

**(Sin asunto)**

Juan Carlos Gomez Hernandez <juancarlosghdez17@gmail.com>

Vie 18/03/2022 8:33 AM

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

Buenos Dias

Cordial Saludo

Referencia: proceso ejecutivo de Fabio Aldemar Contra Betty Hernandez Rubio

Rad: 500013103003-20140017400

Amablemente solicitamos se nos reconozca personería jurídica su señoría, a la luz del decreto 806 del 4 de junio de 2020 para actuar como apoderado de la parte demandada, y segundo su señoría presentamos oposición al avaluo presentado por la parte demandante , y remitimos un avalúo dentro del término de ley para que por favor lo tenga en cuenta.

Adjuntamos anexos con los documentos necesarios para la presentación de este avaluo.

Atentamente:

Juan Carlos Gomez Hernandez

cc 1121851618

TP: 368008

Señor:

**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Villavicencio

Ref: Proceso ejecutivo de **FABIO ALDEMAR BARRERA** contra **BETTY HERNANDEZ RUBIO**.

Rad: 500013103003-20140017400

**JUAN CARLOS GOMEZ HERNANDEZ**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Villavicencio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado en ejercicio, actuando en calidad de apoderado de la demandada conforme poder que adjunto a la presente, de manera cortés y respetuosa me dirijo ante su despacho por medio del presente escrito para solicitar lo siguiente:

Se tenga en cuenta el avalúo que presento, realizado por evaluador registrado en RAA (Señor Julio Cesar Cepeda Mateus), en razón a que el presentado por el apoderado de la parte demandante y visto a folio 139, como se puede vislumbrar en el recibo de cobro de impuesto predial, hecho que genera un grave perjuicio a mi mandante, pues su valor está disminuido en una proporción bastante considerable con el valor comercial determinado para el año 2022, el cual se estima en \$777'686.050.

Anexo poder conferido por la demandada.

De antemano agradezco por su gentil colaboración.

Del señor Juez



Firmado  
digitalmente por  
Juan Carlos Gomez  
hernandez  
Fecha: 2022.03.17  
20:38:26 -05'00'

**JUAN CARLOS GÓMEZ HERNÁNDEZ**

C.C. No. 1.121.851.618 de Villavicencio

T.P. No. 368008 del C. S. de la J.

Villavicencio, 17 de marzo de 2022

**DOCTORA**  
**BETTY HERNANDEZ RUBIO**

**PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO**  
**RAD: 2014-00174-00**  
**DEMANDANTE: FABIO ALDEMAR BARRERA POLANCO**  
**DEMANDADO: BETTY HERNANDEZ RUBIO**

Atendiendo su amable solicitud, me permito adjuntar el documento que tiene el informe de valuación del predio con matrícula inmobiliaria No. 230-21544 ubicado en el municipio de Villavicencio departamento del Meta.

Respecto del Artículo 226 del Capítulo VI correspondiente a la prueba pericial declaro lo siguiente:

1. Bajo la gravedad de juramento, declaro que el avalúo que aquí presento es independiente y corresponde a mi real saber y entender y a mi convicción profesional.
2. El informe es claro, preciso, exhaustivo y detallado y en él se explican los fundamentos técnicos como fue elaborado de acuerdo a los parámetros que establece el código general del proceso.
3. Los documentos necesarios para sustentar el informe se encuentran en el cuerpo de la demanda y sus anexos.
4. Mis datos de ubicación y profesionales son los siguientes:

Nombre: JULIO CESAR CEPEDA MATEUS  
Identificación: c.c. No. 19.316.868 de Bogotá  
Dirección: Calle 16 No. 43d-23  
Barrio: Buque  
Teléfono celular: 3153262163  
E-mail: juliocepedam@hotmail.com  
Profesión: Avaluador  
Auxiliar de la Justicia desde hace 25 años

5. A continuación relaciono algunos de los avalúos en los que he actuado como auxiliar de la justicia.

<b>JUZGADO</b>	<b>PROCESO</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>DEMANDANTE</b>	<b>DEMANDADO</b>
Juzgado promiscuo Municipal de Puerto Gaitán Meta	servidumbre	2014-00058-00	METAPETROLEUM CORP	Roberto Enciso Quevedo y Edelmira Garay
Juez cuarto civil del circuito Villavicencio-Meta	proceso de pertenencia	500013103004-2011-00468-00	Blanca Yamile Cortes Gutiérrez y otros	José Nicolás Pabón Cuellar
Juzgado primero promiscuo de Puerto López Meta	Proceso Divisorio	2012-00278	Ana lucia Vásquez Lombana	Liberto Guataquirá Nieto
Juzgado tercero civil del circuito de Villavicencio Meta	Proceso de pertenencia	500013103003-2011-00295-00	Alda lucia Guzmán de portillo y Jaime del Portillo Carrasco	Herederos determinados de Inés Hernández de Rincón, Cesáreo Rincón Hernández y otros.

Juzgado Quinto Civil del circuito Villavicencio- Meta	Proceso divisorio	2016-000246	Franklin Hernández Hernández	Luz Mila Hernández Hernández y otros
Juzgado primero Civil del Circuito de Villavicencio	Hipotecario	2006-00047- 00	Bancolombia	Leonel Antonio Aguilera

6. Que no he sido designado en procesos anteriores o en curso ni por las partes, ni por sus apoderados.
7. Declaro que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el Art. 50 del código general del proceso, en lo pertinente.
8. También declaro que estoy dispuesto en el momento en que el Señor Juez requiera mi presencia en la audiencia pública para ampliar, aclarar o sustentar respecto al presente avalúo.
9. Como valuador manifiesto que no tengo ningún interés en el bien inmueble objeto del presente estudio.

Atentamente,



---

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS  
CC No 19.316.868.de Bogotá

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS  
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL  
RAA: AVAL-19316868

AVALÚO  
No. 202207

PREDIO URBANO  
VILLAVICENCIO (META)

SOLICITANTES: DOCTORA BETTY HERNANDEZ RUBIO

PROPIETARIO: DOCTORA BETTY HERNANDEZ RUBIO

REALIZADO POR  
JULIO CESAR CEPEDA MATEUS

Marzo de 2022 - Meta

Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque  
Correo: juliocepedam@hotmail.com  
Celular: 3153262163  
Villavicencio

## ***CONTENIDO***

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. CARACTERISTICAS FISICAS
3. INFORMACIÓN DEL PREDIO
4. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
5. ASPECTO SOCIOECONÓMICO
6. ASPECTO JURÍDICO
7. AVALÚO

**VILLAVICENCIO–META. MARZO DE 2022**

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1 Propietario:** señora Betty Hernández Rubio
- 1.2 Solicitantes:** señora Betty Hernández Rubio
- 1.3 Fecha de visita la inmueble:** Febrero 2022
- 1.4 Fecha de entrega del informe:** Marzo de 2022
- 1.5 Tipo de inmueble:** casa
- 1.6 Perímetro:** Urbano
- 1.7 Uso actual del inmueble:** consultorios odontológicos.
- 1.8 Descripción de la zona donde se ubica el predio:** El inmueble El inmueble está ubicado en el Barrio Barzal en lote esquinero sobre la vía al Hospital Regional, es una zona urbana comercial rodeada de laboratorios clínicos, estaciones de gasolina, parques, restaurantes, hoteles y otros.

## 2. CARACTERISTICAS FISICAS

### 2.1 LOCALIZACIÓN:

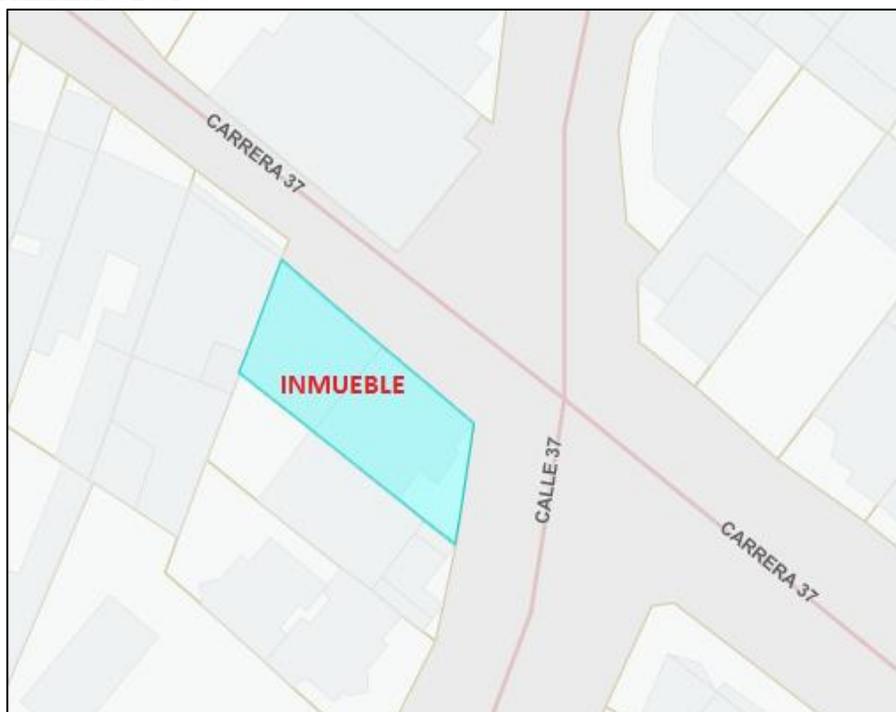


Imagen 1. Ubicación del predio. Fuente: Geoportal del IGAC.

**PAIS:** Colombia  
**DEPARTAMENTO:** Meta  
**MUNICIPIO:** Villavicencio  
**DIRECCIÓN:** K 37 37 05 /17 C 37 37  
**BARRIO:** El Barzal

## 2.2 INFORMACIÓN DEL SECTOR:

### Servicios Públicos:

Hay disponibilidad en el sector para todos los servicios.

**Transporte:** vehículo particular y público.

**Vías de acceso:** carrera 37, Calle 37 y calle 37 bis

**Uso predominante del sector:** comercial.

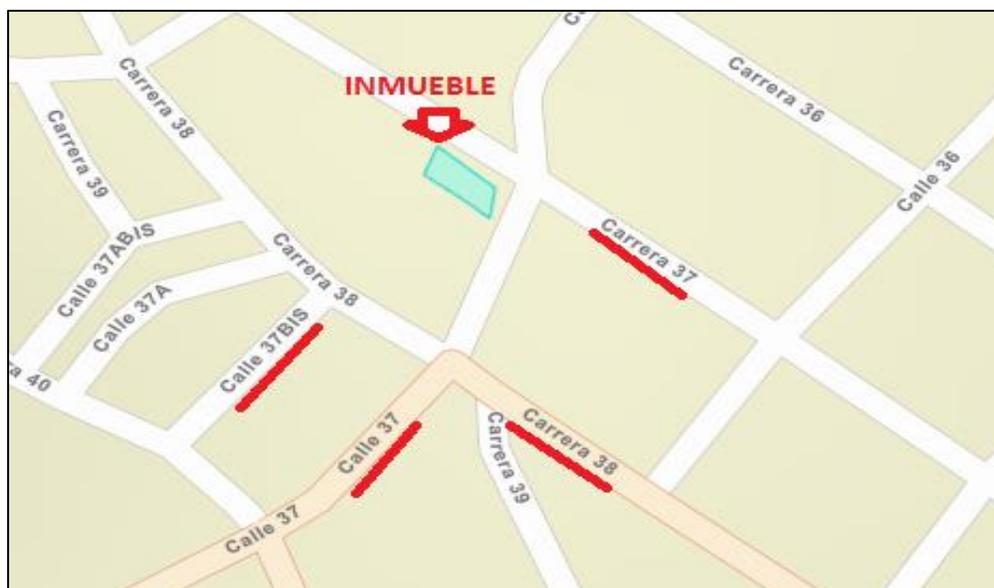


Imagen2. Ubicación del predio.Fuente:Googlemaps



Imagen3. Sector donde se ubica el predio.Fuente: Googlemaps

### 3. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

**3.1 Tipo de inmueble:** casa

**3.2 Descripción:** El inmueble consta de sala comedor, 4 habitaciones, patio para ropas, 3 baños enchapados con 2 puertas metálicas y una de madera, garaje, un salón grande con cielo raso en Icopor, piso en cerámica, paredes estucadas, 2 cuartos enchapados en machimbre y 2 en súper pared, 4 ventanas externas metálicas con vidrio y protegidas con rejas, una ventana interna con vidrio marco en aluminio, una puerta-ventana metálicas con vidrio interna, una ventana metálica protegida con reja, una puerta metálica y reja de seguridad en la entrada principal, 5 puertas metálicas con vidrio internas, una puerta de madera interna, tres mesones con lavamanos enchapados en cerámica. Una Bodega con dos puertas corredizas para máquinas de gran tonelaje. Todo el inmueble incluyendo la bodega cuenta con servicios públicos de Agua, Luz, alcantarillado, alumbrado público.

**3.3 Linderos:**

Linderos indicados en la escritura pública No.1994 del 26 de abril de 2012, notaria primera del circulo de Villavicencio.

**3.3 Topografía:** Plana

**3.4 Forma:** Irregular

**3.5 Área Terreno según el IGAC:** 252 m<sup>2</sup>

**3.6 Área construida según el IGAC:** 235 m<sup>2</sup>

**3.7 Área según escritura pública:** 257,50 m<sup>2</sup>

### 4.HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

**IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:** En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros.

**SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:** El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

**SEGURIDAD:** La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

**PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:** En la zona no se registran problemáticas de grupos o pandillas que suelen perturbar la tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

## **5. ASPECTO ECONOMICO**

### **5.1 MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):**

La zona presenta oferta media de inmuebles similares.

La demanda es media por los siguientes aspectos:

- Por la localización del predio.
- Por el uso potencial del inmueble, de acuerdo con los usos permitidos por la normatividad vigente.
- Por la infraestructura vial y de servicios públicos de la zona y equipamiento público.

### **5.2 ASPECTOS VALORIZANTES:**

Se destaca fundamentalmente la constante valorización de la finca raíz en la zona.

### **5.3. ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

## **6. ASPECTO JURIDICO**

### **Documentos suministrados para el avalúo:**

- Certificado de tradición y libertad del predio.
- escritura pública No.1994 del 26 de abril de 2012, notaria primera del circulo de Villavicencio.

### **Títulos observados:**

- Certificado de tradición y libertad del predio.
- MAT. INMOBILIARIA: 230-21544
- CODIGO PREDIAL NACIONAL : 500010103000000420001000000000
- CODIGO PREDIAL: 50001010300420001000

## 7. AVALUO

### 7.1 Normatividad y métodos valuatorios

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 expedido por los ministerios de Hacienda y Desarrollo, y reglamentado mediante la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; los métodos definidos para determinar el valor comercial de un inmueble, son los relacionados a continuación:

- Método de comparación o de mercado
- Método de capitalización de rentas o ingresos
- Método de costo de reposición
- Método residual o potencial de desarrollo

Cada uno de estos métodos presenta unas condiciones y Procedimientos específicos donde su campo de aplicación depende del inmueble a avaluar, las características del mismo y el objetivo del avalúo, cumpliendo con los requisitos y desarrollando la metodología respectiva de manera profesional y ética.

### 7.2 Método Utilizado

**Artículo 1º.- 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 3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

Vc = Valor comercial  
 Ct = Costo total de la construcción  
 D = Depreciación  
 Vt = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.”

### 7.3 CÁLCULOS

#### 7.3.1 Cálculo del valor de la construcción

Clase	Estado
1	El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados. (Nuevo)
2	El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
3	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
4	El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
5	El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

*Tabla 1. Estado de conservación de Fito y corvini. Fuente: Resolución 620 del 2008 del IGAG.*

Edad en % de la vida	CLASES									
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5	
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00	
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00	
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00	
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00	
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00	
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00	

*Tabla 2. Tabla de fitto y corvini depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debido a su edad y estado de conservación.*

Tipo de inmueble	Casa
Área de construcción	257,50 m <sup>2</sup>
Vida útil (Años)	100
Vetustez de la Construcción	48
Clase	2
Edad de la vida de la Construcción (%) Vetustez / Vida Útil	$(48/100) * 100 = 48\%$
Factor	35,54%
Valor de metro cuadrado actual sin depreciación	\$ 900.000
Valor de la construcción depreciada (\$/m <sup>2</sup> )	$V_n - (V_n * Y)$ $\$ 900.000 /m^2 - (\$ 900.000 /m^2 * 0,3554) = \$ 580.140$
Valor de metro cuadrado depreciado (\$/m <sup>2</sup> ) x Área de la construcción del predio	$\$580.140 * 257,50 \text{ m}^2 = \$149.386.050$

**Tabla 3. Cálculo del valor de la construcción con su depreciación.**

Nota: La clase Definida según el estado de conservación de la construcción y conforme a lo establecido en el punto 9 del artículo 37 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

La Depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debida a su edad y estado de conservación según la Tabla de Fitto y Corvini

### 7.3.2 Cálculo del valor del terreno

TABLA DE OFERTAS DE MERCADO PARA EL AVALÚO				
Fecha	Nombre o pagina	Teléfono	Área M <sup>2</sup>	Valor M <sup>2</sup>
Marzo de 2022	Oferta del sector	3118373263	256	\$ 2.261.905
	Demy	3144813011	255	\$ 2.313.725
	Oferta del sector	3105719995	860	\$ 2.325.581
Media	\$ 2.353.333			
Desviación Estándar	95043,84953			
Coefficiente de Variación	4,04%			
Límite superior	\$ 2.448.377			
Límite inferior	\$ 2.258.289			
Valor adoptado m <sup>2</sup>	\$ 2.440.000			
Área del terreno	257,5			
Valor total del terreno	\$ 628.300.000			

*Tabla 4. Ofertas de mercado para hallar el valor del terreno.*

### 7.4 Descripción de la memoria de los cálculos

Se llevó a cabo la investigación de mercado de inmuebles de uso similar o comparable en la zona definida bajo el criterio de localización, forma, estrato socioeconómico, uso, densidades y reglamentación urbana similar; a cabo a fin de establecer el valor del metro cuadrado en la zona donde se encuentra el inmueble.

Inicialmente, se tomaron las ofertas obtenidas de terrenos en la zona y de inmuebles con construcción, se depuraron las ofertas y se descontó el valor de las construcciones .

Producto de esta labor se incluyeron 4 muestras obtenidas de inmuebles en venta tomadas directamente en el sector durante el día de la visita al predio y sitios web, las cuales fueron analizadas y depuradas teniendo en cuenta diferentes criterios:

Con las ofertas que se tomaron se realizaron los cálculos matemáticos estadísticos para determinar el valor comercial más probable del suelo. Conforme a los cálculos realizados según lo definido en el Capítulo VII de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, llevando a cabo el análisis de los resultados obtenidos y verificando que se cumple con los criterios de validación definidos en el artículo 11 de la citada norma, así se obtuvo el valor por metro cuadrado del terreno. Los datos estudiados y analizados, así como los resultados obtenidos se relacionan en la Tabla 4 .

Para determinar el valor de las construcciones se identificó la tipología de las construcciones a avaluar, se tuvieron en cuenta los materiales en que fueron construidas y se estableció el precio de construcción a hoy. Este valor se estableció realizando un presupuesto tipo acorde a las edificaciones originales, es decir manteniendo la volumetría y el uso dado originalmente a la construcción, y ajustado a las condiciones actuales de la construcción.

Teniendo en cuenta las condiciones constructivas y condiciones estructurales de las construcciones, se tomó la vida útil de cada una para el cálculo del valor depreciado y la vetustez de la construcción, para calcular la Edad en % de vida de cada una .Conforme a las condiciones de conservación y de acuerdo a los criterios definidos en la Fitto y Corvini, se establece un valor de acuerdo a la conservación de la construcción. Con estos criterios y de acuerdo a los valores calculados y consolidados en la tabla de Fitto y Corvini; se encontró el porcentaje de depreciación total de la construcción de su valor a nuevo.

## **8. VIGENCIA DEL AVALUO**

Conforme a los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico, y tomados como referencia; el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no presenten cambios significativos y las condiciones del mercado inmobiliario comparable no sufra variaciones significativas.

## **9. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO Y CERTIFICACION**

- Certifico que no tengo intereses financieros presentes, futuros o de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de la contratación de mis servicios profesionales.
- Que las declaraciones contenidas en el presente informe sobre los cuales se realizaron los análisis y se emitieron los conceptos, son correctas y verdaderas, y se basan en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos utilizados para adelantar el estudio, por lo cual no existe responsabilidad por situaciones que no fueron posible verificar al momento de la realización del avalúo.
- Que el ejercicio de la actividad de evaluador se ha desarrollado conforme a los principios definidos para la práctica valuatoria y de acuerdo a los criterios exigidos en la Ley 1673 de 2013 (Código Colombiano de Ética del Avaluador) y su reglamentario, el Decreto Nacional 556 de 2014; cumpliendo con la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA mediante el Autoregulador Nacional de Avaluadores – ANA.
- Que la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación o detalles del trabajo, solo podrá ser realizado con consentimiento escrito previo del evaluador o del solicitante del estudio. Así mismo declaro que realice la visita de verificación al inmueble y la zona en que se encuentra localizado.

- El presente avalúo se hizo en cumplimiento del Código de Ética incorporado en la legislación colombiana sobre la actividad valuatoria, así mismo manifiesto que cuento con los requisitos de formación profesional y tengo las competencias necesarias en el mercado local y tipo de inmueble objeto del presente avalúo.

### **CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL**

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR</b>
Valor construcción	\$ 149.386.050
Valor terreno	\$ 628.300.000
Valor del inmueble	\$ 777.686.050

AVALÚO PARA MARZO DEL AÑO 2022 \$777.686.050 SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CINCUENTA

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

#### **Anexos**

**Anexo 1. RAA**

**Anexo 2. Fotografías**

**Anexo 3. Tabla de ofertas de mercado**

Atentamente,



---

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS  
CC No 19.316.868.de Bogotá



PIN de Validación: ac460a78



<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) JULIO CESAR CEPEDA MATEUS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19316868, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19316868.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIO CESAR CEPEDA MATEUS 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  
15 Jun 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
19 Nov 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  
15 Jun 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
19 Nov 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  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: ac460a78



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### 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  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ac460a78



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
20 Nov 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.



PIN de Validación: ac460a78



Fecha de inscripción  
20 Nov 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  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

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-0890, 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. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 y hasta el 28 de Febrero de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 29 de Octubre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.  
**NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0580, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 29 de Octubre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.  
**NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**

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

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

Página 4 de 5



PIN de Validación: ac460a78



Ciudad: VILLAVICENCIO, META  
Dirección: CALLE 16 # 43D - 23  
Teléfono: 3153262163  
Correo Electrónico: juliocepedam@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) JULIO CESAR CEPEDA MATEUS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19316868.

El(la) señor(a) JULIO CESAR CEPEDA MATEUS 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**

**ac460a78**

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 Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS  
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL  
R-N-A 3857

### VISTA DEL INMUEBLE



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque  
Correo: juliocepedam@hotmail.com  
Celular: 3153262163  
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS  
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL  
R-N-A 3857

### VISTA DEL INTERIOR DEL INMUEBLE



Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque  
Correo: juliocepedam@hotmail.com  
Celular: 3153262163  
Villavicencio

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS  
 PERITO AVALUADOR PROFESIONAL  
 R-N-A 3857

**ANEXO2. TABLA DE OFERTAS**

	Fuente	Nombre	Telefono	Tipo de inmueble	Descripcion	Area m2 terreno	Valor del inmueble	valor negoaciable	Valor m2	Valor m2 terreno
1	Oferta del sector		3118373263	casa		256	\$ 700.000.000	\$ 690.000.000	\$ 2.695.313	\$ 2.450.000
2	Oferta del sector	Demy	3144813011	casa	El inmueble cuenta con cinco habitaciones, tres baños, tres patios y dos locales.	255	\$ 700.000.000	\$ 670.000.000	\$ 2.627.451	\$ 2.350.000
3	Oferta del sector		3105719995	lote	Consta de una bodega ,una habitacion grande y zona para parqueadero.	860	\$ 2.000.000.000	\$ 1.950.000.000	\$ 2.267.442	\$ 2.260.000
4	Oferta del sector	sandra	3116301484	casa		420	\$ 950.000.000	\$ 945.000.000	\$ 2.250.000	\$ 2.000.000

Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque  
 Correo: juliocepedam@hotmail.com  
 Celular: 3153262163  
 Villavicencio

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL**  
**CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**  
**TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO**

**NOMBRES:**  
**JUAN CARLOS**

**APellidos:**  
**GOMEZ HERNANDEZ**

*Juan Carlos Gomez H*

**UNIVERSIDAD**  
**JORGE TADEO LOZANO**

**FECHA DE GRADO**  
**04/06/2020**

**CONSEJO SECCIONAL**  
**META**

**CEDULA**  
**1121851618**

**FECHA DE EXPEDICIÓN**  
**28/09/2021**

**TARJETA N°**  
**368008**

**PRÉSIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**  
**GLORIA STELLA LÓPEZ JARAMILLO**



ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PÚBLICO  
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA  
LEY 270 DE 1998, EL DECRETO 196 DE 1971  
Y EL ACUERDO 180 DE 1988.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR  
FAVOR, ENVÍELA AL CONSEJO SUPERIOR  
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO  
NACIONAL DE ABOGADOS.