



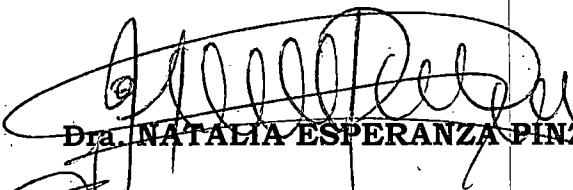
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO (META)

500013103003

DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL.

En Villavicencio Meta hoy dieciséis (16) de octubre del dos mil diecinueve (2019) a la Secretaría del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio, Meta siendo las 4:50 p.m. se hizo presente la Doctora **NATALIA ESPERANZA PINZON RIVERA** identificada con la cédula de ciudadanía número 40.340.123 de Villavicencio Meta y portadora de la Tarjeta Profesional número 278649 del Consejo Superior de la Judicatura, con el fin de recibir notificación personal del auto que admitió la demanda de fecha 05 de febrero del 2019 dentro del proceso **500013153003 - 2018-00373- DEMANDA DIVISORIO formulada por CIRO ANDRES Y LINA MARIA CENDALES LEGUIZAMON en contra de CARLOS ANDRES CARDONA CORREA.** En su condición de Curadora ad-litem de Carlos Andrés Cardona Correa, según designación de que trata el auto del 24 de septiembre del 2019. Por consiguiente previa lectura del mencionado auto, se le advierte que tiene un término de diez (10) días contados a partir del día siguiente de esta diligencia para contestar la demanda y presente las excepciones pertinentes. Se entrega traslado demanda y un CD. Para constancia se firma como aparece siendo las 4:59 p.m.

La Notificada,


Dra. NATALIA ESPERANZA PINZON RIVERA

Quien notifica,

NESTOR EFREN BOLIVAR CUERVO



NATALIA PINZÓN RIVERA
- ABOGADA -

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO - META

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

28 OCT 2019

SECRETARIA

Acta: 3 Folios. 3 Conse.

Referencia: DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN DE HIPOTECA
DEMANDANTES: LINA MARÍA CENDALES LEGUIZAMON Y CIRO ANDRES
CENDALES LEGUIZAMON
DEMANDADO: CARLOS ANDRES CARDONA
RADICADO: 50001315300320180037300

NATALIA ESPERANZA PINZÓN RIVERA, mayor de edad y domiciliada en Villavicencio (Meta), identificada con la cedula de ciudadanía No. 40.340.123, de Villavicencio (Meta) portadora de la tarjeta profesional No. 278.649 Del Consejo Superior De La Judicatura, obrando como CURADOR AD LITEM, del demandado el señor CARLOS ANDRES CARDONA, con todo respeto contesto demanda de la referencia en los siguientes términos.

A LOS HECHOS

PRIMERO. Es cierto según consta dentro de los documentos aportados como prueba dentro el presente proceso.

SEGUNDO. Es cierto según consta dentro de los documentos aportados como prueba dentro el presente proceso.

TERCERO. Es cierto según consta dentro de los documentos aportados como prueba dentro el presente proceso.

CUARTO. Es cierto según consta dentro de los documentos aportados como prueba dentro el presente proceso

QUINTO. Es cierto según consta dentro de los documentos aportados como prueba dentro el presente proceso

SEXTO. Es cierto según consta dentro de los documentos aportados como prueba dentro el presente proceso

SÉPTIMO. No me consta, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

OCTAVO. No me consta, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

NOVENO. Es parcialmente cierto según consta dentro de los documentos aportados como prueba dentro el presente proceso el plano del IGAC, muestra que el predio es irregular, pero el resto del hecho es más una pretensión a la cual no podemos ni afirmar o contestar, por lo cual se espera lo que el Juez imparta.

DÉCIMO. Es cierto según consta dentro de los documentos aportados como prueba dentro el presente proceso

UNDÉCIMO. No es una declaración, a la cual pueda contestar o afirmar a favor de mi defendido, por lo tanto, que se pruebe.

nataliapinzonabogada@gmail.com

Carrera 32 No. 34 B -25 Segundo Piso Barrio San Fernando V/cio

Cel. 3208907862

Villavicencio - Meta



105

NATALIA PINZÓN RIVERA
- ABOGADA -

A LAS PRETENSIONES

No me constan, por lo cual me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Son aplicables las siguientes EXCEPCIONES DE MÉRITO, las que solicito al Despacho se sirva declarar probadas.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRIMERA: EXCEPCIÓN INNOMINADA: Consistente en que todo hecho o circunstancia que resultare probado durante el proceso y constituya excepción o defensa para mi mandante frente a las pretensiones, deberá así ser declarado.

Lo anterior, conforme al Artículo 282. Del código general del proceso " Resolución sobre excepciones. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción."

PETICIONES

PRIMERA: Declarar probadas las excepciones de mérito que se presentan con este documento.

SEGUNDA: Que se dé por terminado el presente proceso.

nataliapinzonabogada@gmail.com

Carrera 32 No. 34 B -25 Segundo Piso Barrio San Fernando V/cio

Cel. 3208907862

Villavicencio - Meta



NATALIA PINZÓN RIVERA
- ABOGADA -

PRUEBAS

- Coadyudo a las peticiones por la demanda

INSPECCIÓN OCULAR

De manera respetuosa solicito al despacho se realice inspección del predio motivo de litis con el fin de darle verificación al predio y sus linderos.

NOTIFICACIONES

LAS DEL DEMANDANTE y DEMANDADOS: Se conserva como en la demanda inicial.

APODERADA: En la Carrera 32 No. 34 B -25 Segundo Piso Barrio San Fernando, abonado telefónico No. 3208907862 y correo electrónico natalaipinzonabogada@gmail.com

Atentamente.

NATALIA ESPERANZA PINZÓN RIVERA
C.C. No 40.340.123 de Villavicencio
T.P. No 278.649 del C. S. de la J.

natalaipinzonabogada@gmail.com

Carrera 32 No. 34 B -25 Segundo Piso Barrio San Fernando V/cio

Cel. 3208907862

Villavicencio - Meta

47815. 802
101500 107



Señora
JUEZ 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
Despacho

Ref.: PROCESO DIVISORIO
DEMANDANTE LINA MARIA CENDALES LEGUIZAMON
CIRO ANDRES CENDALES LEGUIZAMON
DEMANDADO CARLOS ANDRES CARDONA CORREA
RADICACION 201800373

CARLOS ANDRES CARDONA CORREA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, residenciado en Bogotá, obrando en nombre propio, comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito confiero PODER especial y amplio en cuanto fuere suficiente a JORGE PEREZ RIOS, Abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.288.288 de Bogotá, y con Tarjeta Profesional No. 38.823 del C. S. J., para que represente mis intereses en el proceso de la referencia como demandado que soy.

El apoderado queda expresamente facultado para, conciliar, recibir, transigir, desistir, demandar en reconvención.

Señor Juez,

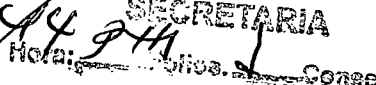

CARLOS ANDRES CARDONA CORREA

C.C. 79939839.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLAVICENCIO - META

29 OCT 2019

SECRETARIA

Nota:  Correo

1475



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintinueve (29) de octubre de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Sesenta y Nueve (59) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: CARLOS ANDRÉS CARDONA CORREA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0079939839, presentó el documento dirigido a JUEZ CIVIL CTO VILLAVICENCIO y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

NOTARIA 59
Firma autógrafa: 29/10/2019-09:25:17:270



Conforme al Artículo 18 del Decreto 1069 de 2015, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Acordó a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

[Firma autógrafa]

CARLOS ALBERTO RAMÍREZ PARDO
Notario sesenta y nueve (59) del Círculo de Bogotá D.C. - Inchargado
Consulte este documento en www.notarionsegura.com.co
Número Único de Transacción: 72x2e@2et18
DE BOGOTÁ



1

Señora
JUEZ 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
Despacho

Ref.: PROCESO DIVISORIO
 DEMANDANTE LINA MARIA CENDALES LEGUIZAMON
 CIRO ANDRES CENDALES LEGUIZAMON
 DEMANDADO CARLOS ANDRES CARDONA CORREA
 RADICACION 201800373

Soy JORGE PÉREZ RÍOS, Abogado Titulado, con Tarjeta Profesional número 38.823 del Consejo Superior de la Judicatura, mayor de edad, domiciliado y residente en Villavicencio, e identificado con la cédula de ciudadanía número 19.288.288 de Bogotá.

Obro como Apoderado Judicial de CARLOS ANDRES CARDONA CORREA, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá.

En dicha calidad y conforme al poder que me ha otorgado, me doy por notificado del auto admisorio de la demanda el cual declaro conocer en su integridad, descorro el traslado de la demanda y la contesto así:

I. A LOS HECHOS RESPONDO

1. 2. No es cierto como lo plantea el demandante, pues la descripción ofrecida no corresponde a los linderos actuales del predio. No cumple el demandante con lo preceptuado en el inciso 2 del artículo 83 del C.G.P.
3. No le consta a mi mandante.
4. No es cierto como lo plantea el demandante toda vez que JORGE ENRIQUE CORREA ECHENIQUE falleció el 21 de NOVIEMBRE DE 2004, la demanda de sucesión se inició en el juzgado 1 de familia Villavicencio y para el momento de su muerte hacía cinco años había vendido a CESAR GIL ARISTIZABAL el dominio y la posesión, en compañía de su hermano CARLOS ERNESTO CORREA ECHENIQUE, de la totalidad del predio LA CARAMBOLA. En consecuencia, no

2

- tenía el dominio ni la posesión del predio, por ende, sus herederos y cesionarios jamás han ejercido posesión sobre el inmueble.
5. No es un hecho fundante de las pretensiones de la demanda sino el cumplimiento de un presupuesto de derecho para ejercer el derecho de postulación.
 6. No es un hecho fundante de las pretensiones de la demanda sino el cumplimiento de un presupuesto de derecho para ejercer el derecho de postulación.
 7. La caótica redacción permite inferir lo contrario de lo que pretende expresar. Para efectos de contestación de la demanda no le consta a mi mandante.
 8. No es cierto. Conviene acá aclarar que en el predio funge como aparente propietario CIRO ANTONIO CENDALES, quien al parecer es el padre de los demandantes, y por otro lado la posesión de todo el predio la detenta JOSE PATROCINIO BARRERA MAHECHA desde el año 2010. Entre CIRO ANTONIO CENDALES y JOSE PATROCINIO BARRERA vienen librando un litigio por la posesión del predio, pues como lo anotaba antes la posesión de todo el predio la tiene JOSE BARRERA desde el año 2010, con anterioridad a éste se encontraba la señora SANDRA GOMEZ y ésta a su vez deriva la posesión de CESAR GIL ARISTIZABAL quien en enero del año de 2000 le había comprado a los hermanos CORREA ECHENIQUE la totalidad del predio. Las hijas de JORGE ENRIQUE CORREA ECHENIQUE, temerarias y de mala fe, a sabiendas que su papá había vendido el predio, decidieron adelantar un proceso de sucesión para hacerse al dominio y luego al parecer le venden a los hijos de CIRO ANTONIO CENDALES. En aras de la brevedad y claridad todo se contrae a que CIRO ANTONIO CENDALES no ha pagado la cuota parte que le corresponde del impuesto predial de la finca, y no ha llegado con JOSE PATROCINIO BARRERA a un acuerdo acerca del valor de las mejoras del predio, para resolver el problema de la posesión y división del inmueble. Los impuestos de la cuota parte de mi representado CARLOS ANDRES CARDONA CORREA, fueron pagados por JOSE PATROCINIO BARRERA.
 9. No es un hecho fundante de las pretensiones de la demanda

3

sino la interpretación que el actor le quiere dar al documento que denomina carta catastral actual.

10. No es un hecho fundante de las pretensiones sino requisito de la demanda.
11. No es un hecho fundante de las pretensiones sino requisito de la demanda.

II. A LAS PRETENSIONES

1. OPOSICIÓN

A las pretensiones 1 y 2 me opongo toda vez que como lo he manifestado en la contestación de la demanda y quedará irrefragablemente demostrado en este proceso la comunidad no existe y para el evento en que el Juzgado considere la prosperidad de la acción el fraccionamiento del predio como en dos partes como lo pide el demandante, no es viable ni física ni jurídicamente toda vez que por un lado una de las partes en que queda dividido tiene unas mejoras que no fueron plantadas por los demandantes y que dolosamente omite el perito señalar y esto rompe el equilibrio área precio del bien, y por otro lado no consulta el perito los límites de la UAF, para determinar si jurídicamente es viable la división propuesta.

Para el evento en que el señor Juez estime la prosperidad de la pretensión, la división material no podrá ser 50 - 50 como veladamente lo pretende el actor, pues habrá una parte que desmerece su precio con la división.

En síntesis, la división debe hacerse consultando precio, características físicas, corrientes de aguas, rondas de cauces de agua, vía de acceso y área de los lotes después de la división.

2. EXCEPCIONES

TEMERIDAD Y MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE Y SU APODERADO O CUALQUIERA QUE SEA SU DENOMINACION

La parte actora obrando con temeridad y mala fe de la que claramente describe el artículo 78 del C.G.P., promueve el presente proceso con la irregular citación y notificación al demandado CARLOS ANDRES

4

CARDONA CORREA, índice en error a la citadora del despacho para que fije el aviso donde no puede ser visto por el demandado o las personas que residen en el predio, no ofrece su dictamen pericial la descripción del inmueble y no presenta la adjudicación de las cuotas partes en las que lo pretende dividir, pues dolosamente omite indicar que allí hay unas mejoras que ellos no plantaron pero que si influyen en el valor comercial del inmueble y una de las cuotas parte en que lo pretende dividir.

IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.

Consiste esta excepción en el hecho de que de conformidad con lo previsto en el artículo 407 del C.G.P., "Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta."

Acontece señora Juez que por las características físicas del terreno la división material en lotes desmejora el precio de los mismos, toda vez que en una parte del predio están plantadas mejoras de alta significación económica que desbordan el equilibrio en cuanto al valor de la parte donde quedan localizadas y si es la parte demandante la que las reciba se beneficia en mayor grado y enriquece a costa de la parte demandada quien no ha sido debidamente citada al proceso y ve menguada su oportunidad de reclamar las mejoras. . Tampoco es viable la división jurídicamente toda vez que la división desborda el límite mínimo de la Unidad Agrícola Familiar.

La acción, temeraria y de mala fe, la utiliza el actor para no cumplir con el pacto de venta legalmente celebrado y por él incumplido.

TODO HECHO QUE RESULTE PROBADO EN VIRTUD DEL CUAL LAS LEYES DESCONOCEN LA EXISTENCIA, EFICACIA, VALIDEZ DE LOS CONTRATOS Y OBLIGACIONES EMANADOS DE ELLOS O LOS DECLARAN EXTINGUIDOS AQUELLOS Y ESTAS SI ALGUNA VEZ EXISTIERON.

Fundo esta excepción en el hecho de que conforme a la ley, el Juez que conoce de un pleito, si encuentra probada alguna Excepción, salvo la

5

de prescripción, compensación, y nulidad relativa (Art. 282 del C.G.P.), deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia.

III. MEJORAS Y DERECHO DE RETENCIÓN

Para efectos de lo previsto en el artículo 412 del C.G.P., en la totalidad del predio y desde antes de los demandantes haber adquirido el fementido derecho de las herederas de JORGE ENRIQUE CORREA mi mandante tiene plantadas mejoras en la totalidad del predio y uno de los lotes producto de la división quedaría beneficiado con ellas, rompiendo el equilibrio área precio en detrimento del derecho de mi representado y para el caso de ser adjudicado a la parte demandante, éstas le deben ser pagadas.

Las mejoras consisten entre otras en:

Casa de habitación de 58 m2
Hangar o cobertizo de 127 m2
Puentes alcantarillas de una línea
Puentes alcantarillas de dos líneas
Carreteable de 1800mts
Aljibe
Enramada bodega
Enramada gallinero
Enramadas ponedoras
Porqueriza
Instalación eléctrica
Portón de entrada
Pasto mejorado
Huerto de frutales
Cerramiento en cerca viva
Arboles de acacia
Cercas de alambres de púas 3800 mts
Cercas eléctricas
ADECUACION DE TERRENO
Canales de drenaje
Reservorios
Deszuralada
Rastreada

6

Otras adecuaciones y labores

Para efecto de determinar su valor, respetuosamente le pido que me conceda un término no inferir a 15 días hábiles con base en lo dispuesto por el artículo 227, pues la premura del término para contestar no nos permite allegarlo con el presente memorial.

MEDIOS DE PRUEBA

1. DOCUMENTAL

De conformidad con el capítulo IX, artículos 243 y siguientes del C.G.P., ruego al Juzgado:

Tener como prueba registro fotográfico del predio.

OFICIOS

Pido al señor Juez que libre oficio a la Secretaria de Planeación del Municipio de Villavicencio para que certifique con destino a este proceso cual es el uso del suelo permitido en el predio objeto del litigio; y cuáles son las intervenciones urbanísticas permitidas en él.

Pido al señor Juez que libre oficio a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS para que certifique con destino a este proceso cual es la unidad agrícola familiar mínima en el municipio de Villavicencio, zona donde se encuentra el predio; y cuáles son las intervenciones urbanísticas permitidas en él.

3. INSPECCIÓN JUDICIAL y DICTAMEN PERICIAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 226 y siguientes del C.G.P. le pido señor juez que decrete la prueba pericial y para efectos de cumplir con la carga de aportar el dictamen respetuosamente le pido que con base en lo dispuesto en el artículo 227 del C.G.P., me señale el término para el efecto. *PRONTO DICTAMEN.*

7

4. OPOSICIÓN A LAS PRUEBAS DEL DEMANDANTE

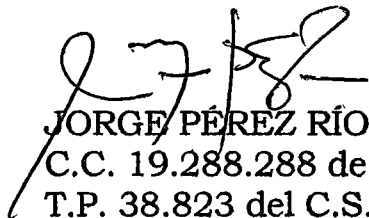
1. En cuanto al avalúo, más que prueba en el proceso es acto procesal de imperativo cumplimiento, y el escrito que acompaña a la demanda no cumple con los requisitos que el artículo 406 impone para el efecto, y por otro lado no cumple los postulados del artículo 226 ibídem y la Ley 173 de 2013, toda vez que:
 - a. El dictamen pericial debe determinar el valor del bien. No es aceptable ni siquiera en gracia de discusión que la transcripción del certificado de valor catastral supla la obligación del perito de valorar el predio. A voces del numeral 4 del artículo 444 del C.G.P., la ley presume que el valor de los inmuebles será el del avalúo catastral del predio incrementado en un 50%, y de no considerar que ese precio es el idóneo debe aportar un dictamen elaborado por profesional especializado.
 - b. Quien suscribe el documento aportado como dictamen pericial no acredita ser evaluador ni aparece en el registro abierto de evaluadores, razón por la cual carece de valor probatorio para el efecto.
 - c. El dictamen debe contener la partición de los bienes y el experto en topografía se limita a describir dos lotes sin especificar como quedan adjudicados a los copropietarios.

IV. NOTIFICACIONES

A las partes en el proceso, en el lugar indicado en la demanda.

El suscrito abogado las recibirá en Avenida 40 # 16 B 159 oficina 415B de Villavicencio, Teléfono móvil 3103249792, Correo electrónico: jotaperezrios@gmail.com.

Señora Juez,



JORGE PÉREZ RÍOS
C.C. 19.288.288 de Bogotá
T.P. 38.823 del C.S.J.

Avenida 40 # 16 B 159 oficina 415B de Villavicencio
Teléfono móvil 3103249792
Correo electrónico: jotaperezrios@gmail.com

VILLAVICENCIO
UNIDOS POR NUESTRO FUTURO

**RECIBO DE COBRO
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

www.villavicencio.gov.co @villavicencio
Código Postal 500.001

18010310410569

CEDULA CATASTRAL 000300050003000	DIRECCION LA CARAMBOLA	NOMBRE CARDONA CORREA CARLOS-ANDRES	CEDULA / NIT 000079939839	TASA FIT ACURA 27,45	CODIGO POSTAL 230-5125
--	----------------------------------	---	-------------------------------------	--------------------------------	----------------------------------

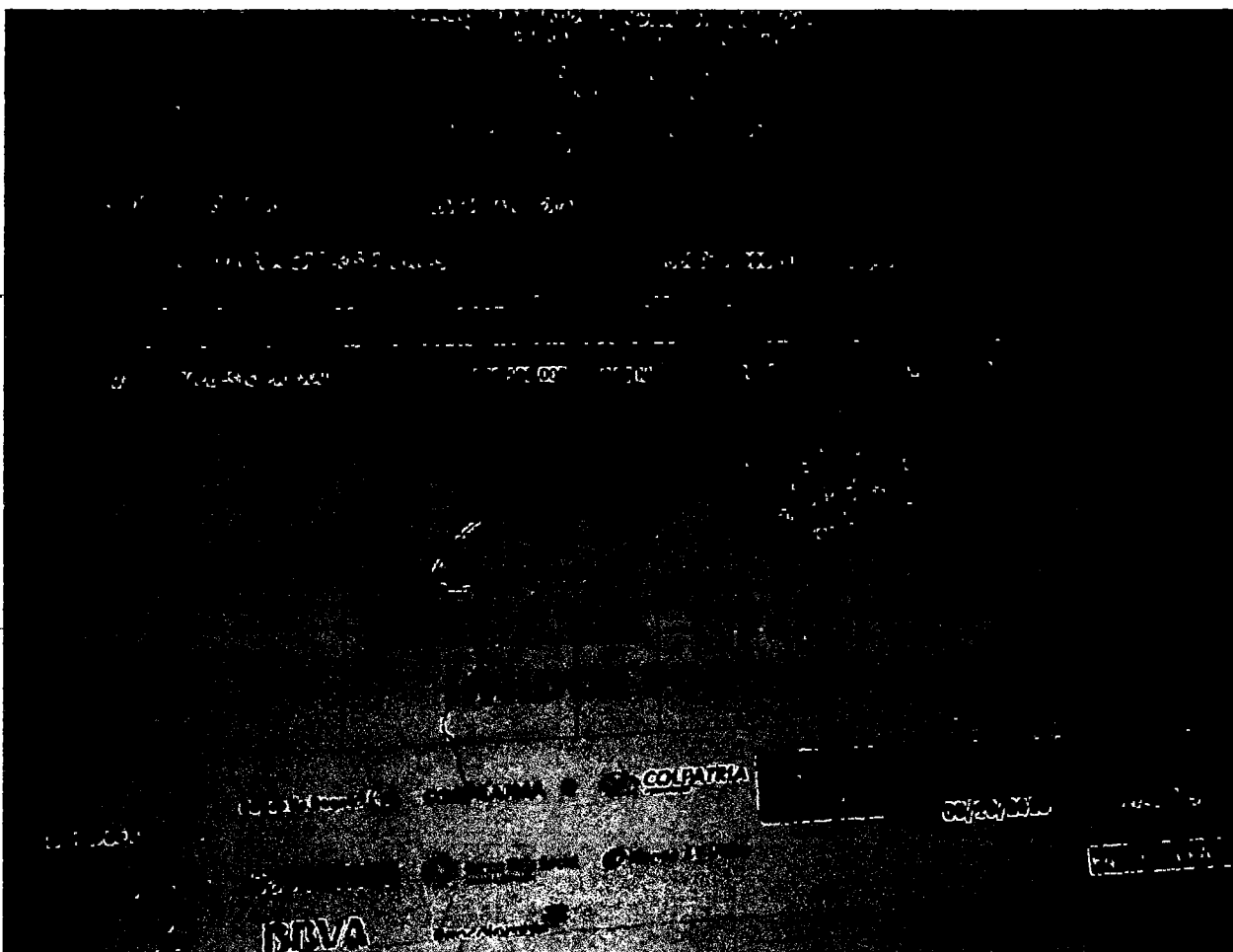
2014	IMPUESTO PREDIAL	911.756.000	10,20 MIL	9.299.916	0	11.866.192	21.166.109
2013	IMPUESTO PREDIAL	911.756.000	10,20 MIL	9.299.916	0	14.637.902	23.937.813

SAE MUNICIPIO VILLAVICENCIO
08/10/2018-12:01:57 P.M.
Ref: 18010310410569 CJ: 78453
RECAUDO IMP PREDIAL
EFECTIVO : 45.103.916.00
Valor Total: 45.103.916.00

 Banco de Bogotá
  CORPBANCA
  COLPATRIA
  Banco de Occidente
  Banco AV Villas

PAGUFSE HASTA 08/10/2018 45:103:916

116,



AVALUO COMERCIAL DE MEJORAS

**MEJORAS DE CONSTRUCCIÓN, ANEXOS
CONSTRUCTIVOS Y ESPECIES VEGETALES**

**FINCA LA CARAMBOLA
VEREDA LA SILVADORA
VILLAVICENCIO - META**

SOLICITANTE:

**CARLOS ANDRES CARDONA CORREA
C.C. 79.939.839**

REALIZADO POR:

DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO

29 de octubre de 2.019, Villavicencio - Meta

1. INFORMACION BASICA

- 1.1. SOLICITANTE DEL AVALUO** : Carlos Andrés Cardona Correa, identificado con C.C. 79.939.839.
- 1.2. PROPÓSITO** : Determinar los factores físicos, económicos y de orden normativo, que permitan establecer el valor comercial de las mejoras, cuyas características más adelante se describen, esta prueba es procedente para verificar hechos que interesen al proceso que requieren especiales conocimientos técnicos.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO** : Mejoras incorporadas, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología valuatoria se refiere, establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.
- 1.4. TIPO DE VALORACIÓN** : Para efectos de este avalúo se considera el valor de no mercado respecto de las mejoras, el cual es el valor de un elemento que rara vez se vende en el mercado, salvo como parte del negocio o del bien del que forma parte.
- 1.5. TIPO DE INMUEBLE** : Se trata de un inmueble tipo Vivienda rural, anexos constructivos, especies vegetales y todo tipo de construcción.
- 1.6. DIRECCIÓN MEJORAS** : "La Carambola"
- 1.7. SECTOR** : Oriente del casco urbano de Villavicencio.
- 1.8. MUNICIPIO** : Villavicencio, Meta.
- 1.9. DESTINACIÓN ECONÓMICA** : Rural.
- 1.10. FECHA DE VISITA** : Octubre 25 de 2019.
- 1.11. FECHA DEL INFORME** : Octubre 29 de 2019.

019

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y CONSULTADOS

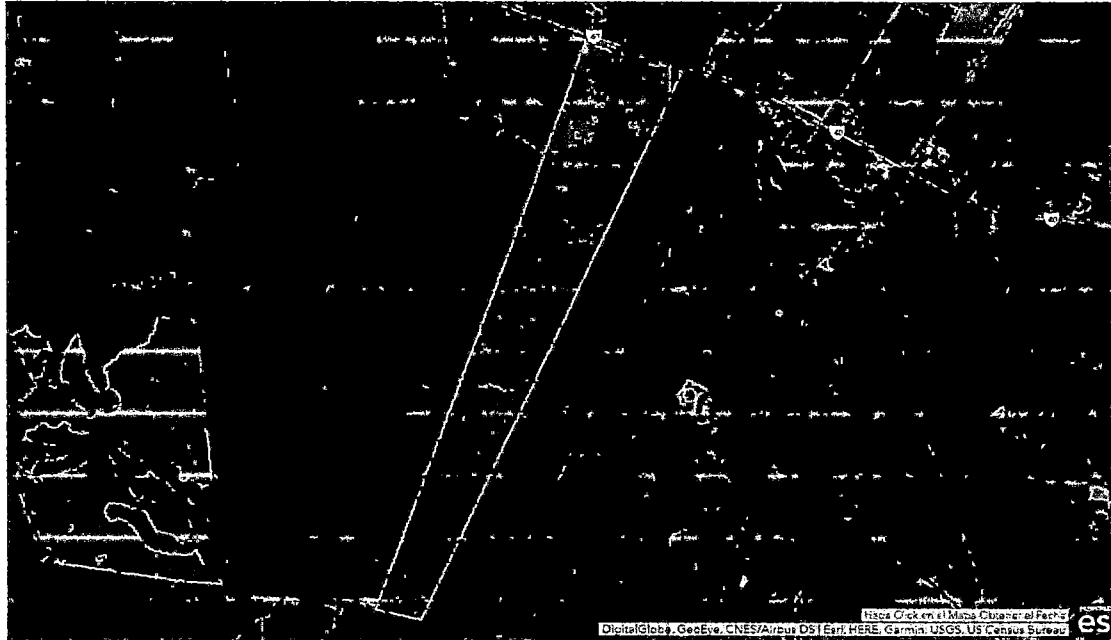
- | | | | |
|-----|---|---|------------|
| 2.1 | Certificación de Tradición | : | No aplica. |
| 2.2 | Escritura pública | : | No aplica. |
| 2.3 | Cartografía Geopórtal IGAC del predio GPS a nivel de campo como ayuda para identificar el predio. | | |
| 2.4 | Fotografia general de Google Earth demarcando la ubicación del predio. | | |
| 2.5 | Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio. | | |

3. INFORMACIÓN CATASTRAL

- | | | | |
|-----|----------------------------|---|----------------------------|
| 3.1 | Departamento | : | 50 - Meta. |
| 3.2 | Municipio | : | 001 - Villavicencio. |
| 3.3 | Código Predial | : | 50001-00-03-0005-0003-000. |
| 3.4 | Destino económico | : | Agropecuario. |
| 3.5 | Dirección | : | La Carambola. |
| 3.6 | Área de Terreno | : | 110 Ha, 6500 m2. |
| 3.7 | Área Construida | : | 0 m2. |
| 3.8 | Cantidad de construcciones | : | 0 |

Fuente: Geoportal del IGAC.

3.9 Plano Catastral:



Consulta por Cédula Catastral

Cédula Catastral:

50001000300050003000

50-001-00-03-0005-0003-000

Ingrese la Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desea consultar sin puntos guiones o comas

Buscar Exportar

Departamento: 50 - Meta

Municipio: 001 - Villavicencio

Código Predial Nacional: 500010003000000050003000000000

Código Predial: 50001000300050003000

Destino económico: Agropecuario

Dirección: LA CARAMBOLA

Área de terreno: 110 Ha, 6500 m2

Área de construida: 0 m2

Cantidad de construcciones: 0

4. MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN

Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la presidencia de la Republica, ministerios de hacienda y desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- ✓ Normatividad y técnicas para los avalúos.
- ✓ Norma y guías de la Unidad sectorial de Normalización de la Actividad valuatoria y del Servicio de Avalúos – USN AVSA del ICONTEC – R.N.A., así:
- ✓ Guía técnica Sectorial Colombiana GTS E 01 "Valuación de bienes inmuebles", de Septiembre 17 de 2.010. Adopción modificada (MOD) respecto a la nota de guía de Valuación de Bienes Inmuebles del documento de referencia, normas internacionales de valuación séptima edición 2005,175-194 p.
- ✓ Norma técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 "Contenido de informes de Valuación de Inmuebles Urbanos" de noviembre 17 de 2.009.

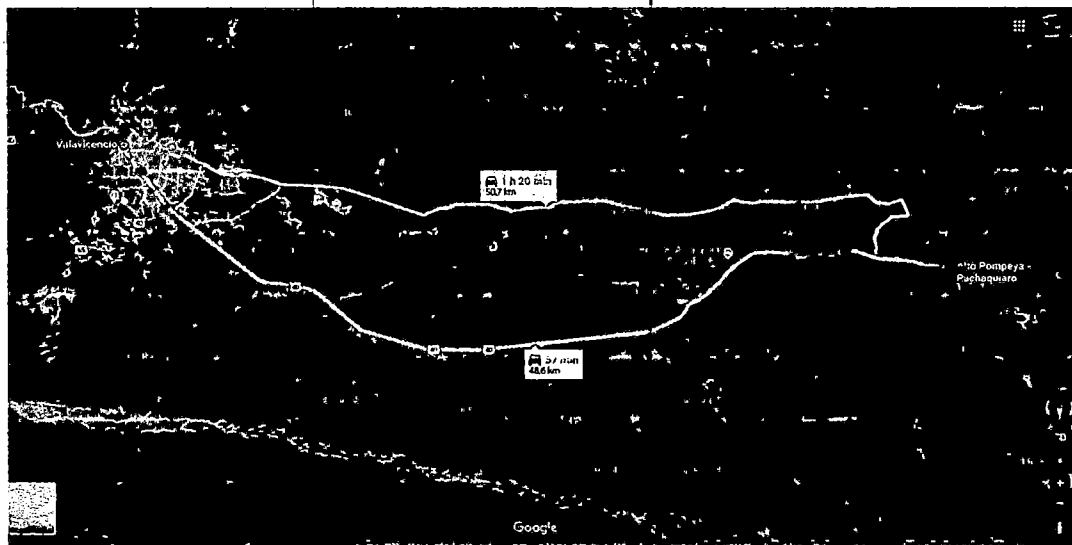
5. MARCO LEGAL DE LA PRUEBA PERICIAL

Código general del proceso del 12 de Julio del 2.012, "Por medio de la cual se expiden el código general del proceso y se dictan otras disposiciones"; capítulo VI de la prueba pericial artículo No. 226, expedida por el Congreso de la Republica de Colombia. Ley 1673 del 19 de Julio de 2.013 expedida por el Congreso de la Republica de Colombia.

- ✓ El presente informe valuatorio sirve como prueba pericial y es procedente para verificar hechos que interesen al proceso donde requiere especiales conocimientos técnicos.
- ✓ El presente dictamen es rendido por un perito certificado e inscrito como avaluador ante el Registro Abierto de Avaluadores RAA, bajo la ley 1673 del 19 de Julio de 2.013.
- ✓ Dictámenes periciales. El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen.
- ✓ Manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, el dictamen está acompañado de los documentos que acreditan mi idoneidad y experiencia como perito.

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRAN LAS MEJORAS

6.1 Actividad predominante: La actividad predominante del sector es: rural agropecuario y residencial, ubicadas en sectores con topografía plana. La zona presenta vías de fácil ingreso en buen estado de conservación.



6.2 Estratificación Socioeconómica: Rural

6.3 Vías importantes del sector: La vía más importante del sector es la vía nacional que conduce del municipio de Villavicencio a Puerto López, vía en buen estado de conservación avanzando en 32,5 km hasta llegar al centro poblado de Pompeya, vía de doble carril bidireccional. Luego en la misma dirección y vía Puerto López se avanza en 18,2 km hasta encontrar el portón de acceso a la finca La Carambola.

6.4 Topografía: la topografía de la fracción del terreno presenta pendientes entre el 0% y el 3%.

6.5 Servicios públicos: La zona cuenta con red de energía eléctrica.

6.6 Servicios comunales: Fincas campestres.

6.7 Transporte: Buses intermunicipales, colectivos y taxis cubren todo el sector de la Vía en horario continuo y además por el sector pasan buses intermunicipales, el resto del sector cuenta con servicio de taxis.

123

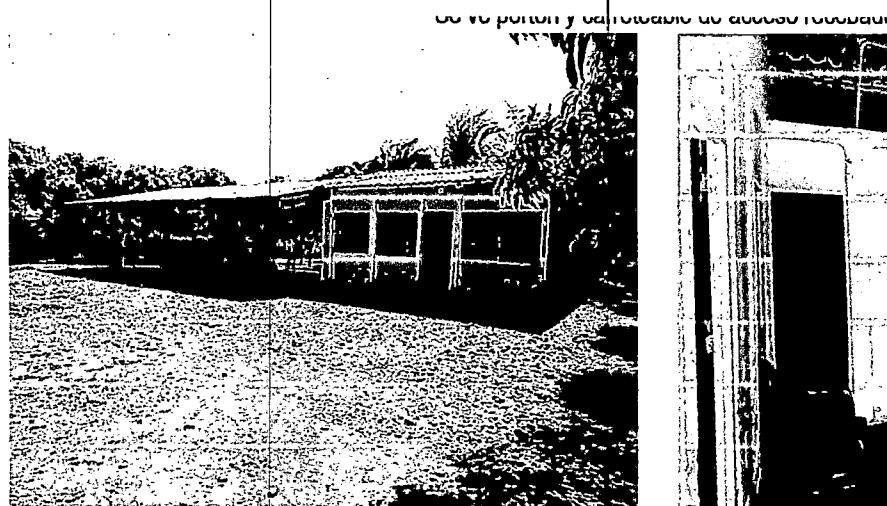
7. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS MEJORAS

7.1 AREAS CONSTRUIDAS

DESCRIPCION	UND	ÁREA	EDAD (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL
VIVIENDA	M2	58	9	BUENO	70

7.2 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	ESTRUCTURA	CUBIERTA	MUROS Y ACABADOS	PISOS	PUERTAS Y VENTANAS	COCINA	BAÑO	DISTRIBUCIÓN
Vivienda	Vigas de cimentación, columnas y vigas amarre en concreto.	Teja de fibrocemento sobre estructura metálica.	Placas modulares y ladrillo de arcilla en la cocina.	Mortero afinado con mineral.	Exteriores metálicas, interior en madera.	Mesón enchapado, pequeña.	Enchapado con cerámica, combos sanitarios tipo corona	2 habitaciones, 1 cocina, 1 sala-comedor y 1 baño.



Nota: El are fue medida en campo al momento de visita de inspección ocular, por tanto se consideran aproximadas ya que no se trata de un levantamiento arquitectónico.

7.3 CARACTERISTICAS DE LOS ANEXOS CONSTRUCTIVOS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CTDAD.	UNIDAD	EDAD	ESTADO
HANGAR	Estructura en pilotes de concreto, columnas en ángulo de 1", estructura metálica y cubierta en teja de fibrocemento.	127,3	M2	9	Bueno
PUENTE PLACA CONCRETO 1	Placa de concreto fundida con malla electrosoldada sobre dos líneas de 5 tubos de concreto de 36" (0,90 m. Ø x 1,05 m.), presentan sus respectivas aletas y muro de cabecera (sardinel) de ferroconcreto; 5 m. de ancho x 2,65 m. de largo.	1,0	UN	9	Bueno
PUENTE PLACA CONCRETO 2	Placa de concreto fundida con malla electrosoldada sobre dos líneas de 5 tubos de concreto de 36" (0,90 m. x 1,05 m.), presentan sus respectivas aletas y muro de cabecera (sardinel) de ferroconcreto; 6,5 m. de ancho x 4,00 m. de largo.	1,0	UN	9	Bueno
ACCESO CARRETEABLE	Terraplenado y recebado con material petreo, parte desde el cerramiento de las instalaciones en forma paralela al lindero norte y oriental, en longitud de 1.800 m.	1800,0	ML	9	Bueno
POZO PROFUNDO	con profundidad de 8,0 m. y entubado con tubo de concreto de 36" (0,90 m. Ø x 1,05 m.), presenta tapa de concreto, incluye caseta pequeña con muros y cubierta en ladrillo prensado pañetado, piso concreto y electrobomba PEDROLLO de 1,5 HP	1,0	GL	9	Bueno
ENRRAMADAS	Bodega: Cubierta en teja de zinc corriente sobre estructura y columnas de madera rolliza, piso en tierra. Buen estado. Ponedoras: Cubierta en teja de zinc corriente sobre estructura y columnas de madera rolliza, piso en tierra. Regular estado. Gallinero: Cubierta en teja de zinc corriente sobre estructura y columnas de madera rolliza.	41,0	M2	3	Bueno
PORQUERIZA	Cubierta en teja de zinc corriente sobre correas metálicas en varilla, en 6 columnas de PVC rellenas de cemento reforzadas con 2 varillas; piso en cemento rústico, viga de cimentación en concreto, muros a media altura (0,97 m.) en ladrillo No. 4 a la vista al exterior, pañetados al interior; dos divisiones, cada una con dispensador de agua (tetero) y compuertas en varilla corrugada.	14,0	M2	2	Bueno

025



Lonja de Propiedad Raíz Y de Avalúos del Meta

NIT. 900.750.418-7

INSTALACIÓN ELECTRICA	Este equipamiento (cableado, 2 postes de concreto, transformador de 15 KVA, herrajes y una luminaria) no ha sido cedido a la electrificadora del Meta, según información del solicitante. Buen estado y en servicio.	1,0	GL	4	Bueno
PORTON DE ENTRADA	Metálico, (3,45 m. x 1,97 m.) rectangular, de una sola hoja construida en tubo redondo de 2" y 2½", con módulo central en ángulo y malla eslabonada, todo el conjunto gira en bisagras ancladas y aseguradas a postes metálicos de 4½", presenta puerta para paso peatonal anexa, en ángulo y varilla entorchada (0,70 m. x 1,85 m.).	3,9	M2	5	Bueno
CERCAS PUA	Alambre de púa. Construidas a 4 hilos amarrados con gancho de alambre galvanizado a postes de concreto corrientes, fijados cada 2,5 m. con refuerzo de columnas de concreto (0,20x0,20) cada 25 postes en promedio.	3800,0	ML	9	Bueno
CERCAS ELECTRICA	Eléctricas. A tres cuerdas sobre postes de concreto, instalados cada 8 m., en buen estado.	500,0	ML	9	Bueno

7.4 ESPECIES VEGETALES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN				CTDAD	UNIDAD
	TAMAÑO	DIÁMETRO (MTS)	DENSIDAD	ESTADO FITOSANITARIO		
COCOTEROS	Grande	0,1	Baja	Bueno	5	UND
MANGOS	Grande	0,2	Baja	Bueno	31	UND
GUANABANOS	Mediano	0,2	Baja	Bueno	6	UND
GUAYABA	Mediano	0,05	Baja	Bueno	1	UND
CITRICOS	Mediano	0,1	Alta	Bueno	48	UND
PLATANO HARTON	Grande	0,2	Baja	Bueno	30	UND
ACACIA MANGIUM	Grande	0,4	Alta	Bueno	147	UND
CERCA SWINGLIA			Alta	Bueno	350	ML
PASTO MEJORADO			Alta	Bueno	20	Has

Carrera 30 A No. 39 -40, Oficina 19, Br. Centro, Villavicencio – Meta
 Teléfonos. 3123661758 - 3105755712
 Mail: lonjadedepropiedadraizydeavaluos@gmail.com

Contamos con Avaluadores
 Certificados por:



7.5 ADECUACIÓN DEL TERRENO

- Deszuralada. Realizada a la totalidad del terreno con un bulldozer Caterpillar D-6.
- Otras adecuaciones y labores adicionales. Están referidas a trabajos como rellenos, cargue de material, descepada, destronques, entre otros.
- Rastreada. Labor posterior al trabajo del bulldozer efectuada con tractor y rastra a todo el terreno, a fin de emparejarlo rompiendo los terrones. 3 pasones por hectárea.
- Sistema de Drenajes (Canales). Obra destinada a permitir la mecanización y utilización de los terrenos en labores de ganadería y agricultura. Abiertos mecánicamente con retroexcavadora, lado mayor de 1,30 m, lado menor de 0,80 m. y 1,0 m. de profundidad, para una sección de 1,05 m³. En buen estado y servicio. Comprende aproximadamente 5.260 m.
- Reservorios. Abiertos (2) mecánicamente con retroexcavadora, se encuentran activos. Áreas de 2.000 y 800 m³, con profundidad de 1,0 m.

Nota: La información referente a las horas máquina que fueron requeridas para las dos primeras labores mencionadas en el párrafo anterior y el número de pasones por hectárea aplicado al terreno fue suministrada por el solicitante, es de anotar que, las labores adicionales citadas y llevadas a cabo con retroexcavadora, fueron realizadas hace ya varios años y que el paisaje actual existente en la finca no permite la cuantificación de las horas requeridas para ello ni qué tipo de trabajos se efectuaron. El cálculo correspondiente a las horas máquina que fueron necesarias para la hechura de canales y reservorios se efectuó de acuerdo a consultas realizadas a operarios, propietarios y técnicos, conocedores de retroexcavadoras de oruga de los modelos citados por el solicitante, CAT 320 e Hitachi 200.

8. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO

- 8.1 La estratificación socioeconómica definida para este sector del municipio, clasificado rural.
- 8.2 El normal manejo del espacio público y la completa infraestructura rural y de servicios públicos con que dispone el sector de localización.
- 8.3 En cuanto a la construcción se destaca: estructura metálica y de mampostería, con cubierta en fibrocemento.
- 8.4 Los valores de construcción se toman de manera conjunta debido a sus acabados finales y características propias.
- 8.5 Las condiciones de mercado existentes, adoptando información de valor de venta comercial similares para determinar el valor por metro cuadrado en el sector.
- 8.6 El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- 8.7 De conformidad con el numeral 7 del artículo 2º del decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
- 8.8 El avalúo efectuado presenta el valor comercial a la fecha de realización y en él no se prevén condiciones particulares o circunstancias futuras que puedan afectar positiva o negativamente la estabilidad del mercado inmobiliario de la zona o del mismo en particular.
- 8.9 El resultado obtenido corresponde al valor comercial en términos razonablemente equivalentes para comprador y vendedor, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto.

9. METODOLOGÍA VALUATORIA

Este avalúo ha sido solicitado dentro del marco jurídico de los decretos 1420 de 1998 y 2150 de 1995, por ello se acude a la resolución No. 620 de septiembre 23 de 2.008, emanadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Como el encargo valuatorio corresponde a las mejoras implantadas en el terreno, Se utilizó el método de costo de reposición para determinar el valor de las construcciones.

9.1 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, de 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 formula: $V_c = (C_t - D) + V_t$.

10. CALCULOS VALOR DE CONSTRUCCIÓN

10.1 METODO COSTO DE REPOCISIÓN:

Teniendo en cuenta que se pueden encontrar diferentes tipos de construcciones y mejoras, se procedió a investigar precios unitarios de los diferentes elementos constructivos que componen cada construcción o mejora, para ello se tuvo en cuenta la revista construdata en su edición N° 178, la guía del constructor de home center, cotizaciones obtenidas en desarrollo del estudio, cotizaciones aportadas por los mismos interesados, investigación de valores de algunos ítems en la zona, presupuestos de obra. El cálculo del costo de reposición para las construcciones y mejoras se hizo de forma individual, teniendo en cuenta las características observadas directamente en el predio en cuanto a tipos, calidades y cantidades; adicionalmente en el momento de la visita al predio se detallan aspectos propios, complementarios y/o atípicos.

El valor por metro cuadrado para la construcción antigua es tomado como referencia del modelo constructivo multifamiliar vip y el costo total por M2 total y el valor por m2 para la construcción nueva es tomado como referencia el modelo constructivo unifamiliar medio en su costo directo, cuyas características son similares y las más adecuadas para el inmueble objeto del avalúo.

El valor comercial de estas edificaciones se puede determinar, conforme a las técnicas valuatorias aprobadas y recomendadas por Resolución 0620 del 23 de Septiembre de 2008, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para las construcciones se aplica el método de costo de reposición, el cual busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, restarle la depreciación acumulada y adicionarle la utilidad el cual se calcula para las diferentes construcciones existentes en el predio así:

En la Aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a obras con características similares a las que se avalúa, con sus respectivos cálculos matemáticos y formulas estadísticas, recomendadas por la resolución No. 0620 de septiembre 23/2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Depreciación: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien.

El porcentaje (%) a calcular para ser descontado del valor nuevo tendrá que ser relacionado con el porcentaje de vida y el estado de conservación basados en las tablas de Fitto y Corvini, que para ello tenemos:

$$X = \frac{\text{Edad}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

Donde X = (Factor multiplicador) es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil multiplicado por 100.

El presente Avalúo se hará descontando del valor nuevo (Precio oficial), una cantidad resultante de afectar el valor nuevo por el porcentaje de depreciación así:

$$A = Vn - (Vn * Y)$$

Donde: A = Valor del Avalúo
Vn = Valor Nuevo
Y = Porcentaje de Depreciación

Las construcciones

Por lo tanto el valor comercial de la Construcción a la fecha es de:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CAL. ESTADO	DEP.	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEP.	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	9	70	12,86%	3	24,04%	\$640.000	\$153.875	\$486.125	\$ 486.000
HANGAR	9	70	12,86%	2	9,60%	\$391.019	\$37.540	\$353.479	\$ 353.000
PUENTE (ALCANTARILLA)	9	50	18,00%	3	26,80%	\$19.209.888	\$5.147.885	\$14.062.003	\$ 14.062.000
PUENTE PLACA CONCRETO 2	9	50	18,00%	3	26,80%	\$28.610.967	\$7.667.196	\$20.943.771	\$ 20.944.000
ACCESO CARRETEABLE	9	50	18,00%	2	12,88%	\$12.883	\$1.659	\$11.224	\$ 11.000
ENRRAMADAS	3	10	30,00%	2	21,53%	\$57.595	\$12.402	\$45.193	\$ 45.000
POZO PROFUNDO	3	10	30,00%	2	21,53%	\$327.445	\$70.511	\$256.934	\$ 257.000
PORQUERIZA	2	50	4,00%	2	4,56%	\$204.224	\$9.320	\$194.904	\$ 195.000
INSTALACIÓN ELECTRICA	4	70	5,71%	2	5,48%	\$14.500.000	\$794.370	\$13.705.630	\$ 13.706.000
PORTON DE ENTRADA	5	50	10,00%	2	7,89%	\$2.272.995	\$179.378	\$2.093.617	\$ 2.094.000
CERCAS PUA	5	20	25,00%	2	17,76%	\$14.698	\$2.610	\$12.088	\$ 12.000
CERCAS ELECTRICA	5	20	25,00%	2	17,76%	\$5.000	\$888	\$4.112	\$ 4.110

131



Lonja de Propiedad Raíz Y de Avalúos del Meta

NIT. 900.750.418-7

11. CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL

OCTUBRE DE 2.019

ITEM	UND	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIÓN				
CASA	M2	58,0	\$486.000	\$28.188.000
ANEXOS				
HANGAR	M2	127,3	\$353.000	\$44.936.900
PUENTE PLACA CONCRETO 1	UN	2,0	\$14.062.000	\$28.124.000
PUENTE PLACA CONCRETO 2	UN	2,0	\$20.944.000	\$41.888.000
ACCESO CARRETEABLE	ML	1800,0	\$11.000	\$19.800.000
ENRRAMADAS	M2	41,0	\$45.000	\$1.845.000
ALJIBE	M	8,0	\$257.000	\$2.056.000
PORQUERIZA	M2	14,0	\$195.000	\$2.730.000
INSTALACIÓN ELECTRICA	GL	1,0	\$13.706.000	\$13.706.000
PORTON DE ENTRADA	M2	1,0	\$2.094.000	\$2.094.000
CERCAS PUA	ML	3800,0	\$12.000	\$45.600.000
CERCAS ELECTRICA	ML	500,0	\$4.110	\$2.055.000
ESPECIES VEGETALES				
COCOTERO	UN	5,0	\$108.219	\$541.095
MANGO	UN	31,0	\$80.667	\$2.500.677
GUANABANO	UN	6,0	\$86.257	\$517.542
GUAYABA	UN	1,0	\$59.825	\$59.825
CITRICOS	UN	48,0	\$94.897	\$4.555.056
PLATANO	UN	30,0	\$10.529	\$315.870
ACACIA	UN	147,0	\$94.283	\$13.859.601
CERCA VIVA SWGLIA	ML	350,0	\$32.916	\$11.520.600
PASTO	Ha	20,0	\$1.965.425	\$39.308.500
ADECUACIÓN TERRENO				
CANALES (DRENAJE)	HORA	111,0	\$120.000	\$13.320.000
RESERVORIOS	HORA	62,0	\$120.000	\$7.440.000
DESZURALADA	HORA	350,0	\$120.000	\$42.000.000
RASTREADA	Ha	100,0	\$300.000	\$30.000.000
LABORES VARIAS	HORA	707,0	\$120.000	\$84.840.000
VALOR TOTAL				\$483.801.666
VALOR APROXIMADO A MILES				\$483.800.000

Carrera 30 A No. 39 -40, Oficina 19, Br. Centro, Villavicencio – Meta
 Teléfonos. 3123661758 - 3105755712
 Mail: lonjapropiedadraizydeavaluos@gmail.com

Contamos con Avaluadores
 Certificados por:

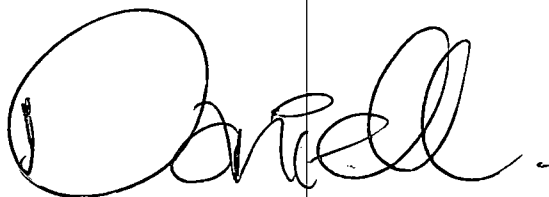


El valor comercial del presente inmueble, es su valor en un mercado inmobiliario, es decir, el precio que obtendría en una operación normal de venta en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada".

Para obtener el concepto y el valor total del avalúo, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, oferta -demanda, como también en el cruce de información con otros expertos en esta materia y se consultó con el banco de datos de las Organizaciones Gremiales.

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

SEGÚN LOS ANALISIS DE UNITARIOS Y LA CORRECTA APLICACIÓN DE LA DEPRECIACIÓN, SE CERTIFICA QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AVALUADO CON LAS CARACTERISTICAS ANTERIORMENTE DESCRITAS ES DE: CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$ 483.800.000.00).



DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO
DIRECTOR DE AVALÚOS
RAA-AVAL 1120355330
Matrícula RNA – MI No. 3.968

MIEMBRO DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE ASOLONJAS



12. ANEXOS VALORES UNITARIOS Y ESPECIES VEGETALES

12.1 Cuadro Un unitarios Casa:

PRESUPUESTO DE OBRA CASA							
ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT.	Vr. UNIT.	Valor	Pag.	
1	CIMENTACIÓN						
1,1	Concreto corriente grava común 3,000 PSI	m3	8,04	\$396.270	\$3.186.011	113	
1,2	Piedra media zonga	m3	14,68	\$41.650	\$611.422	99	
1,3	Grava mixta	m3	12,34	\$107.100	\$1.321.614	98	
1,4	Tabla chapa 30 X 2,0 CM X 2,90 M - Ordinario	und	50,00	\$22.906	\$1.145.300	143	
2	INSTALACIONES SANITARIAS						
2,1	Salida sanitaria ducha	Und	1,0	\$68.303	\$68.303	277	
2,2	Salida sanitaria lavamanos	Und	1,0	\$74.454	\$74.454	278	
2,3	salida sanitaria inodoro	Und	1,0	\$99.650	\$99.650	278	
2,4	salida sanitaria de piso 2"	Und	1,0	\$68.303	\$68.303	278	
3	INSTALACIONES HIDRAULICAS						
3,1	Punto a.f. ducha	Und	1,0	\$223.416	\$223.416	274	
3,3	punto a.f. lavamanos	Und	1,0	\$25.602	\$25.602	275	
3,5	punto a.f. inodoro	Und	1,0	\$24.568	\$24.568	275	
4	INSTALACIONES ELECTRICAS						
4,1	Acometida electrica de circuito	Und	1,0	\$211.768	\$211.768	262	
4,2	Salida Lampara toma PVC	Und	6,0	\$136.396	\$818.376	267	
5	PISOS						
5,1	Alistado de pisos 4 cms, endurecido	M2	58,00	\$17.238	\$999.804	229	
6	PLACA EN CONCRETO						
6,1	Concreto corriente grava común 3,000 PSI	m3	22,80	\$396.270	\$9.034.956	113	
6,2	Malla electrosoldada XX-159 - 6,00 X 2,35 m	und	5,00	\$98.411	\$492.055	97	
6,3	Acero corrugado figurado de 1/4" a 1" 60.000 psi	kg	25,00	\$2.440	\$61.000	97	
6,4	Alambre negro No. 17	kg	30,00	\$2.975	\$89.250	97	
6,5	Tabla chapa 30 x 2,0 cm x 2,90 m - ordinario	und	20,00	\$22.906	\$458.120	143	
6,6	Repisa 8 x 4 cm x 2,90 m - ordinario	und	17,79	\$11.459	\$203.856	143	
6,7	Puntilla con cabeza 2"	lb	17,79	\$2.100	\$37.359	163	
7	COLUMNAS						
7,1	Concreto corriente grava común 3,000 PSI	m3	15,21	\$396.270	\$6.027.267	113	
7,2	Barra corrugada G-60 3/8" X 6 m	und	15,99	\$9.087	\$145.301	97	
7,3	Acero corrugado figurado de 1/4" a 1" 60.000 psi	kg	20,26	\$2.440	\$49.434	97	
7,4	Alambre negro No. 17	kg	20,26	\$2.975	\$60.274	97	
7,5	Tabla chapa 30 x 2,0 cm x 2,90 m - ordinario	und	15,99	\$22.906	\$366.267	143	
7,6	Repisa 8 x 4 cm x 2,90 m - ordinario	und	14,29	\$11.459	\$163.749	143	
7,7	Durmiente 4 x 4 cm x 2,90 m - ordinario	und	20,26	\$5.729	\$116.070	143	
7,8	Puntilla con cabeza 2"	lb	6,86	\$2.100	\$14.406	163	
8	BAÑO						
8,1	Baño con acabados	Und	1,0	\$1.422.884	\$1.422.884	197	
9	COCINA						
9,1	Cocina Obra blanca	Und	1,0	\$680.584	\$680.584	202	
10	MAMPOSTERIA Y CUBIERTA						
10,1	Bloque p-h No. 4 tradicional estriado 33 x 11,5 x23 cm	Und	121,05	\$1.516	\$183.512	141	
10,2	Mortero 1:4	M3	5,72	\$286.069	\$1.636.315	210	
10,3	Pintura Tipo 2	gal	22,02	\$29.782	\$655.800	149	
10,4	Teja	M2	58,00	\$25.183	\$1.460.614	212	
10,5	Cercha metálica (ángulo de 2-1/2")	ML	35,69	\$17.948	\$640.564	147	

Carrera 30 A No. 39-40, Oficina 19, Br. Centro, Villavicencio – Meta

Teléfonos. 3123661758 - 3105755712

Mail: lonjadepropiedadraizydeavaluos@gmail.com

Contamos con Avaluadores
Certificados por:

134

Lonja de Propiedad Raíz Y de Avalúos del Meta

DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS

NIT. 900.750.418-7

11	CARPINTERIA METALICA						
11,1	Marco puerta metalica (lamina 1,00)	Und	2,00	\$117.010	\$234.020	207	
11,2	Puerta en lamina Cold Rolled Cal 16.	M2	2,00	\$204.935	\$409.870	207	
11,3	Ventana fija vidrio 4 mm	Und	2,00	\$147.840	\$295.680	171	
11,4	Hora cuadrilla BB con prestaciones	HC	128,50	\$19.304	2.480.564	66	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA					\$36.298.360		
ADMINISTRACION E IMPREVISTOS 20%					\$7.259.672		
VALOR TOTAL DE OBRA					\$43.558.032		
VALOR X M2					\$640.559		
VALOR X M2 APROXIMADO A MILES					\$640.000		
Dato tomado de la revista Construdata No. 185							

12.2 Cuadro Un unitarios Hangar:

PRESUPUESTO CUBIERTA HANGAR							
ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT.	Vr. UNIT.	Valor	Pag.	
1	PLACA EN CONCRETO						
1,1	Concreto corriente grava común 3,000 PSI	m3	0,11	\$396.270	\$43.590	117	
1,2	Malla electrosoldada XX-159 - 6,00 X 2,35 m	und	0,20	\$98.411	\$19.682	101	
1,3	Acero corrugado figurado de 1/4" a 1" 60.000 psi	kg	2,36	\$2.202	\$5.197	101	
1,4	Alambre negro No. 17	kg	0,50	\$2.975	\$1.488	101	
1,5	Tabla chapa 30 x 2,0 cm x 2,90 m - ordinario	und	0,40	\$22.906	\$9.162	148	
1,6	Repisa 8 x 4 cm x 2,90 m - ordinario	und	0,20	\$11.459	\$2.292	147	
1,7	Puntilla con cabeza 2"	lb	0,20	\$2.100	\$420	167	
1,8	Curaseal Blanco	gal	0,10	\$4.681	\$468	168	
2	ESTRUCTURA						
2,1	Repisa 8 x 4 cm x 2,90 m - ordinario	m	0,50	\$11.459	\$5.730	147	
3	CUBIERTA						
3,1	Angulo de 1 -1/2" x 6 mts	Und	0,50	\$30.868	\$15.434	152	
3,2	Teja manilit P7, No. 6	und	8,00	\$26.775	\$214.200	121	
3,3	Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	0,50	\$16.375	\$8.188	74	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA					\$325.849		
ADMINISTRACION E IMPREVISTOS 20%					\$65.170		
VALOR TOTAL DE OBRA X M2					\$391.019		
Dato tomado de la revista Construdata No. 182							

12.3 Cuadro unitarios puentes:

PRESUPUESTO PUENTE 1 LINEA							
ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT.	Vr. UNIT.	Valor	Pag.	
1	PLACA EN CONCRETO						
1,1	Localización y replanteo	m2	15,00	\$4.242	\$63.630		
1,2	Descapote mecanico	m2	30,00	\$11.421	\$342.630		
1,3	Excavación Manual	m3	2,00	\$20.747	\$41.494		
1,4	Excavación Mecaniza	m3	12,00	\$13.693	\$164.316		
1,5	Suministro	m3	5,00	\$301.963	\$1.509.815		
1,6	Repisa 8 x 4 cm x 2,90 m - ordinario	m3	4,32	\$541.916	\$2.341.077		
1,7	Puntilla con cabeza 2"	m3	4,28	\$1.173.000	\$5.020.440		
1,8	Curaseal Blanco	m3	9,60	\$560.078	\$5.376.749		
1,9	Tablon tradicional rojo de gres	Kg	110,00	\$4.174	\$459.140		

Carrera 30 A No. 39 -40, Oficina 19, Br. Centro, Villavicencio – Meta

Teléfonos. 3123661758 - 3105755712

Mail: lonjadespropiedadraizydeavaluos@gmail.com

**Contamos con Avaluadores
Certificados por:**

RNA
Registro Nacional de
Avaluadores

1,10	Hora cuadrilla AA con prestaciones	m3	13,60	\$50.658	\$688.949	
	TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$16.008.240	
	ADMINISTRACION E IMPREVISTOS 20%				\$3.201.648	
	VALOR TOTAL DE OBRA X M2				\$19.209.888	

PRESUPUESTO PUENTE 2 LINEA						
ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT.	Vr. UNIT.	Valor	Pag.
1	PLACA EN CONCRETO					
1,1	Localización y replanteo	m2	23,00	\$4.242	\$97.566	
1,2	Descapote mecanico	m2	38,00	\$11.421	\$433.998	
1,3	Excavación Manual	m3	4,00	\$20.747	\$82.988	
1,4	Excavación Mecanizca	m3	20,00	\$13.693	\$273.860	
1,5	Suministro	m3	10,00	\$301.963	\$3.019.630	
1,6	Repisa 8 x 4 cm x 2,90 m - ordinario	m3	6,89	\$541.916	\$3.733.801	
1,7	Puntilla con cabeza 2"	m3	6,58	\$1.173.000	\$7.718.340	
1,8	Curaseal Blanco	m3	12,48	\$560.078	\$6.989.773	
1,9	Tablon tradicional rojo de gres	Kg	143,00	\$4.174	\$596.882	
1,10	Hora cuadrilla AA con prestaciones	m3	17,68	\$50.658	\$895.633	
	TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$23.842.472	
	ADMINISTRACION E IMPREVISTOS 20%				\$4.768.494	
	VALOR TOTAL DE OBRA X M2				\$28.610.967	

12.4 Cuadro unitarios acceso carreteable:

ACCESO CARRETEABLE						
ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT.	Vr. UNIT.	Valor	Pag.
1	ACCESO CARRETEABLE					
1,1	Material de rio (recebo)	m3	600,00	\$31.481	\$18.888.600	
1,2	Horas de retroexcavadora	und	40,00	\$100.000	\$4.000.000	
1,3	Transporte de la maquina	und	1,00	\$300.000	\$300.000	
	TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA				\$23.188.600	
	VALOR TOTAL DE OBRA X M2				\$12.883	

12.5 Cuadro unitarios acceso ramadas:

PRESUPUESTO							
ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT.	Vr. UNIT.	Valor	Pag.	
1	PLACA EN CONCRETO						
1,4	Alambre negro No. 17	kg	0,50	\$2.975	\$1.488	101	
1,5	Tabla chapa 30 x 2,0 cm x 2,90 m - ordinario	und	0,40	\$22.906	\$9.162	148	
1,6	Repisa 8 x 4 cm x 2,90 m - ordinario	und	0,20	\$11.459	\$2.292	147	
1,7	Puntilla con cabeza 2"	lb	0,20	\$2.100	\$420	167	
1,8	Curaseal Blanco	gal	0,10	\$4.681	\$468	168	
1,9	Piso en Ceramica Aruba	M2	1,00	\$21.850	\$21.850	155	
3	ESTRUCTURA Y CUBIERTA						
3,1	Cercha metalica (angulo de 2-1/2")	ML	0,50	\$17.948	\$8.974	152	
3,2	Teja Manilit P7 No. 6	M2	1,00	\$26.775	\$26.775	121	
3,3	Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	1,50	\$16.375	\$24.563	74	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA					\$95.991		
ADMINISTRACION E IMPREVISTOS 20%					\$19.198		
VALOR TOTAL DE OBRA X M2					\$57.595		
Datos tomados de la revista Construdata No. 182							

12.6 Cuadro unitarios pozo profundo:

PRESUPUESTO POZO PROFUNDO							
ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT.	Vr. UNIT.	Valor	Pag.	
1	Excavación a mano	M3	14,42	\$18.428	\$265.732	270	
2	Concreto corriente grava común 3,000 PSI	m3	1,20	\$396.270	\$475.524	117	
3	Malla electrosoldada XX-159 - 6,00 X 2,35 m	und	5,38	\$98.411	\$529.451	101	
4	Acero corrugado figurado de 1/4" a 1" 60.000 psi	kg	17,50	\$2.202	\$38.535	101	
5	Alambre negro No. 17	kg	21,03	\$2.975	\$62.564	101	
6	Tabla chapa 30 x 2,0 cm x 2,90 m - ordinario	und	16,82	\$22.906	\$385.279	148	
7	Repisa 8 x 4 cm x 2,90 m - ordinario	und	8,41	\$11.459	\$96.370	147	
8	Puntilla con cabeza 2"	lb	8,41	\$2.100	\$17.661	167	
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA					\$1.871.116		
ADMINISTRACION E IMPREVISTOS 20%					\$374.223		
VALOR TOTAL DE OBRA					\$2.245.340		
VALOR TOTAL DE OBRA X M2					\$327.445		
Dato tomado de la revista Construdata No. 182							

137

12.7 Cuadro unitarios porqueriza:

PRESUPUESTO PORQUERIZA						
ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT.	Vr. UNIT.	Valor	Pag.
1	PLACA EN CONCRETO					
1,1	Concreto corriente grava común 3,000 PSI	m3	0,11	\$396.270	\$43.590	117
1,2	Malla electrosoldada XX-159 - 6,00 X 2,35 m	und	0,08	\$98.411	\$7.873	101
1,3	Acero corrugado figurado de 1/4" a 1" 60.000 psi	kg	2,36	\$2.202	\$5.197	101
1,4	Alambre negro No. 17	kg	0,50	\$2.975	\$1.488	101
1,5	Tabla chapa 30 x 2,0 cm x 2,90 m - ordinario	und	0,40	\$22.906	\$9.162	148
1,6	Repisa 8 x 4 cm x 2,90 m - ordinario	und	0,20	\$11.459	\$2.292	147
1,7	Puntilla con cabeza 2"	lb	0,20	\$2.100	\$420	167
1,8	Curaseal Blanco	gal	0,10	\$4.681	\$468	168
1,9	Piso en Ceramica Aruba	M2	1,00	\$21.850	\$21.850	155
2	MAMPOSTERIA					
2,1	Bloque p-h No. 5 tradicional estriado 33 x 11,5 x23 cm	Und	7,00	\$1.306	\$9.142	145
2,2	Mortero 1:4	M3	0,02	\$260.796	\$5.216	208
2,3	Pintura Tipo 2	gal	0,10	\$31.782	\$3.178	154
3	ESTRUCTURA Y CUBIERTA					
3,1	Cercha metalica (angulo de 2-1/2")	ML	0,50	\$17.948	\$8.974	152
3,2	Teja Manilit P7 No. 6	M2	1,00	\$26.775	\$26.775	121
3,3	Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	1,50	\$16.375	\$24.563	74
TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA					\$170.187	
ADMINISTRACION E IMPREVISTOS 20%					\$34.037	
VALOR TOTAL DE OBRA X M2					\$204.224	
Datos tomados de la revista Construdata No. 182						

12.8 Cuadro unitarios portón:

PRESUPUESTO PORTON PRINCIPAL						
ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT.	Vr. UNIT.	Valor	Pag.
1	COLUMNAS					
1,1	Concreto corriente grava común 3,000 PSI	m3	0,09	\$396.270	\$35.664	117
1,2	Barra corrugada G-60 3/8" X 6 m	und	0,45	\$9.087	\$4.089	101
1,3	Acero corrugado figurado de 1/4" a 1" 60.000 psi	kg	0,70	\$2.202	\$1.541	101
1,4	Alambre negro No. 17	kg	0,70	\$2.975	\$2.083	101
1,5	Tabla chapa 30 x 2,0 cm x 2,90 m - ordinario	und	0,45	\$22.906	\$10.308	148
1,6	Repisa 8 x 4 cm x 2,90 m - ordinario	und	0,25	\$11.459	\$2.865	147
1,7	Durmiente 4 x 4 cm x 2,90 m - ordinario	und	0,70	\$5.729	\$4.010	147
1,8	Puntilla con cabeza 2"	lb	0,30	\$2.100	\$630	167
1,9	Curaseal Blanco	Kg	0,07	\$4.681	\$328	168
1,10	Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	0,50	\$16.375	\$8.188	74
	SUBTOTAL COLUMNAS X ML				\$69.705	
	TOTAL COLUMNAS X 11,0 ML				\$766.758	
2	PORTON METALICO					
2,1	Bisagras cobre nudo	Und	0,50	\$5.700	\$2.850	139
2,2	Soldadura electrica	Kg	0,10	\$49.706	\$4.971	165
2,3	Angulo de 1 -1/2" x 6 mts	Und	0,50	\$30.868	\$15.434	152
2,4	Tubo de cerramiento galvanizado 2"	Und	1,00	\$9.648	\$9.648	168
2,5	Anticorrosivo	gib	0,10	\$41.175	\$4.118	153
2,6	Barra lisa cuadrada 1/2" x 6 M	Und	3,00	\$15.425	\$46.275	101

138

2.7	Hora cuadrilla metalica con prestaciones	hc	0,50	\$31.200	\$15.600	78
	TOTAL PORTON METALICO X M2				\$98.895	
	TOTAL PORTON METALICO CON UN AREA DE 11,40 M2				\$1.127.404	
	TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X M2				\$1.894.162	
	ADMINISTRACION E IMPREVISTOS 20%				\$378.832	
	VALOR TOTAL DE OBRA				\$2.272.995	
	Dato tomado de la revista Construdata No. 182					

12.9 Cuadro unitario cerca:

CERCA EN CONCRETO Y MADERA CON 3 HILOS DE ALAMBRES DE PUA						
ITEM	ACTIVIDAD	UND	CANT.	Vr. UNIT.	Valor	Pag.
1	Poste para cerca 11 x 11 x 2,3 M (68 Kg)	UND	0,20	\$30.987	\$6.197	158
2	Cerco 8 x 8 cm x 2,90 M - Ordinario	UND	0,20	\$22.906	\$4.581	147
3	Alambre de púas CAL 16,5	ML	3,00	\$217	\$651	116
4	Hora cuadrilla AA con prestaciones	hc	0,05	\$16.375	\$819	74
	TOTAL MATERIALES Y MANO DE OBRA X ML				\$12.248	
	ADMINISTRACION E IMPREVISTOS 20%				\$2.450	
	VALOR TOTAL DE OBRA X ML				\$14.698	
	Dato tomado de la revista Construdata No. 182					

12.10 Cuadro de alores de especies vegetales:

DETERMINACION DE VALORES DE ESPECIES VEGETALES

SP PLANTULA	RECIENT SEMBRADA									1 AÑO			2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS
	ACTIVIDAD														
	VALOR UNIT. PLANT.	PREP.	SIEMBRA Y SOST.	INSUMOS	EQUIPOS Y/O OTROS COSTOS	VALOR PLANTA RECIENT SEMB.	SOST.	INSUMOS Y M.O.	OTROS	SOSTEN UN AÑO	VALOR				
PALMA DE COCO	\$5.000	\$6.960		\$4.500	\$6.307	\$22.767		\$4.773	\$4.067		\$31.607	\$46.768	\$64.962	\$86.794	
MANGO	\$10.000	\$5.167	\$15.002			\$30.168	\$2.833	\$5.901	\$19.542	\$22.222	\$80.667	\$102.889	\$125.111	\$125.111	
GUANABANA	\$15.000	\$5.167	\$15.002			\$35.168	\$2.833	\$6.492	\$19.542	\$22.222	\$86.257	\$134.512	\$182.767	\$231.023	
GUAYABO	\$2.000	\$5.167	\$15.002			\$22.168	\$2.833	\$5.901	\$6.700	\$22.222	\$59.825	\$82.047	\$104.270	\$114.697	
CITRICOS (NARANJA, LIMON, MANDARINA)	\$15.000	\$5.769	\$1.538	\$35.090		\$57.397		\$10.192		\$26.103	\$58.603	\$94.897	\$131.192	\$167.487	
PLATANO	\$1.200	\$1.905		\$591	\$788	\$4.484		\$537	\$508	\$5.000	\$10.529				
ACACIA MANGIUM	\$1.300	\$6.960		\$4.500	\$6.307	\$19.067		\$1.500	\$1.120		\$21.687	\$50.848	\$94.283	\$177.972	

139



DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS

Lonja de Propiedad Raíz Y de Avalúos del Meta

NIT. 900.750.418-7

12.11 Cuadro de valor de Pasto por Hectárea:

COSTOS DE ESTABLECIMIENTO DE UNA HA. DE PASTO MEJORADO					
ACTIVIDAD	UNID.	CANT.	VR. UNIDAD	VR. TOTAL	
PREPARACIÓN					
Rastra	Pase	2	\$103.000	\$206.000	
Rastrillo	Pase	1	\$90.000	\$90.000	
			Subtotal	\$296.000	
SEMILLA					
Pasto	Kg	7	\$33.800	\$236.600	
			Subtotal	\$236.600	
ENMIENDAS					
Cal Dolomita	Bulto	20	\$6.000	\$120.000	
Calfos	Bulto	20	\$6.000	\$120.000	
			Subtotal	\$240.000	
APLICACIÓN					
Encaladora	Pase	1	\$57.400	\$57.400	
Tractor siembra	Pase	1	\$57.400	\$57.400	
			Subtotal	\$114.800	
TRANSPORTE					
Flete	Kl	1707	\$75	\$128.025	
			Subtotal	\$128.025	
JORNALES					
Equipar encaladora	Jornal	2	\$28.700	\$57.400	
Equipar sembradora	Jornal	2	\$28.700	\$57.400	
Volear Calfos	Jornal	1	\$28.700	\$28.700	
			Subtotal	\$143.500	
CONTROL PLAGAS Y MALEZAS					
Control plagas y malezas	Global	1	150000	\$150.000	
			Subtotal	\$150.000	
MANTENIMIENTO					
Canales y Riego		1	\$143.500	\$143.500	
Calfos	Bulto	4	\$26.400	\$105.600	
			Subtotal	\$249.100	
ADMINISTRACIÓN					
			Subtotal	\$57.400	
			Subtotal	\$57.400	
COSTOS INDIRECTOS	Global	1	\$350.000	\$350.000	
TOTAL COSTOS x Ha				\$1.965.425	

12.12 Cerca viva.

RECIENTE SEMBRADA										2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS	6 AÑOS
ACTIVIDAD														
VALOR UNIT. PLANT.	CANTIDAD PLANTAS ML	PREP.	SIEMBRA Y SOST.	INSUMOS	VALOR PLANTA RECIENTE SEMBRADA	VALOR X ML	INSUMOS Y M.O.	SOSTEN UN AÑO	VALOR					
\$650	7	\$850	\$700	\$350	\$2.550	\$17.850	\$300	\$650	\$22.400	\$27.180	\$32.916	\$39.799		

Carrera 30 A No. 39-40, Oficina 19, Br. Centro, Villavicencio – Meta

Teléfonos. 3123661758 - 3105755712

Mail: lonjadepropiedadraizydeavaluos@gmail.com

Contamos con Avaluadores
Certificados por:



140

13. REGISTRO FOTOGRAFICO



PORTON DE ACCESO



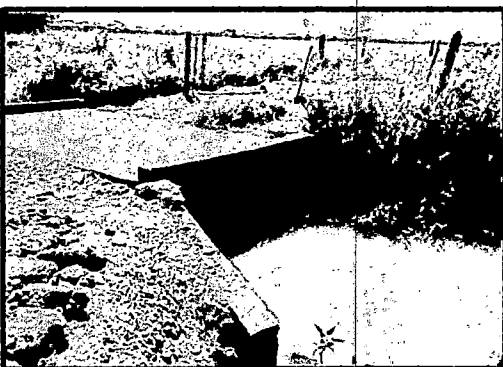
CASA



HANGAR



PUENTE 1 LINEA



PUENTE 2 LINEAS



PUENTE 2 LINEAS

Carrera 30 A No. 39 -40, Oficina 19, Br. Centro, Villavicencio – Meta

Teléfonos. 3123661758 - 3105755712

Mail: lonjadepropiedadraizydeavaluos@gmail.com

Contamos con Avaluadores
Certificados por:

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores

1461

ALonja Lonja de Propiedad Raíz Y de Avalúos del Meta

DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS

NIT. 900.750.418-7



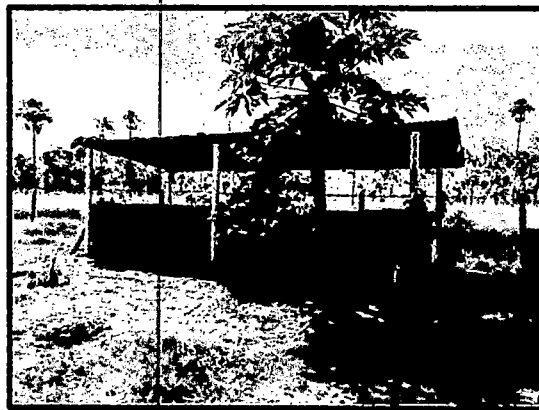
ACCESO CARRETEABLE



RAMADAS



RAMADAS



PORQUERIZA



RED ELECTRICA



ENTORNO

Carrera 30 A No. 39 -40, Oficina 19, Br. Centro, Villavicencio – Meta

Teléfonos. 3123661758 - 3105755712

Mail: lonjadepropiedadraizydeavaluos@gmail.com

**Contamos con Avaluadores
Certificados por:**

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores

142

ALonja Lonja de Propiedad Raíz Y de Avalúos del Meta

DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS

NIT. 900.750.418-7



CERCAS



COCOTERO



MANGO



GUANABANO



CITRICOS



PLATANO

Carrera 30 A No. 39 -40, Oficina 19, Br. Centro, Villavicencio – Meta

Teléfonos. 3123661758 - 3105755712

Mail: lonjadepropiedadraizydeavaluos@gmail.com

Contamos con Avaluadores
Certificados por:

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores

143

ALonja Lonja de Propiedad Raíz Y de Avalúos del Meta

DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS

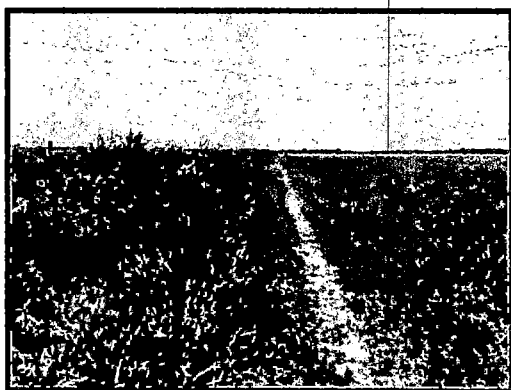
NIT. 900.750.418-7



ACACIA MANGIUM



CERCA VIVA



PASTOS



RESERVAS AGUA



RESERVAS DE AGUA



CANALES

Carrera 30 A No. 39-40, Oficina 19, Br. Centro, Villavicencio – Meta

Teléfonos. 3123661758 - 3105755712

Mail: lonjadepropiedadraizydeavaluos@gmail.com

Contamos con Avaluadores
Certificados por:

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores



Cerca y canal; derecha, carretable recebado, canal y cerca



Cerca eléctrica



Pasto mejorado



Pasto mejorado y cerca eléctrica



Carrera 30 A No. 39-40, Oficina 19, Br. Centro, Villavicencio – Meta

Teléfonos. 3123661758 - 3105755712

Mail: lonjadepropiedadraizydeavaluos@gmail.com

**Contamos con Avaluadores
Certificados por:**

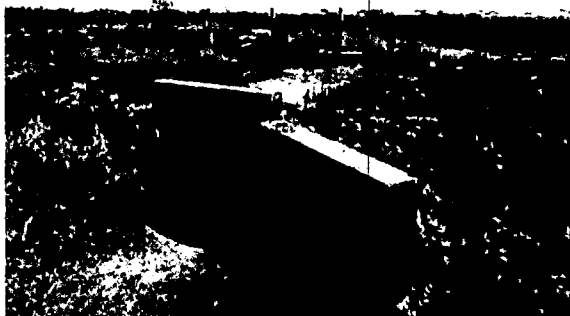
RNA
Registro Nacional de
Avaluadores

145

Lonja Lonja de Propiedad Raíz Y de Avalúos del Meta

DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS

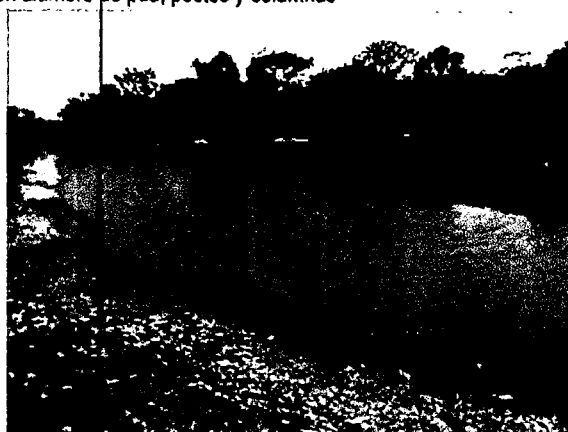
NIT. 900.750.418-7



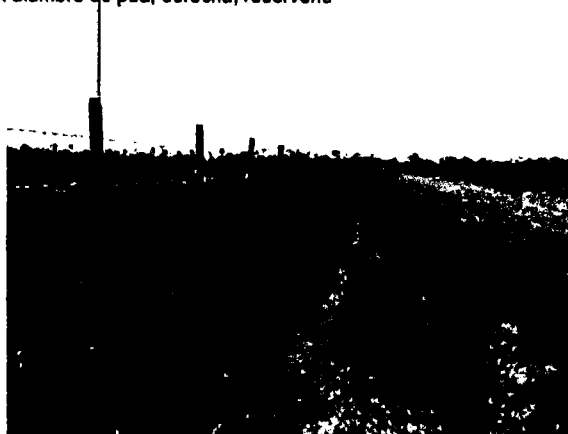
Alcantarilla de 1 línea; derecha, cerca en alambre de púa, postes y columnas



Carreteable recebado, canal y cerca en alambre de púa; derecha, reservorio



Reservorio; derecha, carreteable recebado, canal y cerca en alambre de púa



Carrera 30 A No. 39-40, Oficina 19, Br. Centro, Villavicencio – Meta

Teléfonos. 3123661758 - 3105755712

Mail: lonjadepropiedadraizydeavaluos@gmail.com

Contamos con Avaluadores
Certificados por:

RNAI
Registro Nacional de
Avaluadores



DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS

Lonja de Propiedad Raíz Y de Avalúos del Meta

NIT. 900.750.418-7



Instalación eléctrica (poste, luminaria, transformador y cableado), derecha, frutales



Cerramiento en Swinglia



camino recebado y árboles de Acacia mangium



Alcantarilla de 1 línea; derecha, alcantarilla de 2 líneas



Carrera 30 A No. 39 -40, Oficina 19, Br. Centro, Villavicencio – Meta

Teléfonos. 3123661758 - 3105755712

Mail: lonjadepropiedadraizydeavaluos@gmail.com

Contamos con Avaluadores

Certificados por:



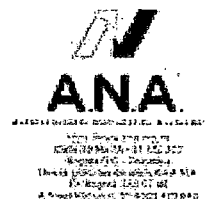
14. DATOS DEL AVALUADOR

1. Identidad: Daniel Alberto Valderrama Castillo, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.120.355.330 de Granada – Meta.
2. Localización: Calle 31A # 14A-55 Brr. Cedritos.
Celular: 312 366 1758
avaluosdanielvalderrama@gmail.com
3. Profesión: Avaluador profesional, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-1120355330, Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 3968, (se adjunta documentos).
- 4- Lista de casos en los que he sido designado como perito.

	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	PROCESO
1	PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO	VILLAVIVIENDA	LIDA FERNANDA RIOS VALENZUELA	2015 - 00553
2	JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE VILLAVICENCIO	SUGEY PATRICIA SANCHEZ	WILLIAM HERNANDEZ MENDOZA	2014-00198
3	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VILLAVICENCIO	JORGE ENRIQUE RIVERA MARTIN	BERNARDO MARQUEZ ALDANA	2017-00056
4		ANGELA MARCELA ROJAS PRADA (REPRESENTANTE LEGAL DEL MENOR JUAN EDUARDO DIAZ ROJAS).	LUIS GABRIEL DIAZ HERRERA	2012-00284
5		LUZ ALEJANDRA CORREDOR CASTRO	JUAN FRANCISCO PRADA DUARTE	2015-00230
6		ROSA DEL CARMEN CAGUEÑAS MORALES	ALVARO AUGUSTO AGUDELO Y OTROS	2015 - 00394
7		HERNANDO CALEÑO	PLAN COMUNEROS DEL BARRIO LAS AMERICAS	2012-00158
8		DESARROLLO ELECTRICO SURIA S.A.S.	WENCESLAO KESTUTIS SLOTKUS VELAVICIUS Y OTROS	2018-00058
9		JOSE DE LOS ANGELES REYES CORREA	RAMON ARMANDO MARIÑO RODRIGUEZ	2016 - 00222
10		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	JOSE ALBERTO GARCIA GUTIERREZ	2015-00073
11		ANA MERCEDES PRIETO BARAJAS Y OTROS	CARMENZA APONTE MENDOZA	2013-00077
12		ESPERANZA PINEDA PEREZ Y OTOS	YOLANDA PINEDA PEREZ Y OTROS	2018-00120
13		ABSALON QUINTERO ESPINOZA	L Y M MEDICAL S.A.S	2016-00258
14		GUILLERMO GOZALEZ GONZALEZ	JOSE IGNACIO ECHEVERRY TROCHEZ	2018-00068



PIN de Validación: b20e0ae0



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) **DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1120355330, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1120355330.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

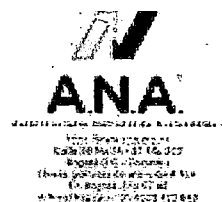
Dirección: CL 31A#14A-55 BR. CEDRITOS

Teléfono: 3123661758

Correo Electrónico: mercadovivienda@gmail.com



PIN de Validación: b20e0ae0



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) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1120355330.

El(la) señor(a) DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO 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

b20e0ae0

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Octubre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO
C.C. 1120355330

R.N.A. 3968

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

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


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

Fecha de aprobación: 01/05/2018
Fecha de vencimiento: 31/05/2022

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

DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO

R.N.A. N° 3968
C.C. 1120355330

Especialidades

EQ/DC/02 AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES

EQ/DC/03 AVALÚOS DE MAQUINARIA
FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL

Fecha Vinculación: 01-05-2018 / Vencimiento: 31-05-2022

Fecha Vinculación: 01-05-2018 / Vencimiento: 31-05-2022



Fecha Vinculación R.N.A.
01-05-2018

R.N.A.
Registro Nacional de
Avaluadores



BOGOTÁ 17024
14-OCF-005

El uso de esta credencial está sujeta a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos.

Luis Alberto Alfonso Romero
Director Ejecutivo R.N.A.

Bogotá D.C., Colombia
Calle 99 N° 74-51 EDP. 50 100 OF 304
Teléfonos: 57 (1) 4206023 Cel 310 334 4407
direccion@rna.org.co - certificacion@rna.org.co