>FACHADA</b>	ESTRUCTURA EN CONCRETO PAÑETADO. CARPINTERIA HIERRO		
<b>CUBIERTA</b>	EL TECHO DEL PRIMER PISO SE CONSTRUYO RN PLACA FACIL, EL SEGUNDO PISO EN TEJA ASBESTO CEMENTO Y TEJA DE ZINC		
<b>MUROS INTERIORES</b>	EN LADRILLO HUECO TIPO FLEXA PANETADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS		
<b>CIELO RASO</b>	N/A		
<b>PISOS</b>	PLACA DE PISO TERMINADO CON MORTERO AFINADO UNICOLOR		
<b>ALCOBAS</b>	2 -PAÑETADAS, ESTUCADAS		
<b>COCINA</b>	COCINA CON FOGON DE 4 PUESTOS CON GAS DE CILINDRO		
<b>BAÑOS</b>	PAÑETADO		
<b>LAVANDERIA</b>	CUBIERTA, LAVADERO		
<b>PUERTAS Y VENTANAS</b>	METALICA LA PUERTA DE ACCESO A LA CASA, LAS DEMAS PUERTAS INTERIORES EN MADERA		
<b>PATIO</b>	LA ZONA DE ROPAS		
<b>OTROS</b>	:		
<b>4.2 ÁREA DE CONSTRUCCION:</b> 196 M <sup>2</sup> apriximadamente			
<b>4.3 EDAD DE LA EDIFICACION:</b> VETUZTES: 20 AÑOS APROXIMADAMENTE			
<b>4.4 ESTADO DE CONSERVACIÓN</b> : REGULAR			
<b>4.5 EQUIPAMIENTO ESPECIAL</b> : N/A			
<b>4.6 TIPO DE SERVICIOS PÚBLICOS</b> : ENERGIA ELECTRICA, ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y GAS			

## 5. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; éstas son las siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles, de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Funcionalidad
- Estado de conservación del inmueble es regular.
- Ante la poca publicidad para la homogenización de precios, en los predios aledaños al inmueble objeto de este peritaje, opte por recurrir a la publicidad en internet.
- Para la correcta aplicación del método comparativo o de mercado con tablas de homogeneización, se tomaron en cuenta 4 inmuebles (testigos) homogéneos en el sector, respecto de los cuales se obtuvo el precio del m<sup>2</sup> de venta para cierre de negocio. Sin embargo, la labor del evaluador fue la de indagar sobre los precios de cierre de venta, los cuales son inferiores al inicialmente manifestado, ya que normalmente el vendedor guarda un margen de negociación que generalmente es de 10% y por ello acostumbra a pedir inicialmente un precio superior al que realmente estaría dispuesto a transar (vender) el inmueble. Teniendo en cuenta la anterior observación se aplicó la resta del 10% al precio original propuesto por los encuestados.

## 6. METODOLOGIA COMPARATIVA, HOMOGENEIZACION

De acuerdo con la Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, se aplicó el método comparativo o de mercado, el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

**“ARTÍCULO 10. 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 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES.** *Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.*

*Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. 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 (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).*

***Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o 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 (+) o 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.***

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado

### 6.1 TABLA DE HOMOGENEIZACION

#### HOMOGENEIZACION DE VALORES URBANOS INMUEBLE REFERENCIA 196M<sup>2</sup>, EDAD 20 AÑOS (aprox)

VALOR INMUEBLE	AREA	VALOR M <sup>2</sup>	INMUEBLE	VALOR M2- 10% DE RESERVA	NOMBRE VENDEDOR	celular
\$ 200.000.000,00	196	\$1.020.408,16	1	918.367,35	<a href="https://casas.mitula.com.co/detalle/30/4410110638363154685/2/1/venta-casas-en-la-reliquia-villavicencio?search_terms=venta+casas+en+la+reliquia+villavicencio&amp;page=1&amp;pos=2&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=475cf635-0a46-4a3e-bcbe-e74c1e68085f&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=">https://casas.mitula.com.co/detalle/30/4410110638363154685/2/1/venta-casas-en-la-reliquia-villavicencio?search_terms=venta+casas+en+la+reliquia+villavicencio&amp;page=1&amp;pos=2&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=475cf635-0a46-4a3e-bcbe-e74c1e68085f&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=</a>	
\$ 90.000.000,00	98	\$918.367,35	2	826.530,61	<a href="https://casas.waa2.com.co/detail?id=6d03e89d28f2cb61817563933002cbf2&amp;q=casa%20villavicencio%20la%20reliquia&amp;type=sale">https://casas.waa2.com.co/detail?id=6d03e89d28f2cb61817563933002cbf2&amp;q=casa%20villavicencio%20la%20reliquia&amp;type=sale</a>	
\$ 90.000.000,00	98	\$918.367,35	3	826.530,61	<a href="https://casas.waa2.com.co/detail?id=c98121c013d86556738c69a36bee9ebe&amp;q=casa%20villavicencio%20la%20reliquia&amp;type=sale">https://casas.waa2.com.co/detail?id=c98121c013d86556738c69a36bee9ebe&amp;q=casa%20villavicencio%20la%20reliquia&amp;type=sale</a>	
\$ 90.000.000,00	98	\$918.367,35	4	826.530,61	<a href="https://casas.waa2.com.co/detail?id=2a307f6561f675ae6d6e2be0fe7b049d&amp;q=casa%20villavicencio%20la%20reliquia&amp;type=sale">https://casas.waa2.com.co/detail?id=2a307f6561f675ae6d6e2be0fe7b049d&amp;q=casa%20villavicencio%20la%20reliquia&amp;type=sale</a>	
		<b>943.877,55</b>	Promedio	<b>849.489,80</b>		
		<b>51.020,41</b>	Desviacion ST	<b>45.918,37</b>		
		<b>5,41</b>	coefeciente variacion	<b>5,41</b>		
VALOR MAXIMO				<b>\$895.408</b>		
VALOR PROMEDIO				<b>\$849.490</b>	PARA ESTE ANALISIS SUGIERO EL ITEM CON VALOR MINIMO POR SU ESTADO REGULAR	<b>\$803.571</b>
VALOR MINIMO				<b>\$803.571</b>		
TOTAL METROS				<b>196</b>		<b>\$157.500.000</b>

## 6.2 DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

De acuerdo con Fitto y Corvinni (Método para calcular la depreciación de un inmueble), el inmueble objeto del presente avalúo tiene una depreciación por estado de conservación y edad, la cual asciende a un **32.78%**.

$$\text{Depreciación} = \frac{\text{Edad}}{\text{Vida técnica}}$$

$$D=20/70= 0.28$$

$$D= 0.28 *100= 28$$

El inmueble se encuentra en regular estado de conservación

Estado de conservación	Vetustez del inmueble
REGULAR	20 años aprox

### TABLA DE FITTO Y CORVINI DEPRECIACION TOTAL DE UNA CONSTRUCCION EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

TABLA DE FITTO Y CORVINI

DEPRECIACION TOTAL DE UNA CONSTRUCCION EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION								
EDAD EN % DE LA VIDA	OPTIMO		BUENO		REGULAR		MALO	RUINA
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	5
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,3	100
24	14,92	14,9	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	100
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60	100
26	16,33	16,4	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	100
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	100
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	100
29	18,7	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	100
30	19,5	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	100
31	20,3	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	100
32	21,12	21,15	23,11	27,5	35,4	47,31	62,61	100
33	21,94	21,97	23,9	28,26	36,07	47,86	63	100
34	22,78	22,8	24,73	29,03	36,76	48,42	63,4	100

Nota: esta tabla va de 1 a 70 años. Para efecto de este avalúo se tomaron los datos hasta el ítem 10; como el inmueble está en un estado de conservación regular, se aplicó la tabla de Fito y Corvini, teniendo en cuenta

que la vetustez del inmueble es de 20 años aproximadamente se obtuvo un valor de **32.78 %** de depreciación.

## 7. CALCULO DE VALOR

### VALOR DEL TERRENO Y VALOR DEL ÁREA CONSTRUIDA

El área del terreno construida según el IGAC es de 67.48 m<sup>2</sup>.

El valor del metro cuadrado de la construcción a precios de hoy \$1.072.000.00, (**se toma esta revista como referente de la construcción nueva con menos el 10% de la referencia**), menos **32.78%** correspondiente a la depreciación del inmueble es \$613.000.00, este valor se multiplica por los 196 m<sup>2</sup> construidos arroja **un valor de la construcción del inmueble objeto de este avalúo de \$120.148.000.00**

El valor total del inmueble objeto de este avalúo es de \$157.500.000.00 menos **\$120.148.000.00**, que corresponden al valor de la depreciación, nos da como resultado **\$37.353.000.00** que corresponden al valor del terreno

#### CÁLCULO DE VALOR ÁREA CONSTRUIDA

Área Construida M <sup>2</sup>	Valor M <sup>2</sup> Depreciado	Valor total
<b>196</b>	<b>\$613.000.00</b>	<b>\$120.148.000.00</b>

**CÁLCULO DE VALOR DE ÁREA TERRENO**

Área del terreno M <sup>2</sup>	Valor M <sup>2</sup>	Valor total
<b>98</b>	<b>\$381.200.00</b>	<b>\$37.338.000.00</b>

Terreno	Construcción con depreciación	Valor total del inmueble
<b>\$37.338.000.00</b>	<b>\$120.148.000.00</b>	<b>\$157.500.000.00</b>

**VALOR EN LETRAS**

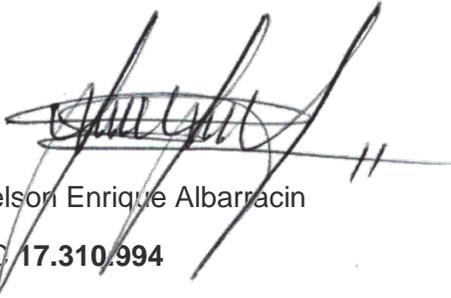
EL VALOR MÁS PROBABLE DEL INMUEBLE SEGÚN ESTE ESTUDIO, ASCIENDE A  
LA SUMA DE:  
**CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE**

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, Decreto 620 de 2008 IGAC ( INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI), las Normas Internacionales de Valuación como también los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de Ética de la Lonja Nacional de Propiedad Raíz, me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Perito Avaluador ante la ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA y **RAA**, (Registro Abierto de Avaluadores), **ERA** (Corporación Auto Regulador Nacional de Avaluadores), **ANA**,

### **8-VIGENCIA DEL AVALÚO:**

*De acuerdo con lo establecido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado no sufran cambios significativo así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.*

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



Nelson Enrique Albarracín

CC 17.310.994

[nelalbarracin@yahoo.com](mailto:nelalbarracin@yahoo.com)

celular 318 383 9181

**RAA**, (Registro Abierto de Avaluadores), **ERA** (Corporación Auto Regulador Nacional de Avaluadores), **ANA**, N°: **AVAL- 17310994**. Registro Nacional Experto Avaluador, ante **ASONALPRAC** (ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA)

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**



**RECORRIDO DESDE EL PALACIO DE JUSTICIA AL BARRIO LA RELIQUIA**

Perito Avaluador: NELSON ENRIQUE ALBARRACIN. CELULAR 318 383 9181

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**

**Consulta Catastral**

Por código    Por dirección    Por coordenada    Por

**Número predial**

50001010707520013000

**Consultar**

**Número predial:** 5000101070000752001300000000  
**Número predial (anterior):** 50001010707520013000  
**Municipio:** Villavicencio, Meta  
**Dirección:** C 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 URB L  
**Área del terreno:** 98 m<sup>2</sup>  
**Área de construcción:** 0 m<sup>2</sup>  
**Destino económico:** HABITACIONAL

N: 2013887.134888, E: 4939612.274536 (EPSG:9377)    IGAC

**UBICACIÓN DE LA CASA PLANO IGAC**

Perito Avaluador: NELSON ENRIQUE ALBARRACIN. CELULAR 318 383 9181

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**

General Seguridad Detalles Versiones anteriores

Propiedad	Valor
Balance de blanco	Automático
Interpretación fotométrica	
Zoom digital	0
Versión EXIF	0220
GPS	
Latitud	4; 7; 31.70942550248...
Longitud	73; 32; 39.495735338...
Altitud	363.402469226472306
Archivo	
Nombre	DSC01258.jpg
Tipo de elemento	Archivo JPG
Ruta de acceso a la carpeta	C:\Usuarios\Nelson\D...
Fecha de creación	18/02/2022 8:34 a. m.
Fecha de modificación	18/02/2022 8:34 a. m.
Tamaño	1,12 MB
Atributos	A
Disponibilidad	
Estado sin conexión	

[Quitar propiedades e información personal](#)

Aceptar Cancelar Aplicar

Image © 2022 Maxar Technologies

Google Earth

1970

4°07'31.71" N 73°32'39.13" O elevación 357 m alt. ojo 4.68 km

**UBICACIÓN CON COORDENADAS GEOGRAFICAS**

Perito Avaluador: NELSON ENRIQUE ALBARRACIN. CELULAR 318 383 9181

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**



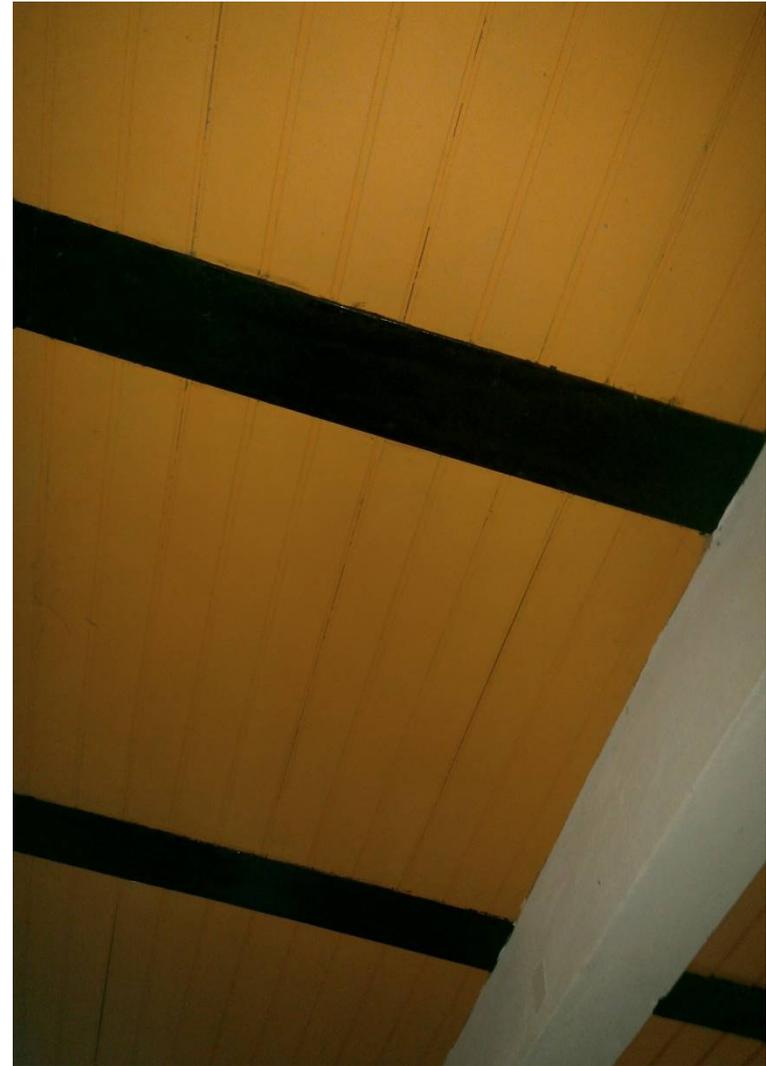
**FRENTE DE LA CASA**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**



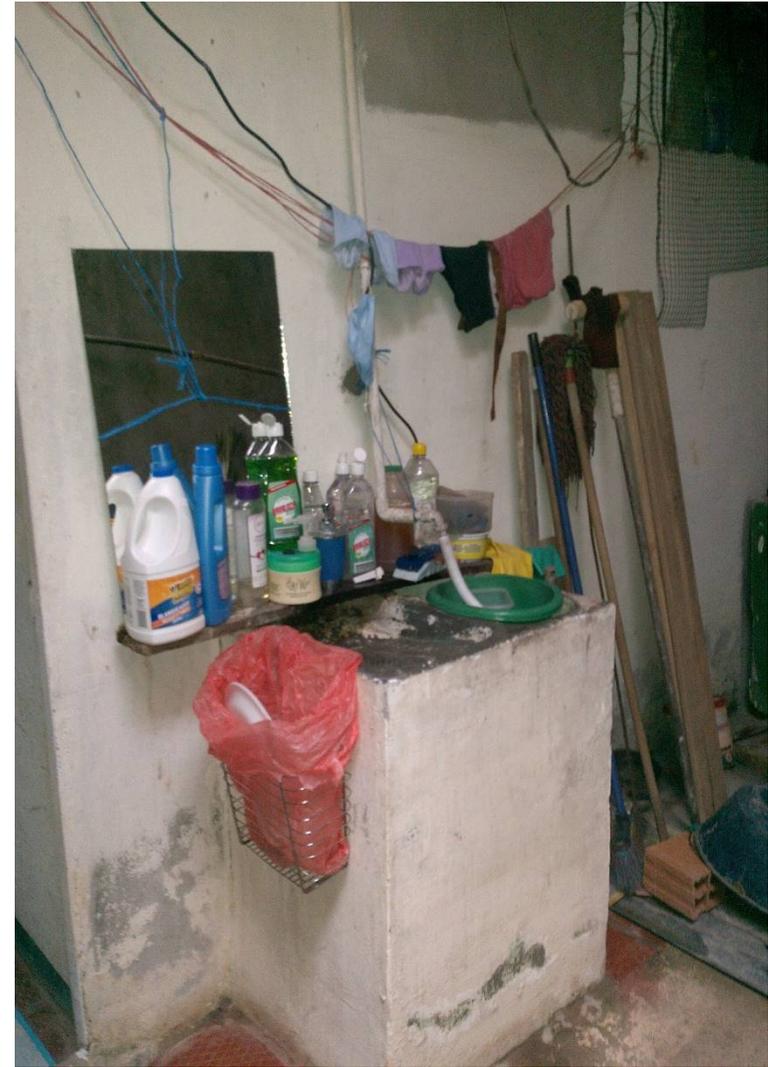
**SALA COMEDOR Y ALCoba PRIMER PISO**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**



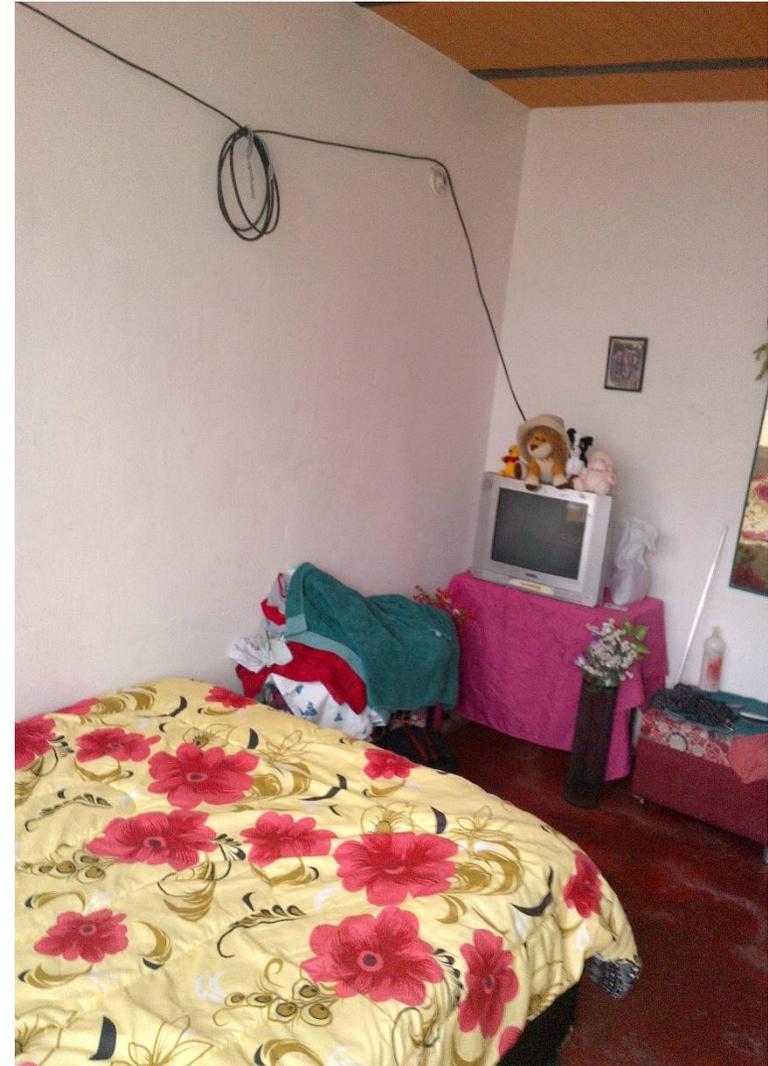
**BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y TECHO CONSTRUIDO CON PLACA FACIL**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**



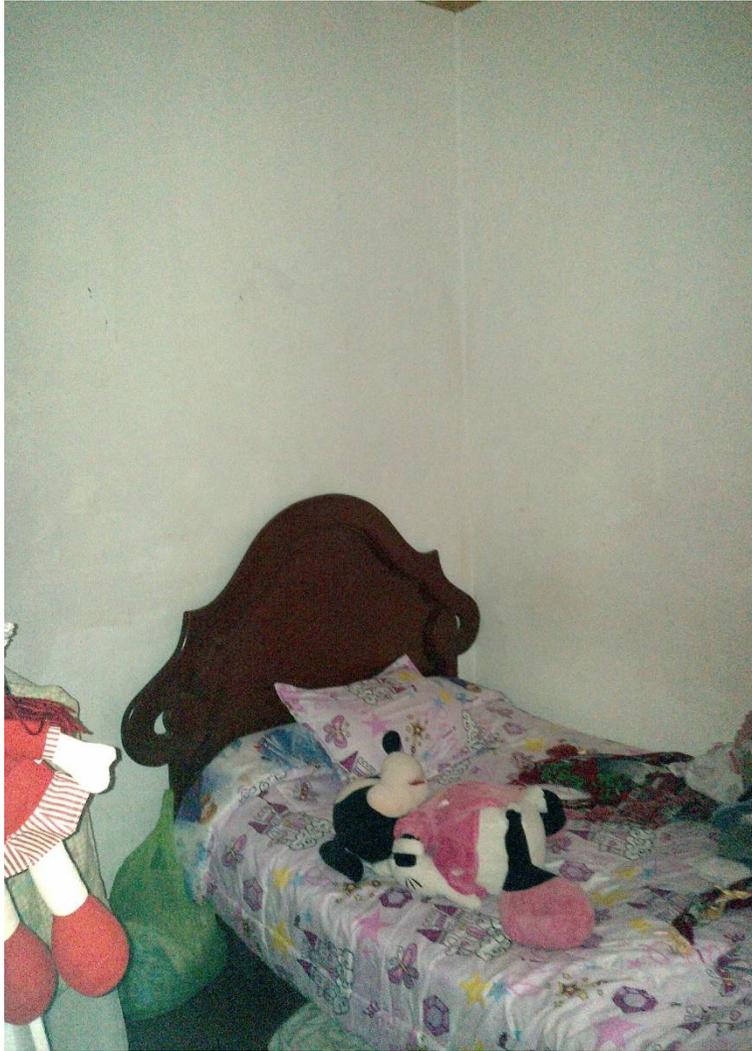
**PATIO DE ROPAS**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**



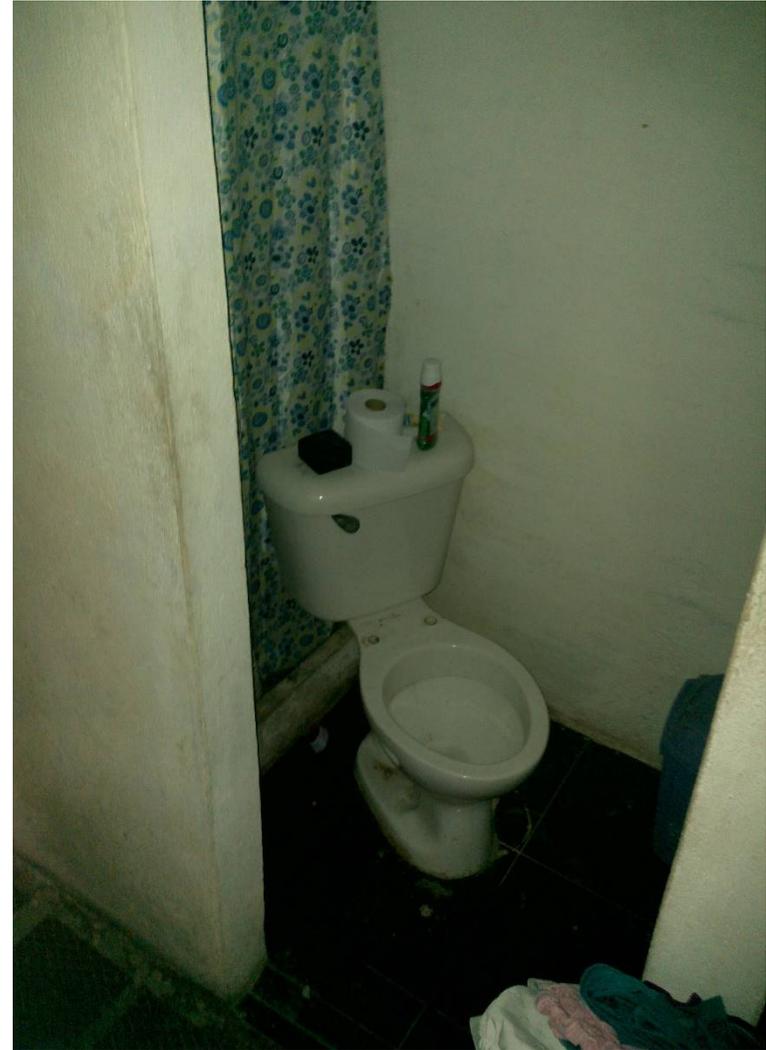
**CORREDOR PRINCIPAL CON SALIDA A LA CALLE Y ALCOBA APARTAMENTO PRIMER PISO**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**



**SEGUNDA ALCOBA APARTAMENTO Y COCINA**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**



**LAVADERO Y BAÑO APARTAMENTO PRIMER PISO**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**



**ESCALERA DE ACCESO SEGUNDO PISO Y BAÑO**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**



**SEGUNDO PISO EN OBRA GRIS**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**



**SEGUNDO PISO EN OBRA GRIS Y TERRAZA**

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
**Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B. La**  
**Reliquia , Villavicencio Meta Colombia.**



**EL ENTORNO DE LA VIVIENDA**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220221966755180565

Nro Matrícula: 230-142188

Pagina 1 TURNO: 2022-230-1-19083

Impreso el 21 de Febrero de 2022 a las 05:02:14 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: CAÑO NEGRO

FECHA APERTURA: 02-03-2006 RADICACIÓN: 2006-3323 CON: ESCRITURA DE: 21-02-2006

CODIGO CATASTRAL: 50001010707520013000 COD CATASTRAL ANT: 010707520013000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4859 de fecha 13-12-2005 en NOTARIA 2 de VILLAVICENCIO MANZANA 84 LOTE 13 con area de 98.00 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

230-419611. 29.07.69 RESOLUCION N.5399 DEL 08.04.69, INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) ADJUDICACION BALDIOS DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA) A: GUTIERREZ, HERMENEGILDO.2.- 21-04-1987 ESCRITURA 1279, 01-04-1987 NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: GUTIERREZ TORRES, HERMENEGILDO; A: ROJAS, CESAREO ANTONIO.3.- 25-01-1988 ESCRITURA 5531, 31-12-1987 NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: ROJAS, CESAREO ANTONIO; A: CAJA DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO-URBANIZACIONES INTERVENIDAS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

230 - 41961

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-01-1999 Radicación: VAL-99

Doc: RESOLUCION 002 DEL 28-10-1998 INVALMETA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 200 GRAVAMENES RESOLUCION 002 DEL 28-10-98

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVALMETA

A: CAJA DE VIVIENDA POPULAR DE VILLAVICENCIO-URBANIZACIONES INTERVENIDAS.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-04-2002 Radicación: 2002-5456

Doc: OFICIO 819 DEL 02-04-2002 JUZGADO SEGUNDO MPAL DE EJEC. FISC DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA MEDIDA CAUTELAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220221966755180565**

**Nro Matrícula: 230-142188**

Pagina 2 TURNO: 2022-230-1-19083

Impreso el 21 de Febrero de 2022 a las 05:02:14 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

**A: CARRILLO CASTRO NOHEMI**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-02-2006 Radicación: 2006-3321

Doc: OFICIO 037 DEL 21-02-2006 ALCALDIA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO ESCRITURA PUBLICA DE LOTE0

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

**A: URBANIZACION LA RELIQUIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 21-02-2006 Radicación: 2006-3322

Doc: OFICIO SN DEL 17-02-2006 INVALMETA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO ESCRITURA PUBLICA DE LOTE0

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DPTAL

**A: URBANIZACION LA RELIQUIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 21-02-2006 Radicación: 2006-3323

Doc: ESCRITURA 4859 DEL 13-12-2005 NOTARIA 2 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: AGENTE ESPECIAL INTERVENTOR URBANIZACION LA RELIQUIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 24-03-2017 Radicación: 2017-230-6-6571

Doc: OFICIO 3007 DEL 23-09-2016 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA PROCESO N° 2015 00459 00

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: DIAZ TAMAYO GLADYS

CC# 51735675

**A: AGENTE ESPECIAL INTERVENTOR URBANIZACION LA RELIQUIA**

**A: PERSONAS INDETERMINADAS**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-230-3-979

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220221966755180565**

**Nro Matrícula: 230-142188**

Pagina 3 TURNO: 2022-230-1-19083

Impreso el 21 de Febrero de 2022 a las 05:02:14 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-230-1-19083**

**FECHA: 21-02-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GEORGE ZABALETA TIQUE

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



Consecutivo: 20222510

## CERTIFICADO ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

FECHA: 21/02/2022

CEDULA CATASTRAL: 01-07-0752-0013-000

---

### EL DIRECTOR DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA CONSIDERANDO QUE:

Es deber de cada Municipio clasificar en estratos los inmuebles de uso exclusivamente residencial y que reciben servicios públicos domiciliarios, conforme a lo dispuesto en el Artículo 101.1 de la Ley 142 de 1994.

### CERTIFICA QUE:

De acuerdo al censo de estratificación, el inmueble identificado con el número catastral N° **01-07-0752-0013-000** ubicado en el lado de manzana **B** localizado en la dirección **C 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 URB L** le fue asignado el estrato socioeconómico **Uno (Bajo . Bajo) (I)**, según lo dispuesto en los Decretos Municipales **DECRETO N° 096 de fecha 28/07/1997, DECRETO N° 180 de fecha 29/12/1997**

Por lo tanto, es competencia de cada una de las empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de conformidad con los criterios de clasificación de sus usuarios, confirmar el estrato para el presente inmueble en virtud de su uso o destinación.

Dado a los 21 días del mes de febrero del año 2022

**LUIS ANTONIO CHAVES AVILA**  
Director de Planeación Socioeconómica

El presente certificado debe ser radicado en cada una de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios que le esten facturando en un Estrato diferente, solicitando le sea abonado el dinero cobrado de más en las próximas facturas.

El presente documento **NO CONSTITUYE RECONOCIMIENTO DE PROPIEDAD, TITULACION O EXSTENCIA DE ASENTAMIENTO SUBNORMAL**. El contenido de este certificado puede ser verificado en el sitio web de la Alcaldía [www.villavicencio.gov.co](http://www.villavicencio.gov.co) en la opción "Servicios en línea" y luego "Certificado de Estratificación".

**La expedición del Certificado es Gratuita**

# Alcaldia de Villavicencio

SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL  
DIRECCIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES



Con tu apoyo  
**Villavicencio**  
CAMBIA CONTIGO

## RECIBO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

@harmanfelipe @villavoalcaldia  
www.villavicencio.gov.co

22010310011336

CÉDULA CATASTRAL <b>010707520013000</b>	DIRECCIÓN C 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 URB L	MATRÍCULA INMOBILIARIA 230-142188
NOMBRE AGENTE INTERVENTOR URBANIZACION L	CÉDULA/NIT 8220051192	TASA INT. MORA 25,45
		CODIGO POSTAL

AÑO	CONCEPTO	AVALUO	TARIFA	IMPUESTO	DESCUENTO	INTERÉS	VALOR TOTAL
2022	PREDIAL UNIFICADO	9.482.000	15,00 MIL	142.000	17.000	0	125.000
2022	RECARGO BOMBERIL	142.230	1,00 %	1.000	0	0	1.000
2022	ALUMBRADO PUBLICO	9.482.000	1,00 MIL	9.000	0	0	9.000
<b>TOTALES</b>				<b>152.000</b>	<b>17.000</b>	<b>0</b>	<b>135.000</b>

ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS



**PÁGUESE HASTA 30/04/2022 135.000**

Imprimió: G.CAICEDO- 22/02/2022 -10:35:00 - 190.0.246.5

CÉDULA CATASTRAL 010707520013000	PERIODOS 2022	RECIBO NÚMERO 22010310011336
-------------------------------------	------------------	---------------------------------



(415)7709998004788(8020)00000022010310011336(3900)0000135000(96)20220430

**PÁGUESE HASTA 30/04/2022 135.000**

CÉDULA CATASTRAL 010707520013000	PERIODOS 2022	RECIBO NÚMERO 22010310011336
-------------------------------------	------------------	---------------------------------



(415)7709998004788(8020)00000022010310011336(3900)0000135000(96)20220430 su recibo debe hacerlo desde una impresora laser\*

**PÁGUESE HASTA 30/04/2022 135.000**



PIN de Validación: af540aaf



<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) NELSON ENRIQUE ALBARRACIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17310994, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Octubre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17310994.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON ENRIQUE ALBARRACIN 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 de inscripción  
29 Oct 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### 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 de inscripción  
29 Oct 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
29 Oct 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: af540aaf



<https://www.raa.org.co>



## 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, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**29 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**29 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen 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 de inscripción  
**29 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**29 Oct 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af540aaf



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CARRERA 51 #11-94 SUR

Teléfono: 318 383 9181

Correo Electrónico: nelalbarracin@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

**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) NELSON ENRIQUE ALBARRACIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17310994.**

**El(la) señor(a) NELSON ENRIQUE ALBARRACIN 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**

**af540aaf**

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: af540aaf



<https://www.raa.org.co>



Alexandra Suarez  
Representante Legal

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
VILLAVICENCIO, Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B.  
La Reliquia, Radicado 50001310300320150045900

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **17.310.994**

**ALBARRACIN**

APELLIDOS  
**NELSON ENRIQUE**

NOMBRES

FIRMA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
VILLAVICENCIO, Calle 26B 61A 26ESTE MZ 84 LO 13 B.  
La Reliquia, Radicado 50001310300320150045900



FECHA DE NACIMIENTO **06-MAY-1958**

**SAN LUIS DE PALENQUE**  
**SAN LUIS PALENQUE (CASANARE)**  
LUGAR DE NACIMIENTO

**1.72**      **O+**      **M**  
ESTATURA      G.S. RH      SEXO

**13-OCT-1976 VILLAVICENCIO**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-1500150-00133139-M-0017310994-20081203      0007445632A 1      1510028650

## MANIFESTACION PERITAJE INMUEBLE

**NELSON ENRIQUE ALBARRACIN**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 17.310.994, actuando como perito evaluador debidamente inscrito en el **RAA** (Registro Abierto de Evaluadores), **ERA** (Corporación Auto Regulador Nacional de Evaluadores), **ANA**, No: **AVAL- 17310994**, Registro Nacional Experto Evaluador ante **ASONALPRAC** (Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Evaluadores De Colombia); respetuosamente me permito presentar información necesaria para realizar el dictamen, según lo dispuesto por el artículo 226 del Código General del Proceso.

**1. IDENTIDAD DEL PERITO:**

**NELSON ALBARRACIN**

Cédula de Ciudadanía N° 17.310.994.

**2. DATOS DE LOCALIZACIÓN:**

Dirección: carrera 59 # 44-34 (Villavicencio-Meta)

Celular: 318 383 9181

Correo electrónico: [nelalbarracin@yahoo.com](mailto:nelalbarracin@yahoo.com)

Profesión: Perito Evaluador

3. Se anexan los documentos idóneos que me habilitan para el ejercicio,

4. Manifiesto que no he realizado publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.

5. Lista de casos (se anexa).

NELSON ENRIQUE ALBARRACIN, LISTADO DE CASOS QUE ACREDITAN LA EXPERIENCIA COMO PERITO						
	DESPACHO	RADICADO	NOMBRE DEL SOLICITANTE	NOMBRE DEL APODERADO	NOMBRE DEL DEFENSOR	NATURALEZA DEL DICTAMEN
1	JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL VILLAVICENCIO	50001400300420130040900	ECOPETROL	Dr. JOSE DANIEL LOPEZ VEGA	Dra. MARIA DEL PILAR BUITRAGO TORRES	Proceso abreviado de avalúo de perjuicios por servidumbre petrolera
2	JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE VILLAVICENCIO	50001311000220100013100	GLADYS DIAZ SUAREZ	Dra. LUZ RUBIELA FORERO GUALTEROS	Dr. FRANCISCO PARRADO MORALES	Proceso ordinario por Simulación
3	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO	50001310300120130033900	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI	Dra. CHAROLANDREA GRAJALES MURILLO	Dr. YERSON MANUEL BARRAGAN CRUZ	EXPROPIACION JUDICIAL
4	JUZGADO CUARTO DE FAMILIA	500013110004 20130024400	PATRICIA CARDENAS TOVAR	Dr. JESUS MAURICIO SARMIENTO VALIENTE	Dra. GLORIA SANABRIA CAMACHO	LIQUIDACION SOCIEDAD MARITAL DE HECHO
5	JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL VILLAVICENCIO	50001400300520130093000	RITA PRIETO LIGIO	Dr. WILLIAM VALENCIA GONZALEZ		ORDINARIO DE PERTENENCIA
6	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL META	50001233100020110056400	CARMEN LILIA CIRO ROJAS Y OTRO	Dr. HENRY HARVEY RUBIO YAYA	Dr. MANUEL ARNULFO MEDINA	Nulidad de restablecimiento del derecho
7	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	50001310300320120035900	TERESA BARRERA CRISTIANO	Dr. CARLOS EDUARDO MEDINA MORALES	Dr. PABLO ANTONIO PRADA ORTIZ	REIVINCATORIO
8	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	50001310300320110002700	CLARA LUCIA NAVARRETE SANCHEZ	Dr. ARGEMIRO ACUÑA HERNANDEZ	Dr. CESAR AUGUSTO PEÑA SANTAMARIA	DIVISORIO
9	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	50001310300320150056900	TOBIAS PUERTO NIETO	Dr. ANTONIO JOSE HATAY GUTIERREZ	Dr. PEDRO ANTONIO SANCHEZ SANCHEZ, CURADOR AD LITEM	ORDINARIO DE PERTENENCIA
10	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO	50001310300220140029600	OMAR WERTER DIAZ TORRES	Dr. ALVARO ENRIQUE OCAMPO SAAD	Dr. RAFAEL EDUARDO GUTIERREZ ALFONSO	PROCESO ORDINARIO POR SIMULACION

6. Manifiesto que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. Manifiesto que no me encuentro incurso en causales contenidas en el Art. 50 del Código General del Proceso.
8. Manifiesto que los exámenes y métodos utilizados en el presente peritazgo, no son diferentes a los rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.
9. Manifiesto que los exámenes y métodos empleados para la elaboración del presente peritazgo, no son diferentes a los utilizados en el ejercicio regular de mi profesión.

Atentamente,



**NELSON ALBARRACIN**  
C.C. 17.310.994

## Formación Académica

### **Carta de Aprobación Inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. octubre 30 de 2020**

Respetado señor Albarracín,

En relación con el tema de la referencia y de conformidad con su proceso de solicitud de pre-registro efectuada en nuestra página web, nos permitimos informarle que revisada la información suministrada bajo los parámetros definidos por la Ley 1673 de 2013 (**Ley del Avaluador**) y el Decreto 1074 de 2015 (que recopila el Decreto 556 de 2014, que a su vez reglamenta la Ley del avaluador) nos permitimos informarle que su solicitud de registro ha sido APROBADA, el veintinueve (29) de octubre de 2020, efectuamos la correspondiente inscripción en el Registro Abierto de **Avaluadores RAA**, asignándole el **código de avaluador AVAL-17310994**, su inscripción podrá validarla con este código en la página web [www.raa.org.co](http://www.raa.org.co), en el campo "Confirmar Avaluador".

#### **Cursos**

Establecimiento: **ASONALPRAC- KAIZEN**

TITULO: HOMOLOGACION Y/O CONVALIDACION DE AVALUOS  
En la categorías No. 1. INMUEBLES URBANOS, 2. INMUEBLES RURALES,  
3. RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCION, 7. MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL, 10. SEMOVIENTES Y ANIMALES,  
12. INTANGIBLES Y 13. INTANGIBLES ESPECIALES.  
SEPTIEMBRE DE 2020

Establecimiento: CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Ciudad: VILLAVICENCIO (AUDITORIO COFREM)

TITULO: SEMINARIO INTEGRAL DE AVALUOS- Conceptos Básicos Generalidades y métodos AVALUOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES, NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF), ACTUALIZACIONES CATASTRALES, AVALUOS EN CONCESIONES VIALES, ELEMENTOS INCIDENTALES EN EL VALOR DE LOS LOTES Y DE LAS CONSTRUCCIONES.  
(MARZO 30-ABRIL 1 DE 2017)

Establecimiento: CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Ciudad: VILLAVICENCIO (AUDITORIO CAMARA DE COEMERCIO DE VILLAVICENCIO)

**TITULO:** SEMINARIO INTEGRAL DE AVALUOS- Conceptos Básicos Generalidades y métodos AVALUOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES ESPECIALES AVALUOS DE CONSTRUCCIONES USADAS- HOMOGENIZACION DE DATO METODO COMPARATIVO- NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFOEMACION FINANCIERA "NIIF"  
(FEBRERO 2016)

**Establecimiento:** CORPOLONJAS DE COLOMBIA  
**Ciudad:** VILLAVICENCIO (AUDITORIO COFREM)

**TITULO:** SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS - Conceptos básicos y métodos avalúos urbanos, rurales, industriales especiales (lotes, cuña y valor de plottage), Avalúos de construcciones usadas, Homogenización de Datos, Servidumbres y Clases (Agosto 2014)

**Establecimiento:** CONFEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS "CONFEDELONJAS"

**Ciudad:** BOGOTA

**TITULO:** SEMINARIO DE AVALÚOS URBANOS Y RURALES (Noviembre 16 de 2013)

**Establecimiento:** LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

**Ciudad:** BOGOTA

**TITULO:** SEMINARIO DE NEGOCIOS EN FINCA RAÍZ Y AVALÚOS (Noviembre 1 de 2013)

### **Universitarios**

**Establecimiento:** UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

**Ciudad:** Bogotá

**TITULO:** POST-GRADO EN HABILIDADES GERENCIALES Y LOGÍSTICA (2004)

**Establecimiento:** UNIVERSIDAD AUTONOMA DE COLOMBIA

**Ciudad:** Bogotá

**TITULO:** POST-GRADO EN DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE SOLUCIONES TELEMÁTICAS (1998)

**Establecimiento:** UNIVERSIDAD CORPORACION CENTRO COLOMBO ANDINO

**Ciudad:** Bogotá

**TITULO:** TÉCNICO PROFESIONAL EN ANÁLISIS Y DISEÑO DE SISTEMAS DE COMPUTACIÓN –

Registro Profesional ante el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA) Inscripción Profesional No. 25575-007690 CND

Actualmente estoy afiliado a la ASCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA, "ASONALPRAC" con registro No. 187-0994