

**EJECUTIVO HIPOTECARIO - BAQUERO NEIRA vs SALAZAR ACOSTA - 201400227 -
APORTANDO AVALUO COMERCIAL INMUEBLE**

jesus mauricio sarmiento valiente <abogadovaliente@gmail.com>

Mar 31/05/2022 4:45 PM

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

CC: abogadovaliente@gmail.com <abogadovaliente@gmail.com>

JESÚS MAURICIO SARMIENTO VALIENTE

ABOGADO

Señor(a)
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO
Ciudad

DEMANDANTE: OMAR BAQUERO NEIRA
DEMANDADO: MARGARITA SALAZAR ACOSTA

RADICADO: 50001310300320140022700

PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

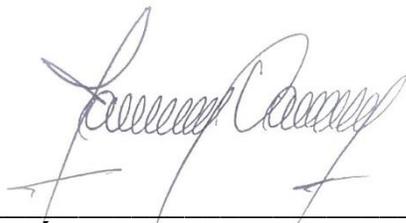
En mi calidad de apoderado de la parte demandante me permito aportar el avalúo comercial del inmueble así:

Valor avalúo 168.048.000

Vr. 70% 117.633.600

Nota: Manifiesto al despacho que no se ha dado cumplimiento de informar el valor de este avalúo al demandado toda vez que se desconoce su correo electrónico y número de teléfono celular o WhatsApp.

CORDIALMENTE:



JESÚS MAURICIO SARMIENTO VALIENTE

C.C. 79388893

T.P. 114.124 C.S.J.

Tel 3114692646

e-mail abogadovaliente@gmail.com



Benedicto cubides Sánchez
Avaluador

REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL DE UN INMUEBLE.

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

PROPOSITO

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial de un lote de terreno junto con su construcción, ubicado en la Carrera 11 este No, 11-28 Sur Mz E Casa No. 10 urbanización Villa Mélida de Villavicencio Departamento del Meta, Con área aproximada de 108,00 M2.

CONTENIDO

1. Presentación articulo 226 C.G.P
2. Marco legal
3. Metodología
4. Memoria descriptiva
5. Tipo jurídico
6. Determinación del inmueble avaluado
7. Detalle de la Construcción
8. Estado de conservación
9. factores que interviene en la nivelación
10. material fotográfico
11. Aspectos Económicos
12. Avaluo
13. Anexos



Benedicto cubides Sánchez
Avaluador

1. PRESENTACION Y GENERALIDADES DEL ARTICULO 226 DEL CGP

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

La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

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

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

- JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO: 20150009500
DTE: ANDRES LEONARDO SANCHEZ (Apoderado: Doctor John Vásquez Robledo)
DDO: SEGURIDAD RALCO LTDA
MATERIA: Avalúo de bien inmueble para efecto de remate.
- JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO: 20150011000
DTE: JOSE BERNARDOGUACANAME (Apoderado: Doctor John Vásquez Robledo)



Benedicto cubides Sánchez
Avaluador

DDO: NELSY ROBAYO

MATERIA: Avalúo de bien inmueble para efecto de remate.

- JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO: 20160040700
DTE: JOSEPH DECZO WEISS Y ANIBAL RICARDO NOGUERRA
APODERADO: EVELIO VALOLIS LOZANO
MATERIA: Avalúo de bien inmueble para efecto de remate.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

NO HE SIDO DESIGNADO POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE EN LOS MISMOS PROCESOS EN LISTADOS EN EL NUMERAL ANTERIOR, SIENDO SU OBJETO AVALÚO PARA REMATE.

7. si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
NO ME ENCUENTRO INMERSO EN NINGUNA CAUSAL CONTENIDA EN EL ARTICULO 50 DEL CGP

8 y 9. SE ACLARA QUE EL METODO UTILIZADO EN AVALUOS COMERCIALES ES EL MISMO EN TODOS LOS AVALUOS REALIZADOS POR MI PARTE Y COINCIDEN CON LOS QUE UTILIZO EN EL EJERCICIO REGULAR DE MI OFICIO

2.- MARCO LEGAL.

Este Avalúo se realiza bajo las siguientes normas que reglamentan y complementan la metodología para la realización de los avalúos: Decreto Ley 2150 de 1.995; Ley 388 de 1.997; Decreto 1420 de 1.998, Resolución del I.G.A.C No. 620 de septiembre 23 de 2008 y el decreto 2474 de julio 7 de 2008, la resolución del IGAC No. 0620 de 23 de septiembre de 2008 y Ley 1274 de 2009 y decreto 3019 de 1.989.

3.- METODOLOGIA

Para la determinación del valor comercial en referencia se visitó técnicamente el predio, con el propósito de realizar el correspondiente análisis del sector donde se localiza, su vecindario, su entorno en zonas comunes, espaciamientos, acabados generales, diseño y tipo de construcción, clase de acabados, conservación y vetustez para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos.



Benedicto cubides Sánchez
Avaluador

MÉTODO DE COMPARACIÓN DEL MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Teniendo en cuenta lo anterior se opta por la encuesta de persona idónea y perito avaluador con amplios conocimientos y de reconocida idoneidad, así mismo se consultó con personas cercanas al inmueble objeto de este avalúo y quienes tienen sus predios en venta, para considerar el valor de dicho inmueble se tuvo en cuenta:

- A. precio de compra y venta
- B. el estado de conservación del mismo
- C. ubicación
- D. propietarios de predios aledaños y peritos.

PROPIETARIOS VALUADORES	Y	CELULAR	PRECIO
JUAN HERRERA --propietario		3158828135	\$ 1.900.000
JUAN PABLOAGUDELO-- Avaluador		3185633466	\$ 1.350.000

A.- FACTORES DE CARÁCTER GENERAL.

Se identificaron todos los factores generales, tanto del predio en cuestión, como de los inmuebles del sector, se analizaron los niveles temporarios de oferta y demanda que permiten determinar los procesos de rehabilitación, valorización o desvalorización y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble en estudio.

B.- FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO.

Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas del sector, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, otros aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios.

C.- FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medible, además de los subjetivos de evaluador, basado en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona y alrededores, en función del estado actual del mercado



Benedicto cubides Sánchez
Avaluador

inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración del precio comercial a calcular

4.- MEMORIA DESCRIPTIVA

4.1 DIRECCION

Carrera 11 Este No, 11-28 Mz E Casa No. 10 urbanización Villa Mélida de Villavicencio
-Departamento del Meta.

4.2 PROPIETARIO

SALAZAR ACOSTA MARGARITA

C.C. 30055178

4.3 CLASE DE BIEN

LOTE DE TERRENO

4.4 CEDULA CATASTRAL

010702760013000

4.5 MATRICULA INMOBILIARIA

230- 68449

4.6 VECINDARIO

Se encuentran casas de una y dos plantas residenciales.

4.7 VIAS DE ACCESO AL PREDIO

Carreteable y vehicular y de todo tipo se ingresa por la carrera 11

4.8 TRANSPORTE

Vehicular privado y público de todo tipo.

4.9 SERVICIOS PUBLICOS

AGUA: SI

LUZ: SI

GAS: SI

5. TIPO JURIDICO

5.1 TITULOS OBSERVADOS

5.2 MATRICULA INMOBILIRIA No. 230-68449

5.3 ESCRITURA PÚBLICA No. 0226 DEL 07 DE FEBRERO DEL AÑO 2007 DE NOTARIA CUARTA DE VILAVICENCIO –META

5.4 USOS Y ALTURAS PERMITIDAS

NO APLICA

6.- DETERMINACION DEL BIEN INMUEBLE AVALUADO

POR EL NORTE: EN EXTENSION DE 18,00 METROS CON EL LOTE NUMERO NUEVE (9);

POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE 6.00 METROS CON EL LOTE NUMERO ONCE (11);

POR EL SUR: EN EXTENSION DE 18.00 METROS CON VIA PUBLICA (V-9.00).

POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 6.00 METROS CON VIA PUBLICA (V-9.00) Y ENCIERRA.

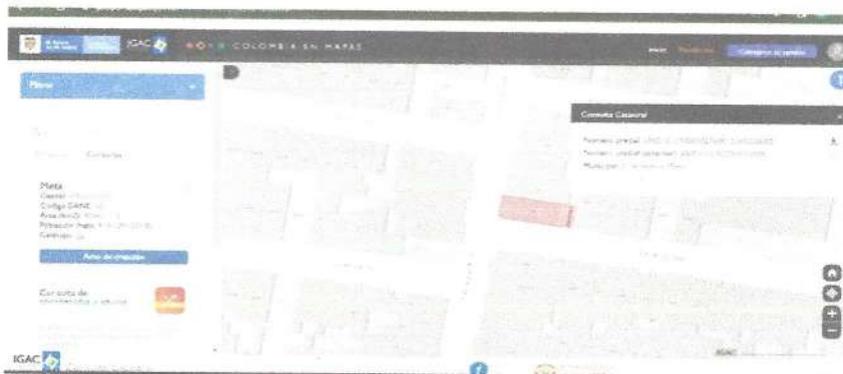
6.1 AREA DEL TERRENO:

108.00 M2

6.2 TOPOGRAFIA

PRESENTA UN RELIEVE TOTALMENTE PLANO

6.3 UBICACIÓN, ZONA URBANA DE VILLAVICENCIO META





Benedicto cubides Sánchez
Avaluador

7. DETALLE DE LA CONSTRUCCION

7.1 TIPO:

CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS

8. ESTADO DE CONSERVACION:

Se trata de una casa de habitación de dos plantas, distribuida de la siguiente manera:

Piso uno: 2 habitaciones, sala comedor, cocina con mesón enchapado, 2 baños enchapados con sus accesorios, un garaje y zona de ropas, escaleras enchapadas que conducen al segundo piso, piso en cerámica, cubierta en teja de Eternit, cerchas metálicas, puertas y ventanas metálicas.

Piso dos: 3 habitaciones, 2 baños, sala comedor, cocina con mesón enchapado, zona de ropas, patio cubierto, pisos en cerámica, cielo Razo en madera, cuenta con los servicios públicos.

9.- FACTORES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACION DE PRECIOS

Para la determinación del justo precio del inmueble en evaluación, se tendrá en cuenta.

9.1. Oferta y demanda de inmuebles en el sector, es buena

9.2. Ubicación particular del Terreno: se encuentra ubicado en Villavicencio, departamento del Meta.

9.3. La reglamentación y normatividad de la zona y la dotación particular del inmueble con respecto a los desarrollos habitacionales de los inmuebles denominados como tales en su uso y desarrollo habitacional comparativo.

9.4. Servicios públicos presentes y futuros en el área.

9.5. Nivel socio-económico del sector, grado de seguridad, así como en las zonas y sectores que lo rodean y disponibilidad en el área de construcciones con la dotación presentada.

9.6. ASPECTO SOCIOECONOMICO DEL INMUEBLE. Aceptable.

9.7. UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE: El inmueble en la actualidad tiene destinación para uso residencial.

RENTABILIDAD: NO

9.8. ACTUALIDAD EN DESARROLLO DE LA ZONA: se encuentra en constante desarrollo urbanístico.

9.9 VALORIZACION: Aceptable

9.10. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE ESTE TIPO DE
INMUEBLES EN LA ZONA. Aceptable

10. MATERIAL FOTOGRAFICO

FACHADA



Benedicto cubides Sánchez
Avaluador



Benedicto cubides Sánchez
Avaluador



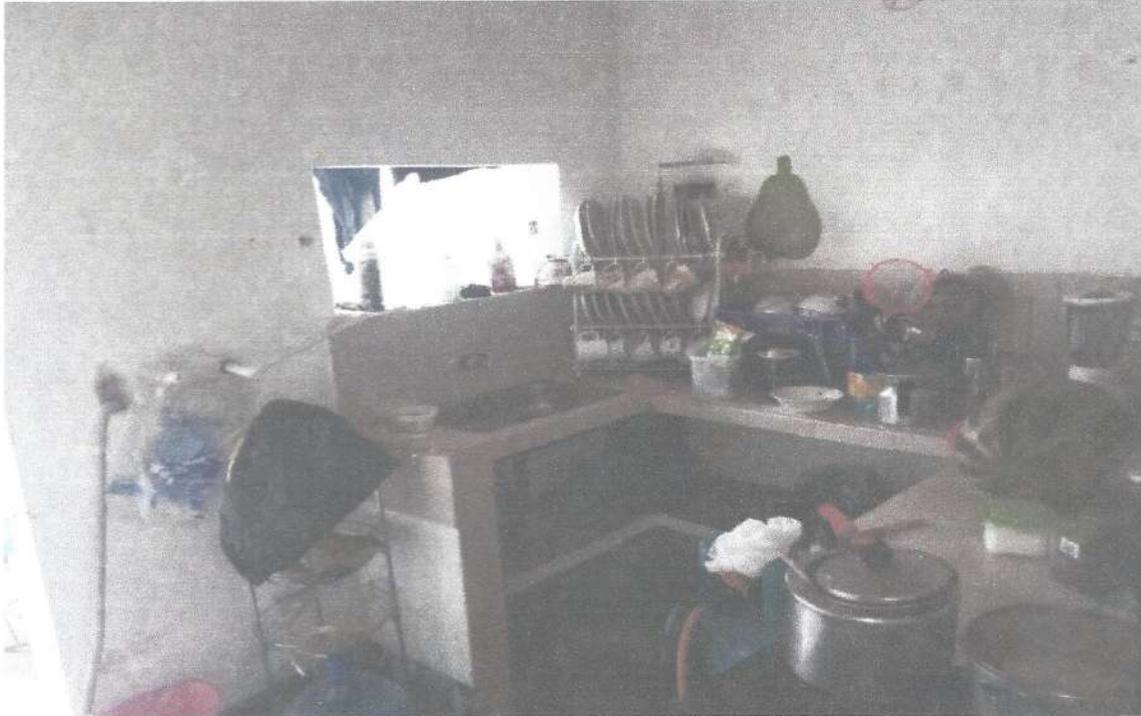
Benedicto cubides Sánchez
Avaluador



Benedicto cubides Sánchez
Avaluador



Benedicto cubides Sánchez
Avaluador





Benedicto cubides Sánchez
Avaluador

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

11.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE ESTE TIPO DE
INMUEBLE DE LA ZONA DE MERCADEO

La oferta y la demanda tenida en cuenta y el análisis a este bien inmueble se basa en la relación y en un punto llamado de equilibrio entre su ubicación y su estado de conservación.

OFERTA: MEDIA

DEMANDA: MEDIA

12. AVALUO

- Teniendo en cuenta su ubicación, su estado de conservación.
- Que es un inmueble de dos plantas.

Por lo antes descrito me permito avaluar el lote de terreno y su construcción.

Valor Total del Inmueble: Ciento sesenta y ocho millones cuarenta y ocho mil (\$168.048.000) M/C

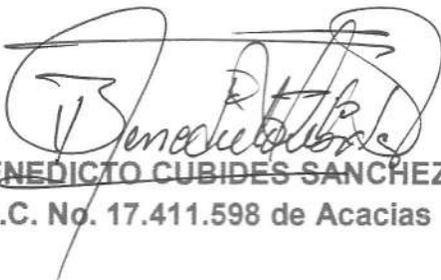
INMUEBLE URBANO	METROS CUADRADOS	VALOR METRO CUADRADO	TOTAL DEL TERRENO Y CONSTRUCCION
LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION	216.00 M2	\$ 778.000	\$ 168.048.000
TOTAL			\$ 168.048.000=



Benedicto cubides Sánchez
Avaluador

De esta manera dejo rendido el avalúo comercial al inmueble del día 04 de mayo del año 2022 y dejarlo a consideración de las partes.

Atentamente,



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

13.anexos :

Certificación perito avaluador
Carnet perito avaluador

HOJA DE VIDA



Datos Personales

NOMBRE:	BENEDICTO
APELLIDOS:	CUBIDES SANCHEZ
CEDULA DE CIUDADANIA:	17.411.598 de Acacias
DIRECCION RESIDENCIA:	Carrera 18 # 18 - 19 Mancera
DIRECCION OFICINA:	Calle 13 # 16 - 58 Centro Comercial Corocora Oficina # 204 Centro
CELULAR:	311 466 8846
CIUDAD:	Acacias (Meta).
EMAIL:	becusanjr62@hotmail.com

Técnico en Procedimiento Jurídico - "INTECES".
Técnico Analista de Sistemas - "INFORMATICA DEL META"
Nacionalidad: Colombiana

Estudios

PRIMARIA:

MARIA MONTESSORI

CIUDAD:

Acacias - Meta

SECUNDARIA:

Col. Nuestra Señora de la Sabiduria

CIUDAD:

Acacias - Meta

AÑO GRADUACION:

1979

TITULO:

Bachiller Académico

TECNICO:

Procedimiento Juridico

CIUDAD:

Acacias - Meta

INSTITUTO:

INTECES

TECNICO:

Analista de Sistemas

CIUDAD:

Villavicencio - Meta

INSTITUTO:

INFORMATICA DEL META

SEMINARIO

Avaluos urbanos y rurales "CAMALONJAS"

Experiencia

Avaluador Rama Judicial – 15 años

Secuestre Rama Judicial – 10 años

Experiencia Laboral

AVALÚOS REALIZADOS SEGÚN ARTÍCULOS 47, 48 Y SS. DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Servidumbre Petrolera No. 2014. 00014 Ecopetrol S. A contra AURORA RAMIREZ DE BAQUERO. Juzgado promiscuo Municipal de San Carlos de Guaroa – Meta

Ordinario Simulación No. 2015 0376 JOSE MILTON SANABRIA DIAZ contra LUZ MERY SANABRIA RAMOS Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Acacias – Meta

Ejecutivo No.2013. 0354 MOLINO ROA S A contra JAVIER VALDERRAMA y OTRO Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Acacias – Meta

Ordinario Reivindicatorio No. 2015. 0111 VICTOR RAMIREZ Y OTROS contra TITO MARIA PEREZ Y OTROS Juzgado Segundo Promiscuo Municipal Acacias – Meta.

Ordinario Reivindicatorio No.2014.0174 LEONORA MURCIA Y OTROS contra TITO MARIA PEREZ Y OTROS Juzgado Primero Promiscuo Municipal Acacias – Meta.

Ejecutivo hipotecario No.2014. 0206 BANCOLOMBIA S.A contra NORBERTO BAQUERO REY. Juzgado Promiscuo Municipal Puerto Lleras – Meta.

Ordinario Responsabilidad Civil Extracontractual de MARIA BELCY GÓMEZ LOZANO contra CARLOS EDUARDO VALVUENA BOLIVAR,. Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Acacias – Meta.

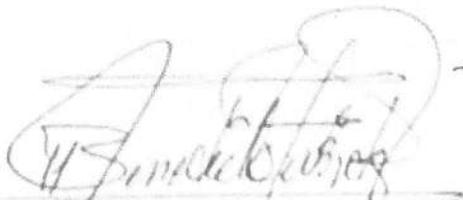
Ordinario Pertenencia No.2014.00397 de LUIS ALBERTO GUARNIZO VASQUEZ contra JOSE ADAN SIERRA VANEGAS,. Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Acacias – Meta.

Verbal No 2016 0314 de JOSE ORLANDO CEPEDA AYALA contra NUBIA POVEDA, Juzgado Civil del Circuito de Acacias - Meta

Perenencia No 2014 0294 de JOSE ALIRIO PEDRAZA y FLOR STELLA CORDOBA contra indeterminados, Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Acacias - Meta

Perenencia No 2016 00051 de CONCEPCION CRUZ contra INDETERMINADOS Juzgado Promiscuo Municipal de Cubarral - Meta

Ordinario Reivindicatono No 2015 0093 de ANA MARIA PARADA contra BLANCA BUSTOS juzgado Primero Promiscuo Municipal Acacias - Meta



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

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CECULA DE CIUDADANIA

NUMERO 17.411.598
CUBIDES SANCHEZ

APPELLIDO
BENEDICTO

SEXO
MASCULINO

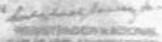


FECHA DE NACIMIENTO 23-ABR-1962
ACACIAS (META)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.76	O+	M
ESTATURA	G.S. PH	SEXO

24-JUN-1980 ACACIAS
FECHA Y LUGAR DE EMISION

INDE DERECHO



REGISTRADOR NACIONAL
CAROLINA GONZALEZ



A-820830-0015907-M-001741198-2009021 0012706134 1 7210101007

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO
SECRETARÍA CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES
JUZGADOS PROMISCUOS MUNICIPALES DE
ACACIAS META

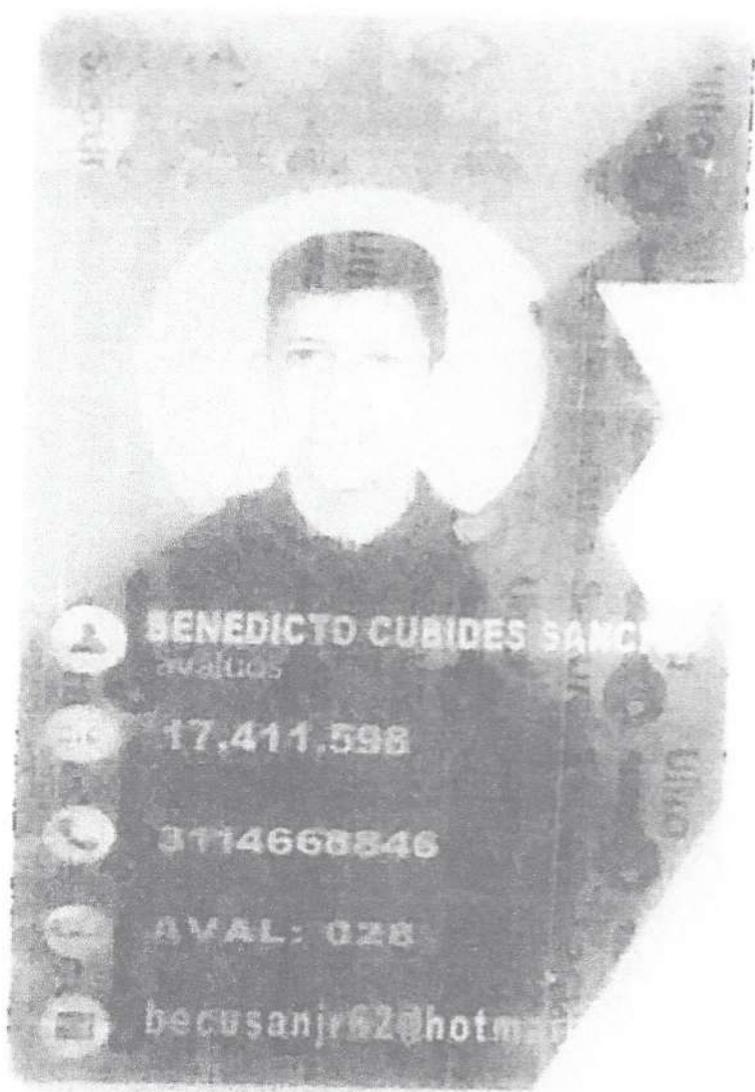
LA SUSCRITA SECRETARIA DEL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES DE LOS
JUZGADOS PROMISCUOS MUNICIPALES DE ACACIAS META

HACE CONSTAR

Que el señor BENEDICTO CUBIDES SANCHEZ, identificado con cédula de ciudadanía No 17.411.598 de Acacias, forma parte de la lista oficial de auxiliares de la justicia de estos despachos judiciales, en los cargos de perito de inmuebles, perito de muebles, perito evaluador de daños y perjuicios y procesos ordinarios de responsabilidad civil contractual y extra contractual, perito automotor, perito maquinaria, secuestre de inmuebles, secuestre de muebles y otros, desde el año 1996 en forma continúa.

Lo anterior se expide a solicitud del señor BENEDICTO CUBIDES SANCHEZ, a los trece días del mes de febrero de 2020.


NORMA CONSTANZA PÉREZ OSORIO
Secretaria Centro de Servicios



BENEDICTO CUBIDES SANCHEZ

avalios

17.411.598

3114668846

AVAL: 028

becusanjr62@hotmail.com

LA CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE ORIENTE LONJA ORIENTE
CORPORACION LEGALMENTE CONSTITUIDA DE ACUERDO A LO
ESTABLECIDO POR EL DECRETO 2160 DE 1985
CAMARA Y COMERCIO DE VILLAVICENCIO No SD504003
Acto 1-25/11/2009

CERTIFICA

Que el señor BENEDICTO CUBIDES SANCHEZ, identificado con cedula de
ciudadania No 17.411.598 de Acacias-Meta, se encuentre afiliado a esta
corporación en calidad de evaluador profesional en la especialidad de avilios de
inmuebles Urbanos y Rurales, afiliación No 026.

Vigencia de la inscripción: 21 de junio de 2021



JAVIER MAURICIO AGUDELO
Representante legal