

**EXP 50001315300320170033800 / EJECUTIVO SINGULAR DE BANCOLOMBIA S.A.
CONTRA GARCÍA VÉLEZ Y ASOCIADOS S EN C Y OTRA**

german perez salcedo <geperez59@yahoo.es>

Miércoles 8/09/2021 2:47 PM

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

 1 archivos adjuntos (6 MB)

MEMORIAL ALLEGA AVALUOS COMERCIALES.pdf;

Señor

JUEZ (3) CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio

**REF EJECUTIVO SINGULAR DE BANCOLOMBIA S.A. CONTRA
GARCÍA VÉLEZ Y ASOCIADOS S EN C Y OTRA
EXP 50001315300320170033800**

Como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, en uso de las tecnologías de comunicación, conforme al artículo 103 del C.G.P., me permito allegar los avalúos comerciales de los inmuebles identificados con las matrículas No. 230-132649, 230-132611 y 230-132614.

Igualmente me permito allegar el recibo de pago de impuesto predial, donde consta el valor del avalúo catastral, de los predios antes citados, para el año 2021.

Anexo: Memorial allegando avalúos en 1 folio.

Avalúos comerciales en 62 folios.

Documentos correspondientes al perito valuador en 20 folios.

Recibo de pago de impuesto predial en 6 folios.

Para verificar la autenticidad de este memorial, se envía desde el e-mail registrado en la Unidad de Registro Nacional de Abogados: geperez59@yahoo.es

Del señor Juez,

GERMÁN ALFONSO PÉREZ SALCEDO

C.C. No. 19.343.775 de Bogotá

T.P. No. 35.851 del C.S.J.



Pérez Chaparro
Abogados

Señor
JUEZ (3) CIVIL DEL CIRCUITO
Villavicencio

REF EJECUTIVO SINGULAR DE BANCOLOMBIA S.A. CONTRA
GARCÍA VÉLEZ Y ASOCIADOS S EN C Y OTRA
EXP 50001315300320170033800

Como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, el avalúo comercial de los inmuebles a saber:

- 230-132649 por valor de \$ 28.800.000.
- 230-132611 por valor de \$ 28.800.000.
- 230-132614 por valor de \$ 28.800.000

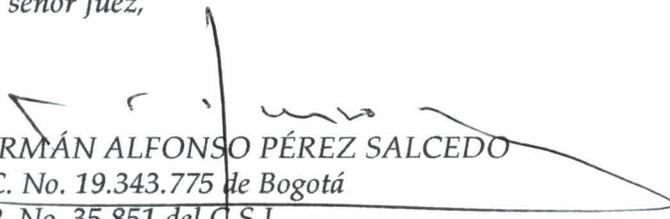
Sírvase correr traslado.

Igualmente me permito allegar el recibo de pago de impuesto predial, donde consta el valor del avalúo catastral, de los predios antes citados, para el año 2021.

Anexo: Avalúos comerciales en 62 folios.
Documentos correspondientes al perito valuador en 20 folios.
Recibo de pago de impuesto predial en 6 folios.

Para verificar la autenticidad de este memorial, se envía desde el e-mail registrado en la Unidad de Registro Nacional de Abogados: geperez59@yahoo.es

Del señor Juez,


GERMÁN ALFONSO PÉREZ SALCEDO
C.C. No. 19.343.775 de Bogotá
T.P. No. 35.851 del C.S.J.

Dirección Carrera 43 C No. 21-37 El Buque - Mpio
Tel. 6663418 Cel. 301 289 2421

geperez59@yahoo.es

Villavicencio, Agosto del 2021

DOCTOR

GERMAN ALFONSO PEREZ SALCEDO

Atendiendo su amable solicitud, me permito adjuntar el documento que tiene el informe de valuación de los predios con la siguientes matriculas inmobiliarias: No. 230-132612, 230-132649, Y 230-132611 ubicados la ciudad 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 la resolución 620 del 2008 del IGAC.
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

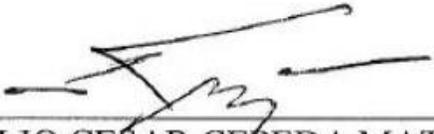
5. A continuación relaciono algunos de los avalúos en los que he actuado como auxiliar de la justicia.

JUZGADO	PROCESO	NÚMERO	DEMANDANTE	DEMANDADO
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 si 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

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

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

AVALÚO
No. 1623

INMUEBLE URBANO LOTE 9
BARRIO SAN ANTONIO
VILLAVICENCIO (META)

SOLICITANTES: DOCTOR GERMAN PEREZ

PROPIETARIOS: GARCIA VELEZ Y ASOCIADOS SOCIEDAD EN
COMANDITA SIMPLE

REALIZADO POR

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS

AGOSTO DE 2021 - Meta

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

CONTENIDO

- 1- METODOLOGÍA
- 2- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 3- INFORMACIÓN DEL INMUEBLE
- 4- ASPECTO JURÍDICO
- 5- LINDEROS
- 6- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
- 7- CONSIDERACIONES FINALES.
- 8- AVALÚO
- 9- VIGENCIA DEL AVALÚO
- 10- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y CERTIFICACIÓN

1. METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en referencia, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localiza y dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

1.1- FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores, tanto del inmueble como del sector, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el inmueble en estudio

1.2- FACTORES DE CARÁCTER ESPECIFICO:

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos del terreno con la edificación relacionados con la estructura, si es que la tiene, disponibilidad de servicios, el estado de conservación y otros aspectos inherentes a las áreas más significativas

1.3- FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:

El estudio se compone de evaluaciones de tipo objetivo y medible además de subjetivos del evaluador basados en la experiencia, en el conocimiento del mercado y en las diferentes perspectivas de la zona, los cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

FECHA DE VISITA: JUNIO DE 2021

FECHA DE INFORME: AGOSTO DEL 2021

SOLICITANTE: DOCTOR GERMAN PEREZ SALCEDO

PROPIETARIOS: GARCIA VELEZ Y ASOCIADOS SOCIEDAD EN
COMANDITA SIMPLE

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

TIPO DE INMUEBLE: LOTE

3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

3.1 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO:

País: Colombia

Departamento: Meta

Municipio: Villavicencio

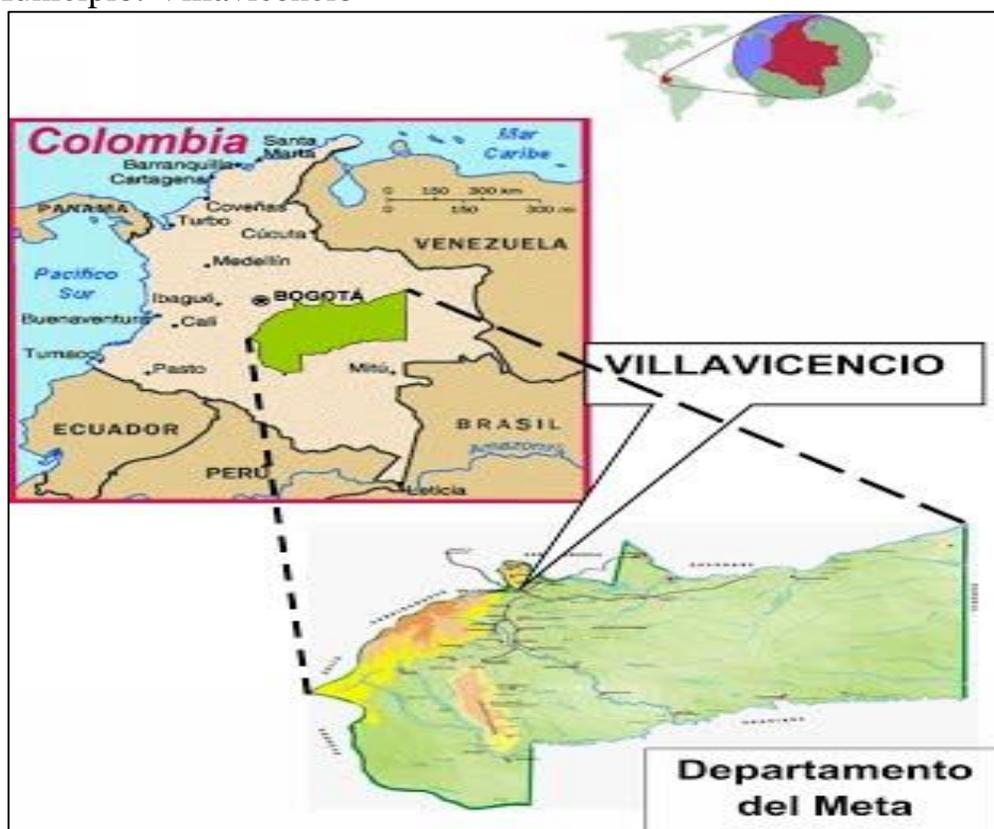


Imagen 1. Ubicación del municipio en donde se encuentra el predio. Fuente: página uniminuto.

DIRRECCION: Calle 19 A # 41 A -35 ESTE SM3 MZ 13 lote 9 según certificado de tradición
Barrio: ciudadela San Antonio

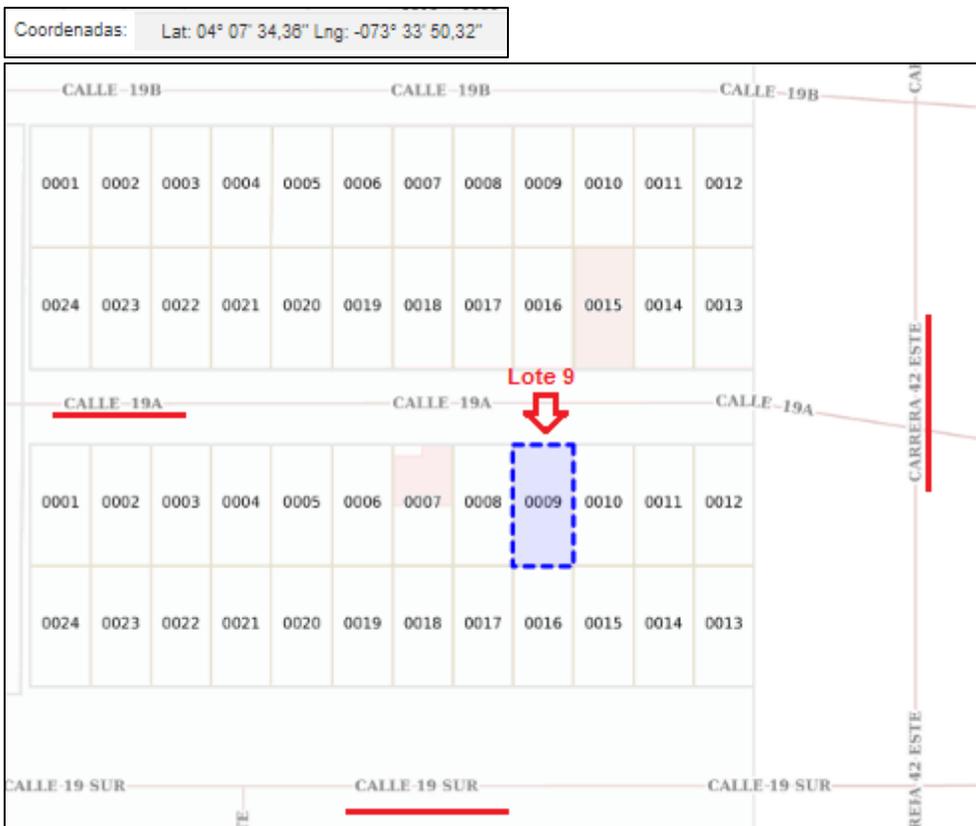


Imagen 2. Ubicación del predio. Fuente: Geoportal del IGAC.

3.2 VECINDARIO:

El predio se encuentra ubicado en el barrio san Antonio en la ciudad de Villavicencio. Se encuentra en una zona residencial cerca de colegios, restaurantes, iglesias y otros establecimientos.

3.3 SERVICIOS:

ACUEDUCTO	SI
ALCANTARILLADO	SI
ENERGÍA	SI.
GAS DOMICILIARIO	SI

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

3.4 VIAS DE ACCESO



Imagen 3. Vías de acceso al inmueble. Fuente: Google maps.

DEL SECTOR: carrera 42 este
DEL PREDIO: Calle 19 A
TRANSPORTE: Vehicular de todo tipo

3.5 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Se trata de un lote ubicado en una zona residencial el cual queda sobre un callejón. Cuenta con acceso a todos los servicios públicos.

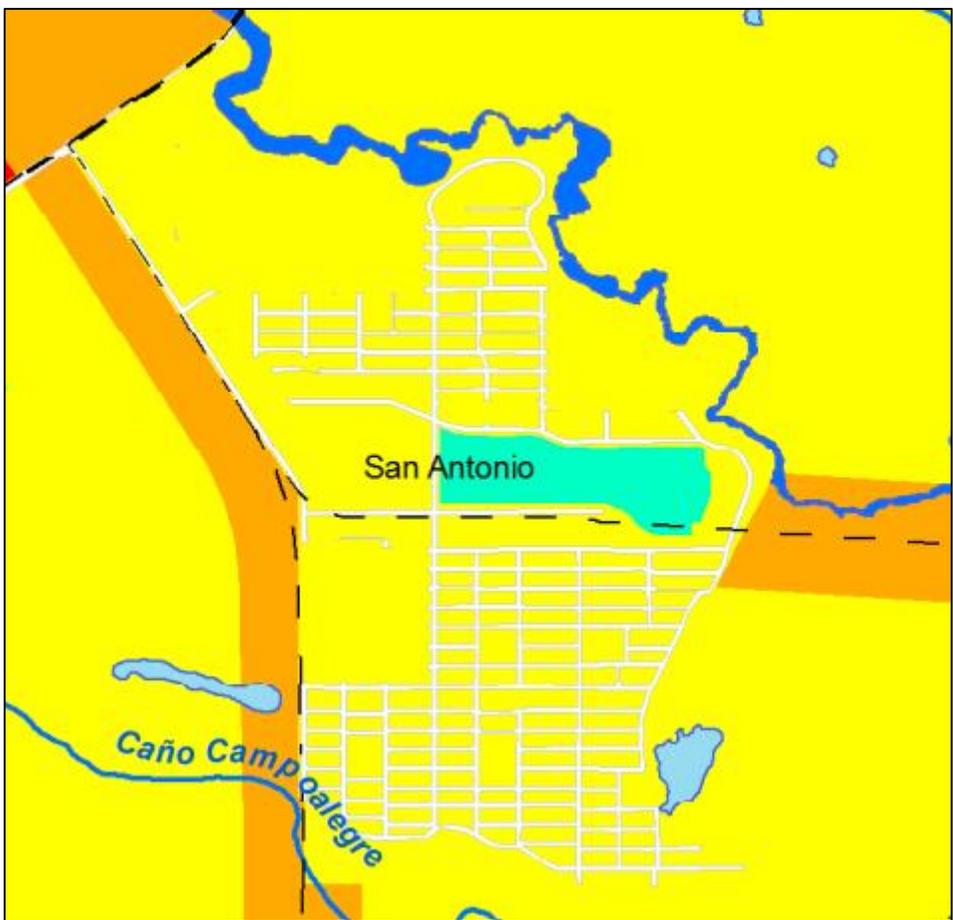
Área del terreno: 72 m²

3.6 USO DEL SUELO



Imagen 4. Uso del suelo según el POT de Villavicencio.

El predio se encuentra en suelo urbano (centros poblados).



CONVENCIONES GENERALES

	Vías		Dique Guatiquía		Drenajes
	Vía Departamental		Centros Poblados		Banco de Arena
	Vía Nacional		Pistas Aeropuertos		Humedales Identificados
	Túnel Buenavista		Suelo de Protección		Funcion Amortiguadora

CONVENCIONES ESPECIFICAS

	Área de Actividad Intensiva A.A.I.		Área de Actividad Limitada A.A.L.
	Área de Actividad Moderada A.A.M.		Dotacional
	Área de Actividad Residencial A.A.R.		Suelo de Protección

Imagen 5. Uso del suelo según el POT de Villavicencio.

El predio se encuentra en área de actividad residencial.

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

4. ASPECTO JURÍDICO

Matricula Inmobiliaria: 230-132649

Código predial Nacional: 500010107000010860009000000000

Código predial: 50001010710860009000

Documento suministrados y recolectados

- Certificado de tradición y libertad

5. LINDEROS

Los linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 614 del 26 de abril de 2004 notaria cuarta de Villavicencio.

6. HIPÓTESIS 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.

PROBLEMAS 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.

7. CONSIDERACIONES FINALES.

Además de las características más relevantes expuestas en el presente informe, para la determinación del justiprecio comercial del inmueble se tomaron en cuenta los siguientes factores:

7.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

La oferta y la demanda para este tipo de Inmuebles es media por la ubicación y características de la zona.

7.2 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA

Normal

7.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Sector de excelente desarrollo.

8. AVALÚO

8.1 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.

8.2 Métodos Utilizados

Método de comparación o de mercado de la resolución 620 del 2008 del IGAC.

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 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Artículo 11º.- En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

8.3 Cálculo del valor del terreno

METODO DE COMPARACION DE MERCADO PARA CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO				
Fecha	Nombre	Teléfono	Valor terreno	Valor m2
Junio del 2021	www.fincaraiz.com.co	3118433829	\$ 32.000.000	\$ 444.444
	www.fincaraiz.com.co	3219640334	\$ 30.000.000	\$ 416.667
	www.fincaraiz.com.co	3118843394	\$ 30.000.000	\$ 402.778
	www.fincaraiz.com.co	3228912768	\$ 28.000.000	\$ 388.889
Media	\$ 413.194			
Desviación Estándar	23719,79344			
Coefficiente de variación.	5,74%			
Límite superior	\$ 436.914			
Límite inferior	\$ 389.475			
Valor adoptado	\$ 400.000			
Área	72			
Valor total	\$ 28.800.000			

Tabla 1. Ofertas para calcular el valor del metro cuadrado del terreno.

Nota: Por las características particulares del bien y para efectos de establecer su valor comercial, se empleó para hallar el valor comercial del terreno el método de comparación o de mercado de la resolución 620 del 2008 artículos 1 y 10 y 11 del IGAC teniendo en cuenta esto nos dio un promedio como valor optimo la suma de \$ 400.000 por metro cuadrado para un valor total del terreno de \$28.800.000

8.4 Descripción de la memoria de los cálculos

Para la realización del avalúo y teniendo en cuenta que el inmueble adelantó el siguiente procedimiento según los métodos seleccionados:

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

Determinación del valor del terreno

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 de suelo en la zona donde se encuentra el inmueble.

Producto de esta labor se incluyeron 4 muestras obtenidas de inmuebles en venta tomadas directamente en el sector, 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.

Los datos estudiados y analizados, así como los resultados obtenidos se relacionan en la Tabla 1. El valor total del lote se obtuvo multiplicando el área del lote por el valor promedio por metro cuadrado obtenido anteriormente.

Resultados obtenidos

Producto del análisis se obtuvieron los resultados presentados a continuación y que establecen el valor más probable del inmueble objeto del estudio para la fecha de realización del mismo.

Descripción	Área	Valor Total
Terreno	72 m ²	\$ 28.800.000
TOTAL		\$ 28.800.000

9. VIGENCIA DEL AVALÚO

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.

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

10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y CERTIFICACIÓN

- 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 Etica 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.

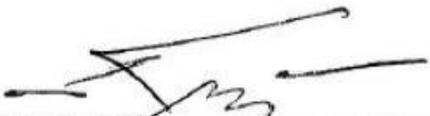
CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO PARA AGOSTO DE 2021 \$ 28.800.000 VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS

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

Anexos:

1. RAA
2. FOTOS DEL PREDIO
3. TABLA DE OFERTAS
4. FOTOS DE LAS OFERTAS



JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
CC No 19.316.868.de Bogotá



PIN de Validación: afb70aad



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		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		15 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		15 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		20 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 		20 Nov 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: afb70aad



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



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha 20 Nov 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha 20 Nov 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha 20 Nov 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha 20 Nov 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha 20 Nov 2020</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha 20 Nov 2020</p>	<p>Regimen Régimen</p>

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



PIN de Validación: afb70aad



			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 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.	Fecha 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 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.



PIN de Validación: afb70aad



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: CALLE 16 # 43D - 23
Teléfono: 3153262163
Correo Electrónico: juliocepedam@hotmail.com

Titulos 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

afb70aad

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 un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez

Página 4 de 5

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

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

VISTA DEL INMUEBLE



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

TABLA OFERTAS

No.	Fuente	Telefono	Codigo	Tipo de inmueble	Descripcion	Area en m2	Valor del predio	Valor depurado	Valor terreno	Valor m2
1	www.fincaraiz.com.co	3118433829	6456520	lote	lote ubicado en el barrio el brillante	72	\$ 35.000.000	\$ 32.000.000	\$32.000.000	\$ 444.444
2	www.fincaraiz.com.co	3219640334	6572022	lote	lote ubicado en el barrio el brillante	72	\$ 32.000.000	\$ 30.000.000	\$30.000.000	\$ 416.667
3	www.fincaraiz.com.co	3118843394	6398358	lote	lote ubicado en el barrio el brillante	72	\$ 30.000.000	\$ 29.000.000	\$29.000.000	\$ 402.778
4	www.fincaraiz.com.co	3228912768	6557698	lote	lote ubicado en el barrio el brillante	72	\$ 30.000.000	\$ 28.000.000	\$28.000.000	\$ 388.889

OFERTAS

Lote en Venta
 Villavicencio San Antonio **\$ 32.000.000**

[Favoritos](#)
 Usado



1/7

72,00 m² Sin especificar Sin especificar

Sin especificar

Comparar Teléfono Ubicación

Celular: 3219640334

Área privada: 72,00 m ²	Área: 72,00 m ²	Precio m ² : 444.444/m ²
Estrato: 3	Antigüedad: 1 a 8 años	Sector: Ver Mapa

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6572022

OJO Este es uno de los mejores lotes con excelente ubicación Es una oportunidad de hacer crecer su capital por la constante valorización que desencadenó la pandemia en la zona Cuenta con servicios públicos Agua Luz y Escritura Pública Vías empedradas

fincaraiz.com.co [Regístrate](#) [Ingresar](#)

Está en [Inicio](#) / [Meta](#) / [Villavicencio](#) / [Barrio El Brillante](#) / [Lote En Venta Villavicencio Barrio El Brillante](#)

Lote en Venta
 Villavicencio barrio el brillante **\$ 30.000.000**

[Favoritos](#)
 Usado



1/6

72,00 m² Sin especificar Sin especificar

Sin especificar

Comparar Teléfono Ubicación

Celular: 3118843394

Área privada: 72,00 m ²	Área: 72,00 m ²	Precio m ² : 416.667/m ²
Estrato: 1	Sector: Ver Mapa	

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6398358

Se vende lote Esquinero de 6x12 con documento publico servicios de luz agua y alcantarillado listo para construir excelente ubicación en el barrio el brillante

fincaraiz.com.co [Regístrate](#) | [Ingresar](#)

Está en: Inicio / Meta / Villavicencio / Zona 1 / El Brillante / Lote En Venta Villavicencio El Brillante

Lote en Venta
 Villavicencio EL BRILLANTE **\$ 35.000.000**

♡ Favoritos
 Usado



72,00 m² Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Comparar Teléfono Ubicación

Celular: 3118433829

Área: 72,00 m ²	Precio m ² : 486.111/m ²	Estrato: 3
Sector: Zona 1		

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6456520

SECTOR DE ALTO DESARROLLO Y EXCELENTE VALORIZACIÓN

fincaraiz.com.co [Regístrate](#) | [Ingresar](#)

Está en: Inicio / Meta / Villavicencio / Zona 3 / San Antonio / Lote En Venta Villavicencio San Antonio

Lote en Venta
 Villavicencio San Antonio **\$ 99.000.000**

♡ Favoritos
 Usado



72,00 m² Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Comparar Teléfono Ubicación

Celular: 3228912768

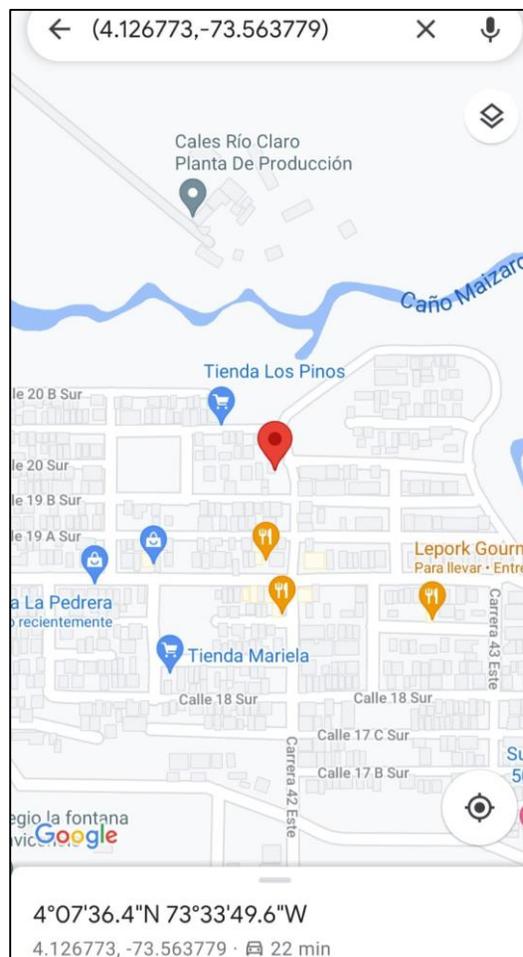
Área: 72,00 m ²	Precio m ² : 1.375.000/m ²	Estrato: Campestre
Sector: Zona 3		

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6557698

VILLAVICENCIO En venta 3 Lotes de 6x12 mts en el barrio El Brillante todos con matrícula de acueducto, están cerca al paradero de busetas y a la vía principal, uno tiene bases.

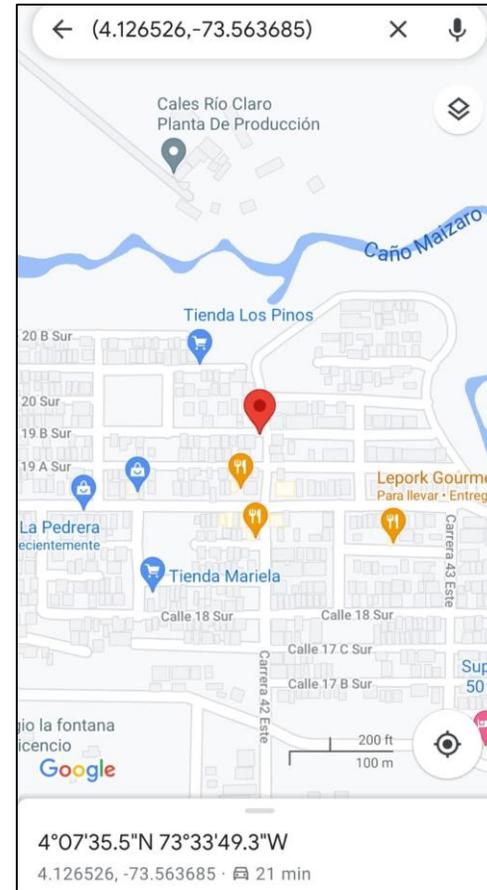
Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
 Correo: juliocepedam@hotmail.com
 Celular: 3153262163
 Villavicencio

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



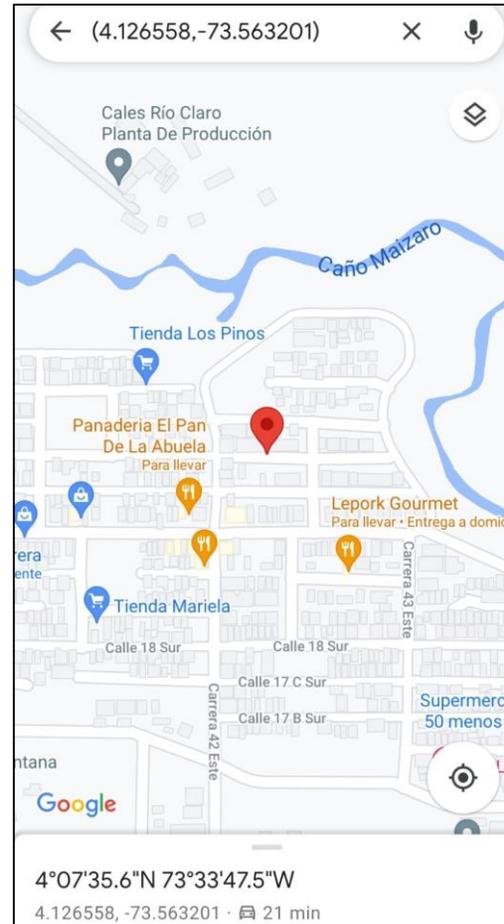
Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

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



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

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



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

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

AVALÚO
No. 1624

INMUEBLE URBANO LOTE 19
BARRIO SAN ANTONIO
VILLAVICENCIO (META)

SOLICITANTES: DOCTOR GERMAN PEREZ

PROPIETARIOS: GARCIA VELEZ Y ASOCIADOS SOCIEDAD EN
COMANDITA SIMPLE

REALIZADO POR

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS

AGOSTO DE 2021 - Meta

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

CONTENIDO

- 1- METODOLOGÍA
- 2- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 3- INFORMACIÓN DEL INMUEBLE
- 4- ASPECTO JURÍDICO
- 5- LINDEROS
- 6- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
- 7- CONSIDERACIONES FINALES.
- 8- AVALÚO
- 9- VIGENCIA DEL AVALÚO
- 10- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y CERTIFICACIÓN

1. METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en referencia, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localiza y dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

1.1- FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores, tanto del inmueble como del sector, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el inmueble en estudio

1.2- FACTORES DE CARÁCTER ESPECIFICO:

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos del terreno con la edificación relacionados con la estructura, si es que la tiene, disponibilidad de servicios, el estado de conservación y otros aspectos inherentes a las áreas más significativas

1.3- FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:

El estudio se compone de evaluaciones de tipo objetivo y medible además de subjetivos del evaluador basados en la experiencia, en el conocimiento del mercado y en las diferentes perspectivas de la zona, los cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

FECHA DE VISITA: JUNIO DE 2021

FECHA DE INFORME: AGOSTO DEL 2021

SOLICITANTE: DOCTOR GERMAN PEREZ SALCEDO

PROPIETARIOS: GARCIA VELEZ Y ASOCIADOS SOCIEDAD EN
COMANDITA SIMPLE

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

TIPO DE INMUEBLE: LOTE

3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

3.1 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO:

País: Colombia

Departamento: Meta

Municipio: Villavicencio

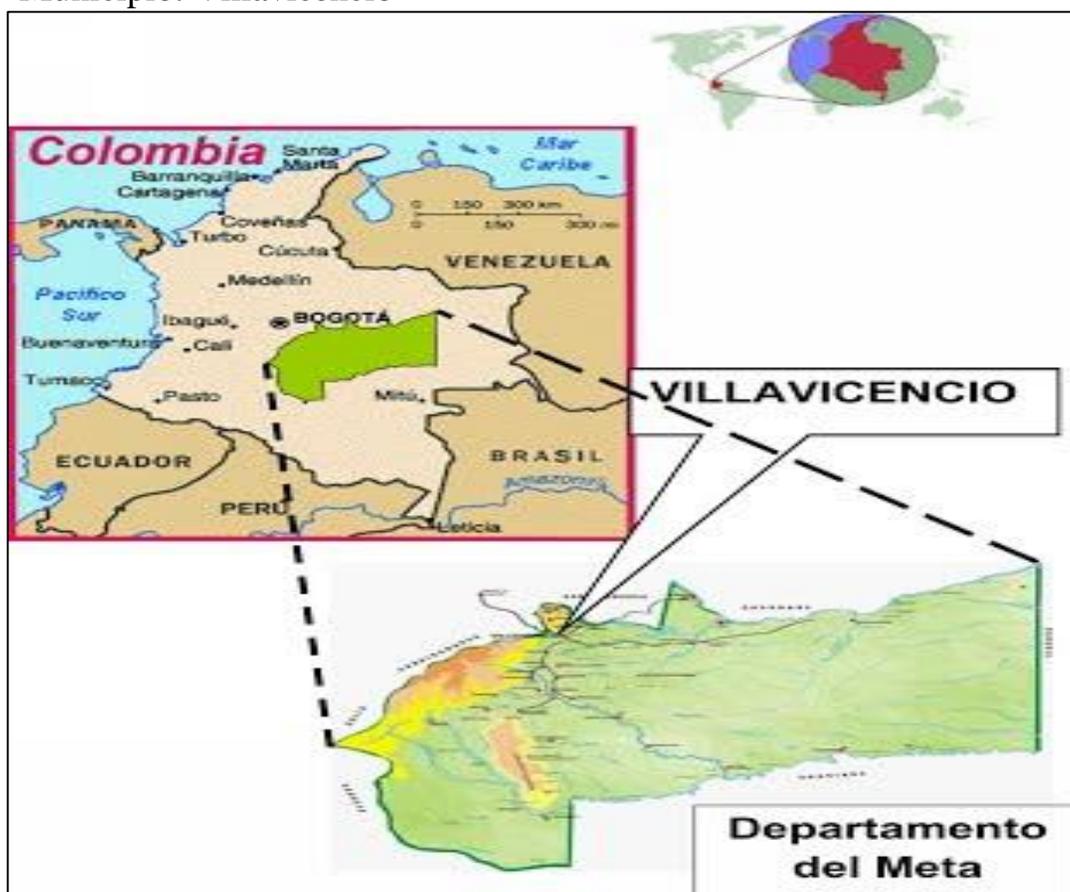


Imagen 1. Ubicación del municipio en donde se encuentra el predio. Fuente: página uniminuto.

Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque

Correo: juliocepedam@hotmail.com

Celular: 3153262163

Villavicencio

DIRRECCION: Calle 19 B # 41 A -24 ESTE SM3 MZ 11 lote 19 según certificado de tradición

Barrio: ciudadela San Antonio

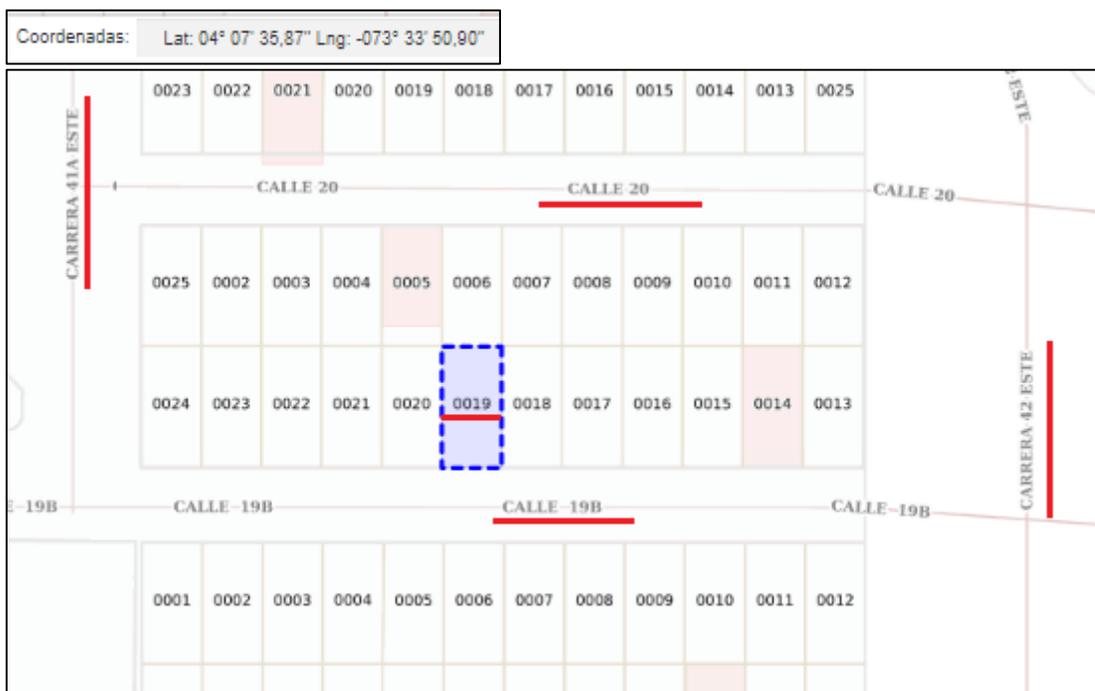


Imagen 2. Ubicación del predio. Fuente: Geoportal del IGAC.

3.2 VECINDARIO:

El predio se encuentra ubicado en el barrio san Antonio en la ciudad de Villavicencio. Se encuentra en una zona residencial cerca de colegios, restaurantes, iglesias y otros establecimientos.

3.3 SERVICIOS:

ACUEDUCTO	SI
ALCANTARILLADO	SI
ENERGÍA	SI.
GAS DOMICILIARIO	SI

3.4 VIAS DE ACCESO

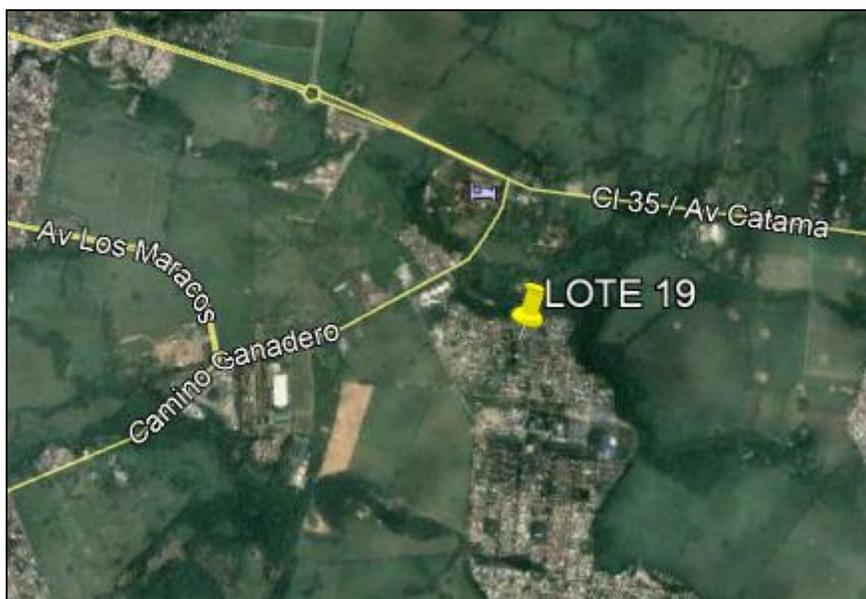


Imagen 3. Vías de acceso al inmueble. Fuente: Google maps.

DEL SECTOR: Av los maracos, Av catama, carrera 42 este

DEL PREDIO: Calle 19 B

TRANSPORTE: Vehicular de todo tipo

3.5 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Se trata de un lote ubicado en una zona residencial el cual queda sobre un callejón. Cuenta con acceso a todos los servicios públicos.

Área del terreno: 72 m²

3.6 USO DEL SUELO

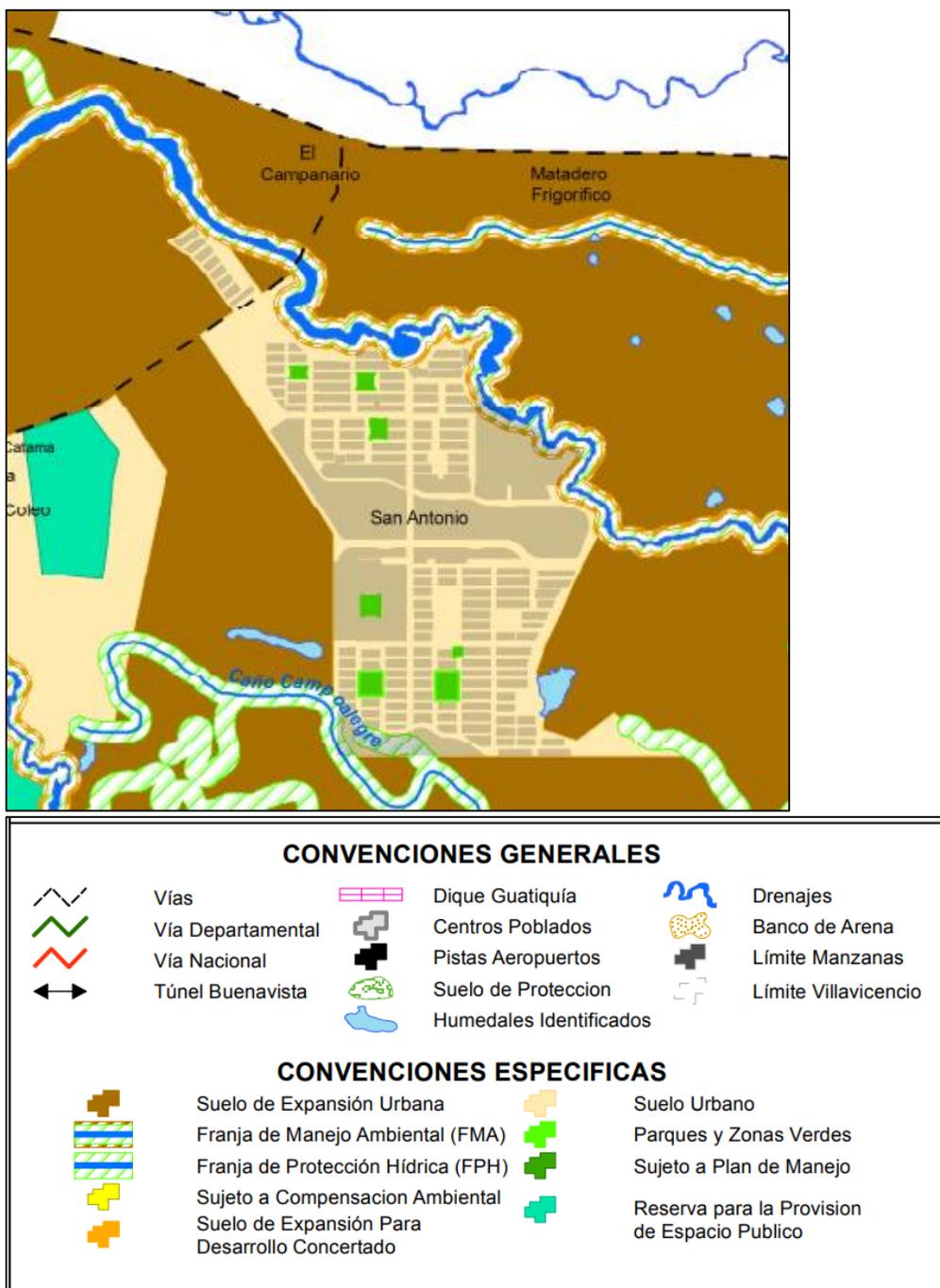


Imagen 4. Uso del suelo según el POT de Villavicencio.

El predio se encuentra en suelo urbano (centros poblados).

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



CONVENCIONES GENERALES					
	Vías		Dique Guatiquía		Drenajes
	Vía Departamental		Centros Poblados		Banco de Arena
	Vía Nacional		Pistas Aeropuertos		Humedales Identificados
	Túnel Buenavista		Suelo de Protección		Funcion Amortiguadora
CONVENCIONES ESPECIFICAS					
	Área de Actividad Intensiva A.A.I.		Área de Actividad Limitada A.A.L.		
	Área de Actividad Moderada A.A.M.		Dotacional		
	Área de Actividad Residencial A.A.R.		Suelo de Protección		

Imagen 5. Uso del suelo según el POT de Villavicencio.

El predio se encuentra en área de actividad residencial.

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

4. ASPECTO JURÍDICO

Matricula Inmobiliaria: 230-132611

Código predial Nacional: 500010107000010850019000000000

Código predial: 50001010710850019000

Documento suministrados y recolectados

- Certificado de tradición y libertad

5. LINDEROS

Los linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 614 del 26 de abril de 2004 notaria cuarta de Villavicencio.

6. HIPÓTESIS 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.

7. CONSIDERACIONES FINALES.

Además de las características más relevantes expuestas en el presente informe, para la determinación del justiprecio comercial del inmueble se tomaron en cuenta los siguientes factores:

7.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

La oferta y la demanda para este tipo de Inmuebles es media por la ubicación y características de la zona.

7.2 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA

Normal

7.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Sector de excelente desarrollo.

8. AVALÚO

8.1 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.

8.2 Métodos Utilizados

Método de comparación o de mercado de la resolución 620 del 2008 del IGAC.

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 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Artículo 11º.- En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

8.3 Cálculo del valor del terreno

METODO DE COMPARACION DE MERCADO PARA CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO				
Fecha	Nombre	Teléfono	Valor terreno	Valor m2
Junio del 2021	www.fincaraiz.com.co	3118433829	\$ 32.000.000	\$ 444.444
	www.fincaraiz.com.co	3219640334	\$ 30.000.000	\$ 416.667
	www.fincaraiz.com.co	3118843394	\$ 30.000.000	\$ 402.778
	www.fincaraiz.com.co	3228912768	\$ 28.000.000	\$ 388.889
Media	\$ 413.194			
Desviación Estándar	23719,79344			
Coefficiente de variación.	5,74%			
Límite superior	\$ 436.914			
Límite inferior	\$ 389.475			
Valor adoptado	\$ 400.000			
Área	72			
Valor total	\$ 28.800.000			

Tabla 1. Ofertas para calcular el valor del metro cuadrado del terreno.

Nota: Por las características particulares del bien y para efectos de establecer su valor comercial, se empleó para hallar el valor comercial del terreno el método de comparación o de mercado de la resolución 620 del 2008 artículos 1 y 10 y 11 del IGAC teniendo en cuenta esto nos dio un promedio como valor optimo la suma de \$ 400.000 por metro cuadrado para un valor total del terreno de \$28.800.000

8.4 Descripción de la memoria de los cálculos

Para la realización del avalúo y teniendo en cuenta que el inmueble adelantó el siguiente procedimiento según los métodos seleccionados:

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

Determinación del valor del terreno

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 de suelo en la zona donde se encuentra el inmueble.

Producto de esta labor se incluyeron 4 muestras obtenidas de inmuebles en venta tomadas directamente en el sector, 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.

Los datos estudiados y analizados, así como los resultados obtenidos se relacionan en la Tabla 1. El valor total del lote se obtuvo multiplicando el área del lote por el valor promedio por metro cuadrado obtenido anteriormente.

Resultados obtenidos

Producto del análisis se obtuvieron los resultados presentados a continuación y que establecen el valor más probable del inmueble objeto del estudio para la fecha de realización del mismo.

Descripción	Área	Valor Total
Terreno	72 m ²	\$ 28.800.000
TOTAL		\$ 28.800.000

9. VIGENCIA DEL AVALÚO

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.

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

10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y CERTIFICACIÓN

- 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 Etica 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.

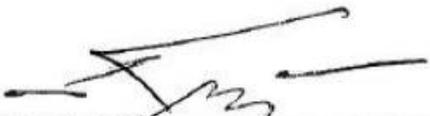
CERTIFICADO DE AVALÚO COMERCIAL

**AVALÚO PARA AGOSTO DE 2021 \$ 28.800.000 VEINTIOCHO
MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS**

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

Anexos:

1. RAA
2. FOTOS DEL PREDIO
3. TABLA DE OFERTAS
4. FOTOS DE LAS OFERTAS



JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
CC No 19.316.868.de Bogotá



PIN de Validación: afb70aad



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 evaluador 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	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	15 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	15 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	20 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	20 Nov 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: afb70aad



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



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen</p>

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



PIN de Validación: afb70aad



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 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.	Fecha 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 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.



PIN de Validación: afb70aad



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: CALLE 16 # 43D - 23
Teléfono: 3153262163
Correo Electrónico: juliocepedam@hotmail.com

Titulos 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

afb70aad

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 un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez

Página 4 de 5

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

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

VISTA DEL INMUEBLE



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

TABLA OFERTAS

No.	Fuente	Telefono	Codigo	Tipo de inmueble	Descripcion	Area en m2	Valor del predio	Valor depurado	Valor terreno	Valor m2
1	www.fincaraiz.com.co	3118433829	6456520	lote	lote ubicado en el barrio el brillante	72	\$ 35.000.000	\$ 32.000.000	\$32.000.000	\$ 444.444
2	www.fincaraiz.com.co	3219640334	6572022	lote	lote ubicado en el barrio el brillante	72	\$ 32.000.000	\$ 30.000.000	\$30.000.000	\$ 416.667
3	www.fincaraiz.com.co	3118843394	6398358	lote	lote ubicado en el barrio el brillante	72	\$ 30.000.000	\$ 29.000.000	\$29.000.000	\$ 402.778
4	www.fincaraiz.com.co	3228912768	6557698	lote	lote ubicado en el barrio el brillante	72	\$ 30.000.000	\$ 28.000.000	\$28.000.000	\$ 388.889

OFERTAS

Lote en Venta
Villavicencio San Antonio

\$ 32.000.000

[Favoritos](#)

Usado



72,00 m²

Sin especificar

Sin especificar

Comparar

Teléfono

Ubicación

Celular: 3219640334

Área privada: 72,00 m ²	Área: 72,00 m ²	Precio m ² : 444.444/m ²
Estrato: 3	Antigüedad: 1 a 8 años	Sector: Ver Mapa

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 6572022

OJO Este es uno de los mejores lotes con excelente ubicación Es una oportunidad de hacer crecer su capital por la constante valorización que desencadenó la pandemia en la zona Cuenta con servicios públicos Agua Luz y Escritura Pública Vías empedradas

fincaraiz.com.co

Está en: Inicio / Meta / Villavicencio / Barrio El Brillante / Lote En Venta Villavicencio Barrio El Brillante

[Regístrate](#) [Ingresar](#)

Lote en Venta
Villavicencio barrio el brillante

\$ 30.000.000

[Favoritos](#)

Usado



72,00 m²

Sin especificar

Sin especificar

Comparar

Teléfono

Ubicación

Celular: 3118843394

Área privada: 72,00 m ²	Área: 72,00 m ²	Precio m ² : 416.667/m ²
Estrato: 1	Sector: Ver Mapa	

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 6398358

Se vende lote Esquinero de 6x12 con documento publico servicios de luz agua y alcantarillado listo para construir excelente ubicación en el barrio el brillante

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

fincaraiz.com.co [Regístrate](#) | [Ingresar](#)

Está en: [Inicio](#) / [Meta](#) / [Villavicencio](#) / [Zona 1](#) / [El Brillante](#) / Lote En Venta Villavicencio El Brillante

Lote en Venta
 Villavicencio EL BRILLANTE

\$ 35.000.000
 Favoritos
 Usado



1/7

72,00 m² Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Comparar Teléfono Ubicación

Celular: 3118433829

Área: 72,00 m ²	Precio m ² : 486.111/m ²	Estrato: 3
Sector: Zona 1		

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6456520

SECTOR DE ALTO DESARROLLO Y EXCELENTE VALORIZACIÓN

fincaraiz.com.co [Regístrate](#) | [Ingresar](#)

Está en: [Inicio](#) / [Meta](#) / [Villavicencio](#) / [Zona 3](#) / [San Antonio](#) / Lote En Venta Villavicencio San Antonio

Lote en Venta
 Villavicencio San Antonio

\$ 99.000.000
 Favoritos
 Usado



1/6

72,00 m² Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Comparar Teléfono Ubicación

Celular: 3228912768

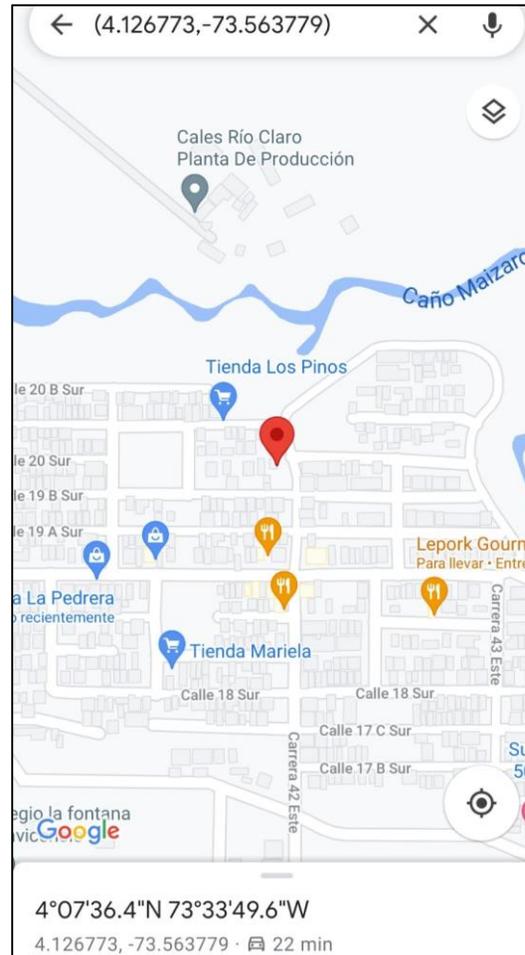
Área: 72,00 m ²	Precio m ² : 1.375.000/m ²	Estrato: Campestre
Sector: Zona 3		

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6557698

VILLAVICENCIO En venta 3 Lotes de 6x12 mts en el barrio El Brillante todos con matrícula de acueducto, están cerca al paradero de busetas y a la vía principal, uno tiene bases.

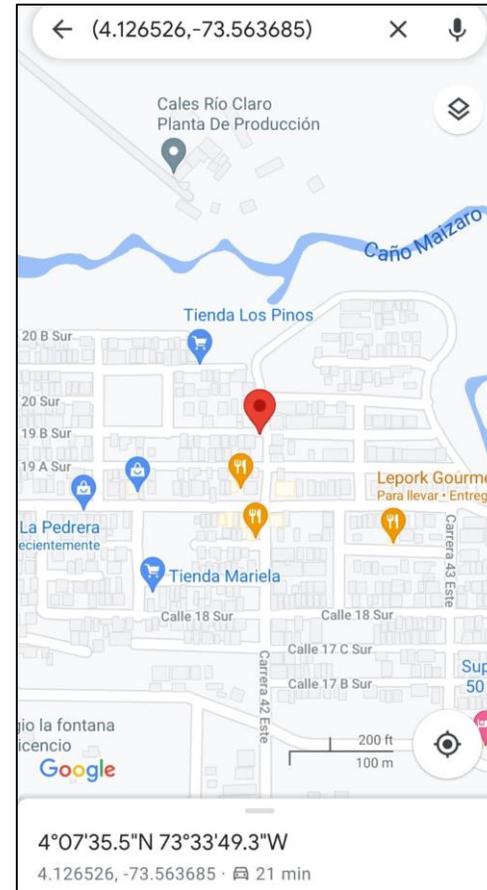
Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
 Correo: juliocepedam@hotmail.com
 Celular: 3153262163
 Villavicencio

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



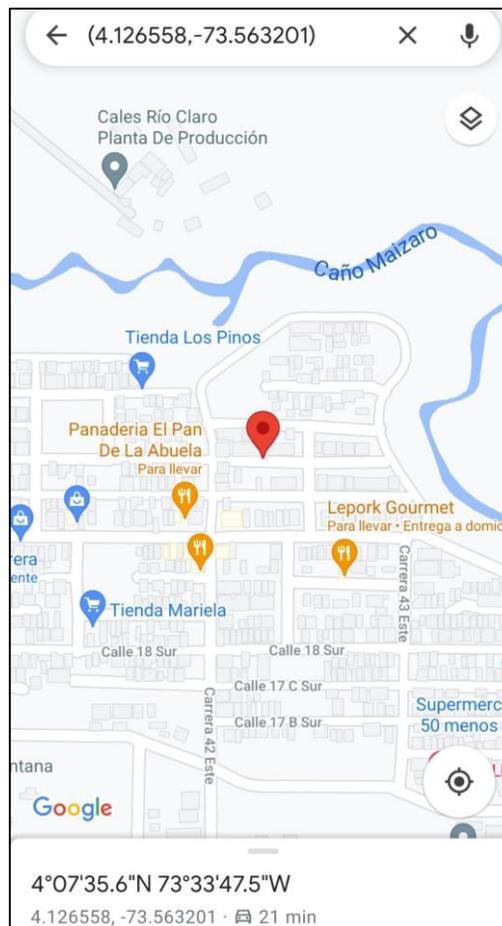
Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

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



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

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



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

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

AVALÚO
No. 1625

INMUEBLE URBANO LOTE 22
BARRIO SAN ANTONIO
VILLAVICENCIO (META)

SOLICITANTES: DOCTOR GERMAN PEREZ

PROPIETARIOS: GARCIA VELEZ Y ASOCIADOS SOCIEDAD EN
COMANDITA SIMPLE

REALIZADO POR

JULIO CESAR CEPEDA MATEUS

AGOSTO DE 2021 - Meta

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

CONTENIDO

- 1- METODOLOGÍA
- 2- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 3- INFORMACIÓN DEL INMUEBLE
- 4- ASPECTO JURÍDICO
- 5- LINDEROS
- 6- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
- 7- CONSIDERACIONES FINALES.
- 8- AVALÚO
- 9- VIGENCIA DEL AVALÚO
- 10- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y CERTIFICACIÓN

1. METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en referencia, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localiza y dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

1.1- FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores, tanto del inmueble como del sector, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el inmueble en estudio

1.2- FACTORES DE CARÁCTER ESPECIFICO:

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos del terreno con la edificación relacionados con la estructura, si es que la tiene, disponibilidad de servicios, el estado de conservación y otros aspectos inherentes a las áreas más significativas

1.3- FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:

El estudio se compone de evaluaciones de tipo objetivo y medible además de subjetivos del evaluador basados en la experiencia, en el conocimiento del mercado y en las diferentes perspectivas de la zona, los cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

FECHA DE VISITA: JUNIO DE 2021

FECHA DE INFORME: AGOSTO DEL 2021

SOLICITANTE: DOCTOR GERMAN PEREZ SALCEDO

PROPIETARIOS: GARCIA VELEZ Y ASOCIADOS SOCIEDAD EN
COMANDITA SIMPLE

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

TIPO DE INMUEBLE: LOTE

3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

3.1 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO:

País: Colombia

Departamento: Meta

Municipio: Villavicencio

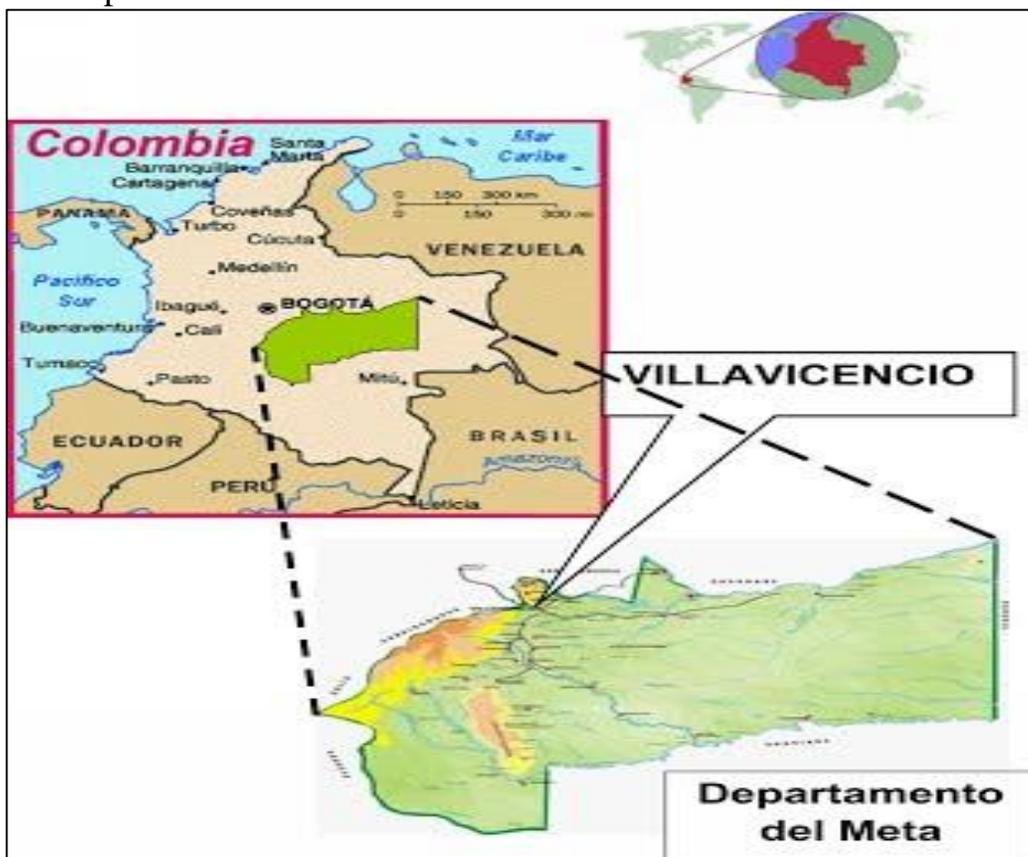


Imagen 1. Ubicación del municipio en donde se encuentra el predio. Fuente: página uniminuto.

DIRRECCION: Calle 19 B # 41 A -12 ESTE SM3 MZ 11 lote 22 según certificado de tradición
Barrio: ciudadela San Antonio

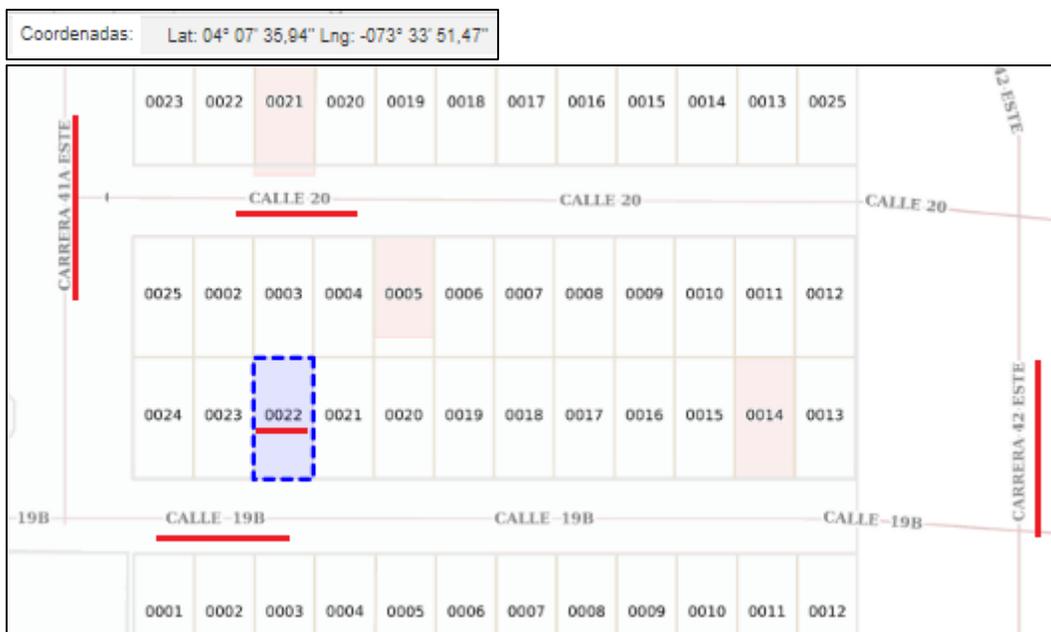


Imagen 2. Ubicación del predio. Fuente: Geoportal del IGAC.

3.2 VECINDARIO:

El predio se encuentra ubicado en el barrio san Antonio en la ciudad de Villavicencio. Se encuentra en una zona residencial cerca de colegios, restaurantes, iglesias y otros establecimientos.

3.3 SERVICIOS:

ACUEDUCTO	SI
ALCANTARILLADO	SI
ENERGÍA	SI.
GAS DOMICILIARIO	SI

3.4 VIAS DE ACCESO

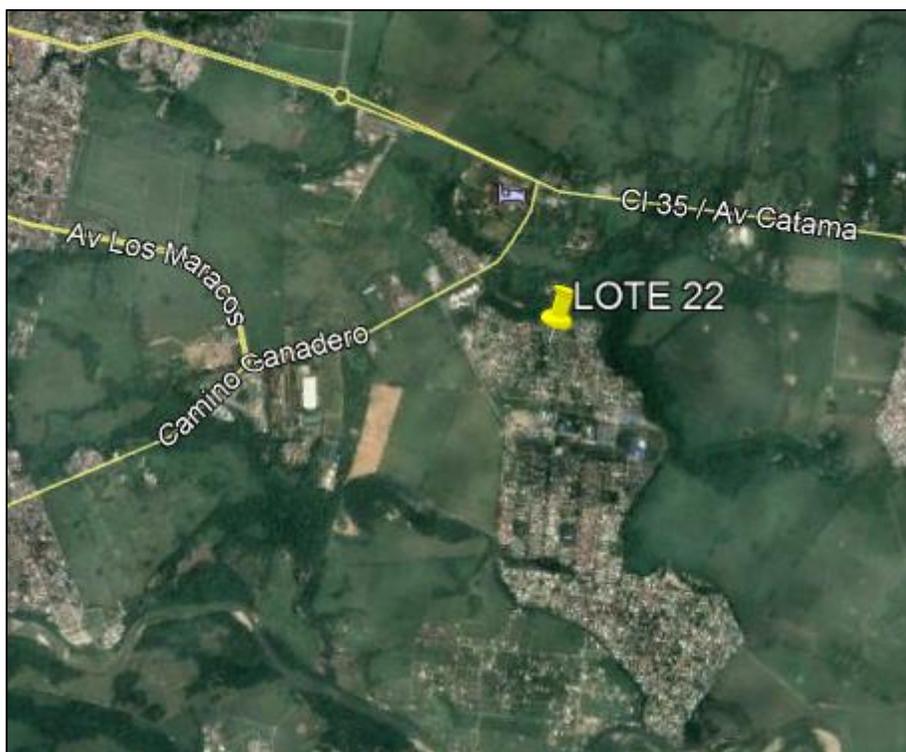


Imagen 3. Vías de acceso al inmueble. Fuente: Google maps.

DEL SECTOR: Av los maracos, Av catama, carrera 42 este

DEL PREDIO: Calle 19 B

TRANSPORTE: Vehicular de todo tipo

3.5 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Se trata de un lote ubicado sobre un callejón en una zona residencial, con acceso a todos los servicios públicos.

Área del terreno: 72 m²

3.6 USO DEL SUELO

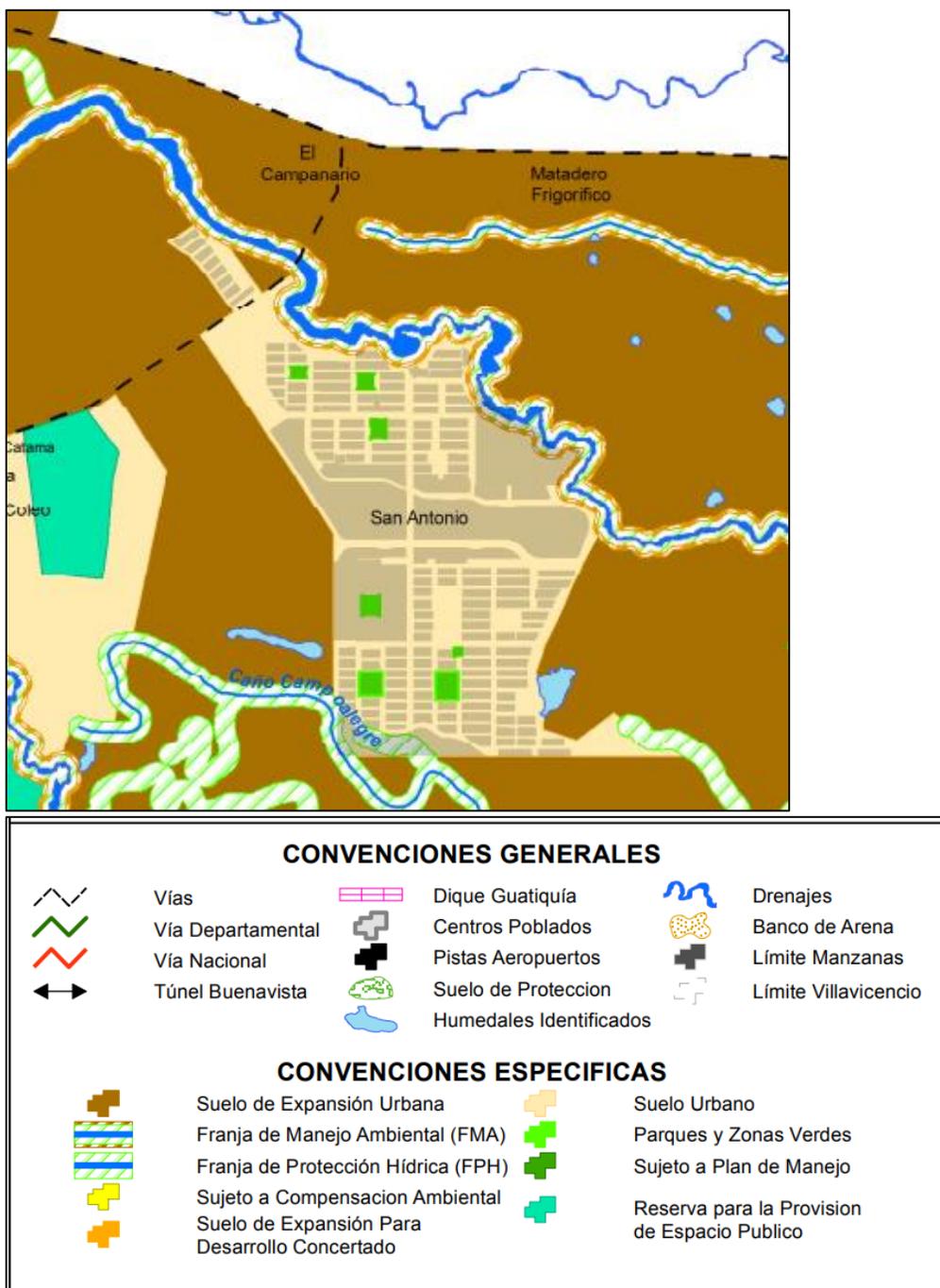


Imagen 4. Uso del suelo según el POT de Villavicencio.

El predio se encuentra en suelo urbano (centros poblados).

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



Imagen 5. Uso del suelo según el POT de Villavicencio.

El predio se encuentra en área de actividad residencial.

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

4. ASPECTO JURÍDICO

Matricula Inmobiliaria: 230-132614

Código predial Nacional: 500010107000010850022000000000

Código predial: 50001010710850022000

Documento suministrados y recolectados

- Certificado de tradición y libertad

5. LINDEROS

Los linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 614 del 26 de abril de 2004 notaria cuarta de Villavicencio.

6. HIPÓTESIS 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.

PROBLEMAS 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.

7. CONSIDERACIONES FINALES.

Además de las características más relevantes expuestas en el presente informe, para la determinación del justiprecio comercial del inmueble se tomaron en cuenta los siguientes factores:

7.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

La oferta y la demanda para este tipo de Inmuebles es media por la ubicación y características de la zona.

7.2 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA

Normal

7.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Sector de excelente desarrollo.

8. AVALÚO

8.1 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.

8.2 Métodos Utilizados

Método de comparación o de mercado de la resolución 620 del 2008 del IGAC.

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 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Artículo 11º.- En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

8.3 Cálculo del valor del terreno

METODO DE COMPARACION DE MERCADO PARA CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO				
Fecha	Nombre	Teléfono	Valor terreno	Valor m2
Junio del 2021	www.fincaraiz.com.co	3118433829	\$ 32.000.000	\$ 444.444
	www.fincaraiz.com.co	3219640334	\$ 30.000.000	\$ 416.667
	www.fincaraiz.com.co	3118843394	\$ 30.000.000	\$ 402.778
	www.fincaraiz.com.co	3228912768	\$ 28.000.000	\$ 388.889
Media	\$ 413.194			
Desviación Estándar	23719,79344			
Coefficiente de variación.	5,74%			
Límite superior	\$ 436.914			
Límite inferior	\$ 389.475			
Valor adoptado	\$ 400.000			
Área	72			
Valor total	\$ 28.800.000			

Tabla 1. Ofertas para calcular el valor del metro cuadrado del terreno.

Nota: Por las características particulares del bien y para efectos de establecer su valor comercial, se empleó para hallar el valor comercial del terreno el método de comparación o de mercado de la resolución 620 del 2008 artículos 1 y 10 y 11 del IGAC teniendo en cuenta esto nos dio un promedio como valor optimo la suma de \$ 400.000 por metro cuadrado para un valor total del terreno de \$28.800.000

8.4 Descripción de la memoria de los cálculos

Para la realización del avalúo y teniendo en cuenta que el inmueble adelantó el siguiente procedimiento según los métodos seleccionados:

Determinación del valor del terreno

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 de suelo en la zona donde se encuentra el inmueble.

Producto de esta labor se incluyeron 4 muestras obtenidas de inmuebles en venta tomadas directamente en el sector, 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.

Los datos estudiados y analizados, así como los resultados obtenidos se relacionan en la Tabla 1. El valor total del lote se obtuvo multiplicando el área del lote por el valor promedio por metro cuadrado obtenido anteriormente.

Resultados obtenidos

Producto del análisis se obtuvieron los resultados presentados a continuación y que establecen el valor más probable del inmueble objeto del estudio para la fecha de realización del mismo.

Descripción	Área	Valor Total
Terreno	72 m ²	\$ 28.800.000
TOTAL		\$ 28.800.000

9. VIGENCIA DEL AVALÚO

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.

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

10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y CERTIFICACIÓN

- 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 Etica 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

AVALÚO PARA AGOSTO DE 2021 \$ 28.800.000 VEINTIOCHO
MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS

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

Anexos:

1. RAA
2. FOTOS DEL PREDIO
3. TABLA DE OFERTAS
4. FOTOS DE LAS OFERTAS



JULIO CESAR CEPEDA MATEUS
CC No 19.316.868.de Bogotá



PIN de Validación: afb70aad



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		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		15 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		15 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		20 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 		20 Nov 2020	Régimen Académico

Página 1 de 5

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



PIN de Validación: afb70aad



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



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>20 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen</p>

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



PIN de Validación: afb70aad



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 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.	Fecha 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 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.



PIN de Validación: afb70aad



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: 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

afb70aad

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 un (01) días del mes de Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez

Página 4 de 5

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

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

VISTA DEL INMUEBLE



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

TABLA OFERTAS

No.	Fuente	Telefono	Codigo	Tipo de inmueble	Descripcion	Area en m2	Valor del predio	Valor depurado	Valor terreno	Valor m2
1	www.fincaraiz.com.co	3118433829	6456520	lote	lote ubicado en el barrio el brillante	72	\$ 35.000.000	\$ 32.000.000	\$32.000.000	\$ 444.444
2	www.fincaraiz.com.co	3219640334	6572022	lote	lote ubicado en el barrio el brillante	72	\$ 32.000.000	\$ 30.000.000	\$30.000.000	\$ 416.667
3	www.fincaraiz.com.co	3118843394	6398358	lote	lote ubicado en el barrio el brillante	72	\$ 30.000.000	\$ 29.000.000	\$29.000.000	\$ 402.778
4	www.fincaraiz.com.co	3228912768	6557698	lote	lote ubicado en el barrio el brillante	72	\$ 30.000.000	\$ 28.000.000	\$28.000.000	\$ 388.889

OFERTAS

Lote en Venta
 Villavicencio San Antonio **\$ 32.000.000**

[Favoritos](#)
 Usado



1/7

72,00 m² Sin especificar Sin especificar
 Sin especificar

Comparar Teléfono Ubicación

Celular: 3219640334

Área privada: 72,00 m ²	Área: 72,00 m ²	Precio m ² : 444.444/m ²
Estrato: 3	Antigüedad: 1 a 8 años	Sector: Ver Mapa

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6572022

OJO Este es uno de los mejores lotes con excelente ubicación Es una oportunidad de hacer crecer su capital por la constante valorización que desencadenó la pandemia en la zona Cuenta con servicios públicos Agua Luz y Escritura Pública Vías empedradas

fincaraiz.com.co [Regístrate](#) [Ingresar](#)

Está en Inicio / Meta / Villavicencio / Barrio El Brillante / Lote En Venta Villavicencio Barrio El Brillante

Lote en Venta
 Villavicencio barrio el brillante **\$ 30.000.000**

[Favoritos](#)
 Usado



1/6

72,00 m² Sin especificar Sin especificar
 Sin especificar

Comparar Teléfono Ubicación

Celular: 3118843394

Área privada: 72,00 m ²	Área: 72,00 m ²	Precio m ² : 416.667/m ²
Estrato: 1	Sector: Ver Mapa	

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6398358

Se vende lote Esquinero de 6x12 con documento publico servicios de luz agua y alcantarillado listo para construir excelente ubicación en el barrio el brillante

fincaraiz.com.co [Regístrate](#) | [Ingresar](#)

Está en: [Inicio](#) / [Meta](#) / [Villavicencio](#) / [Zona 1](#) / [El Brillante](#) / Lote En Venta Villavicencio El Brillante

Lote en Venta
 Villavicencio EL BRILLANTE **\$ 35.000.000**

♥ Favoritos
 Usado



1/7

72,00 m² Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Comparar Teléfono Ubicación

Celular: 3118433829

Área: 72,00 m ²	Precio m ² : 486.111/m ²	Estrato: 3
Sector: Zona 1		

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6456520

SECTOR DE ALTO DESARROLLO Y EXCELENTE VALORIZACIÓN

fincaraiz.com.co [Regístrate](#) | [Ingresar](#)

Está en: [Inicio](#) / [Meta](#) / [Villavicencio](#) / [Zona 3](#) / [San Antonio](#) / Lote En Venta Villavicencio San Antonio

Lote en Venta
 Villavicencio San Antonio **\$ 99.000.000**

♥ Favoritos
 Usado



1/6

72,00 m² Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Comparar Teléfono Ubicación

Celular: 3228912768

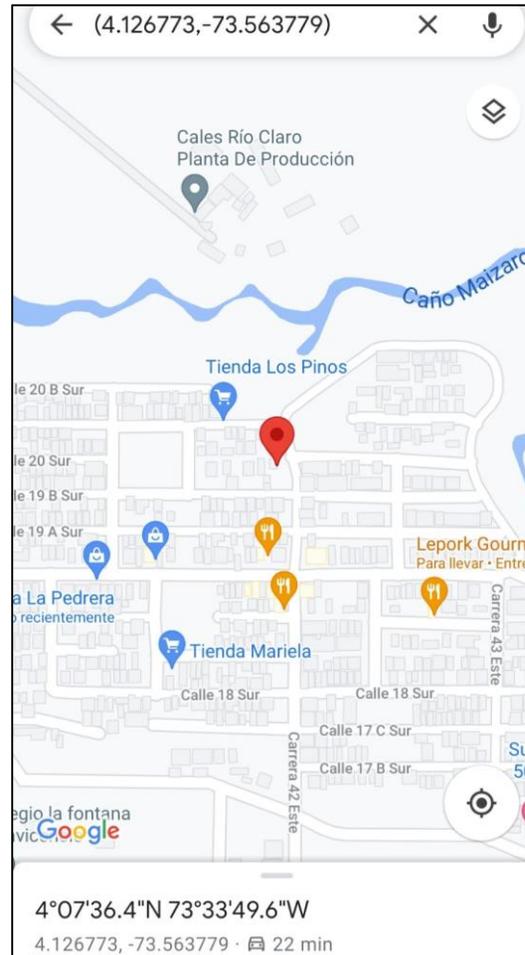
Área: 72,00 m ²	Precio m ² : 1.375.000/m ²	Estrato: Campestre
Sector: Zona 3		

Descripción Código Fincaraiz.com.co: 6557698

VILLAVICENCIO En venta 3 Lotes de 6x12 mts en el barrio El Brillante todos con matrícula de acueducto, están cerca al paradero de busetas y a la vía principal, uno tiene bases.

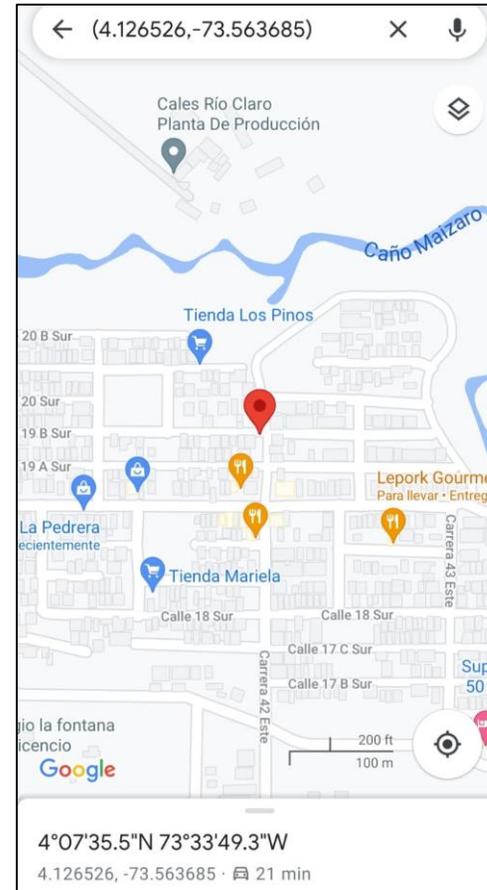
Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
 Correo: juliocepedam@hotmail.com
 Celular: 3153262163
 Villavicencio

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



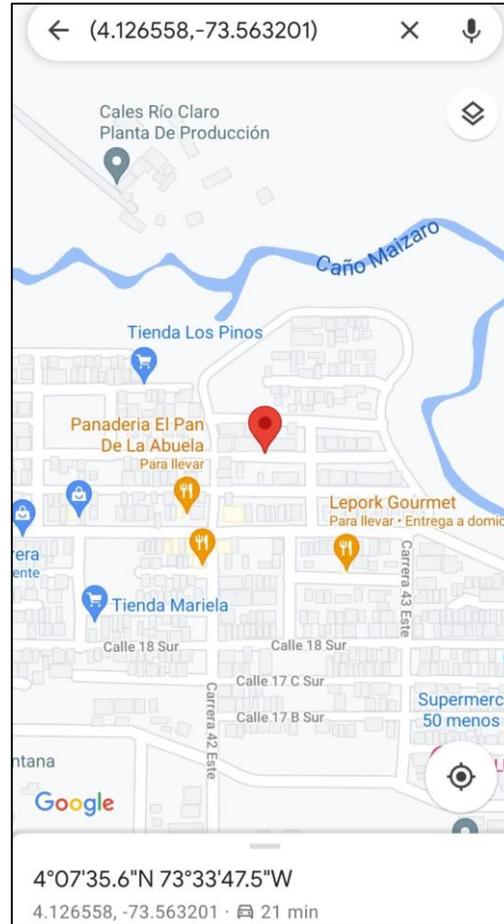
Oficina calle 16# 43d-23 barrio buque
Correo: juliocepedam@hotmail.com
Celular: 3153262163
Villavicencio

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



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

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



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

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1.Referencia Catastral 010710850019000	2.Referencia Catastral Nacional 010710850019000	3. Matricula Inmobiliaria 230-132611	4. Dirección del Predio C 19B 41A 24ESTE SM 3 MZ 11 LO 19
---	--	---	--

B. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. de Identificación NIT (*****1761)	3. Apellidos Y Nombres o Razón Social (GARC***** *****EDAD)
--	--

ESTADO FINANCIERO

VIGENCIA	DESCRIPCION DEL CONCEPTO	BASE GRAVABLE	TARIFA	LIQUIDADO	PAGADO	CRÉDITO	DÉBITO	SALDO TOTAL A PAGAR
2021	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.945.000	15,00 MIL	\$ 59.175	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 59.175
2021	INTERESES PREDIAL	\$ 59.175	4,20 %	\$ 2.471	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 2.471
2021	RECARGO BOMBERIL	\$ 59.175	1,00 %	\$ 592	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 592
2021	INTERESES BOMBERI	\$ 592	4,20 %	\$ 25	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 25
2020	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.830.000	15,00 MIL	\$ 57.450	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 57.450
2020	INTERESES PREDIAL	\$ 57.450	28,70 %	\$ 16.489	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 16.489
2020	RECARGO BOMBERIL	\$ 57.450	1,00 %	\$ 575	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 575
2020	INTERESES BOMBERI	\$ 575	28,90 %	\$ 166	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 166
2019	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.718.000	15,00 MIL	\$ 55.770	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 55.770
2019	INTERESES PREDIAL	\$ 55.770	55,00 %	\$ 30.654	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 30.654
2018	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.610.000	15,00 MIL	\$ 54.150	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 54.150
2018	INTERESES PREDIAL	\$ 54.150	82,20 %	\$ 44.508	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 44.508
2017	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.505.000	15,00 MIL	\$ 52.575	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 52.575
2017	INTERESES PREDIAL	\$ 52.575	111,90 %	\$ 58.839	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 58.839
2016	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.403.000	15,00 MIL	\$ 51.045	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 51.045
2016	INTERESES PREDIAL	\$ 51.045	143,80 %	\$ 73.422	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 73.422
2015	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.304.000	15,00 MIL	\$ 49.560	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 49.560
2015	INTERESES PREDIAL	\$ 49.560	173,50 %	\$ 85.975	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 85.975
2014	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.208.000	15,00 MIL	\$ 48.120	\$ 42.346	\$ 5.774	\$ 0	\$ 0
2013	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.115.000	13,60 MIL	\$ 42.364	\$ 37.280	\$ 5.084	\$ 0	\$ 0
2012	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.024.000	13,60 MIL	\$ 41.126	\$ 41.126	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2012	INTERESES PREDIAL	\$ 41.126	7,30 %	\$ 2.987	\$ 2.987	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2011	PREDIAL UNIFICADO	\$ 2.665.000	16,00 MIL	\$ 42.640	\$ 40.082	\$ 2.558	\$ 0	\$ 0
2010	PREDIAL UNIFICADO	\$ 2.587.000	16,00 MIL	\$ 41.392	\$ 41.392	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2010	INTERESES PREDIAL	\$ 41.392	19,40 %	\$ 8.033	\$ 8.033	\$ 0	\$ 0	\$ 0
TOTALES				\$ 920.103	\$ 213.246	\$ 13.416	\$ 0	\$ 693.441

Señor contribuyente: La ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, apoyada en la modernización y depuración de la información existente sugiere, en caso de no visualizar algún pago que usted realizó, por favor anexar los documentos correspondientes a pagos de vigencias anteriores para actualización de su estado de cuenta.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
NIT: 892.099.324-3
SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL
ESTADO DE CUENTA DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. ESTADO DE CUENTA
21150310037835

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. Referencia Catastral 010710850019000	2. Referencia Catastral Nacional 010710850019000	3. Matricula Inmobiliaria 230-132611	4. Dirección del Predio C 19B 41A 24ESTE SM 3 MZ 11 LO 19
--	---	---	--

B. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. de Identificación NIT (*****1761)	3. Apellidos Y Nombres o Razón Social (GARC***** *****EDAD)
--	--

ESTADO FINANCIERO

VIGENCIA	DESCRIPCION DEL CONCEPTO	BASE GRAVABLE	TARIFA	LIQUIDADO	PAGADO	CRÉDITO	DÉBITO	SALDO TOTAL A PAGAR
----------	--------------------------	---------------	--------	-----------	--------	---------	--------	---------------------

Señor contribuyente: La ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, apoyada en la modernización y depuración de la información existente sugiere, en caso de no visualizar algún pago que usted realizó, por favor anexar los documentos correspondientes a pagos de vigencias anteriores para actualización de su estado de cuenta.

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. Referencia Catastral 010710850022000	2. Referencia Catastral Nacional 010710850022000	3. Matrícula Inmobiliaria 230-132614	4. Dirección del Predio C 19B 41A 12ESTE SM 3 MZ 11 LO 22
--	---	---	--

B. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. de Identificación NIT (*****1761)	3. Apellidos Y Nombres o Razón Social (GARC***** *****EDAD)
--	--

ESTADO FINANCIERO

VIGENCIA	DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO	BASE GRAVABLE	TARIFA	LIQUIDADO	PAGADO	CRÉDITO	DÉBITO	SALDO TOTAL A PAGAR
2021	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.945.000	15,00 MIL	\$ 59.175	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 59.175
2021	INTERESES PREDIAL	\$ 59.175	4,20 %	\$ 2.471	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 2.471
2021	RECARGO BOMBERIL	\$ 59.175	1,00 %	\$ 592	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 592
2021	INTERESES BOMBERI	\$ 592	4,20 %	\$ 25	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 25
2020	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.830.000	15,00 MIL	\$ 57.450	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 57.450
2020	INTERESES PREDIAL	\$ 57.450	28,70 %	\$ 16.489	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 16.489
2020	RECARGO BOMBERIL	\$ 57.450	1,00 %	\$ 575	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 575
2020	INTERESES BOMBERI	\$ 575	28,90 %	\$ 166	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 166
2019	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.718.000	15,00 MIL	\$ 55.770	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 55.770
2019	INTERESES PREDIAL	\$ 55.770	55,00 %	\$ 30.654	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 30.654
2018	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.610.000	15,00 MIL	\$ 54.150	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 54.150
2018	INTERESES PREDIAL	\$ 54.150	82,20 %	\$ 44.508	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 44.508
2017	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.505.000	15,00 MIL	\$ 52.575	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 52.575
2017	INTERESES PREDIAL	\$ 52.575	111,90 %	\$ 58.839	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 58.839
2016	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.403.000	15,00 MIL	\$ 51.045	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 51.045
2016	INTERESES PREDIAL	\$ 51.045	143,80 %	\$ 73.422	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 73.422
2015	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.304.000	15,00 MIL	\$ 49.560	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 49.560
2015	INTERESES PREDIAL	\$ 49.560	173,50 %	\$ 85.975	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 85.975
2014	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.208.000	15,00 MIL	\$ 48.120	\$ 42.346	\$ 5.774	\$ 0	\$ 0
2013	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.115.000	13,60 MIL	\$ 42.364	\$ 37.280	\$ 5.084	\$ 0	\$ 0
2012	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.024.000	13,60 MIL	\$ 41.126	\$ 41.126	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2012	INTERESES PREDIAL	\$ 41.126	7,30 %	\$ 2.987	\$ 2.987	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2011	PREDIAL UNIFICADO	\$ 2.665.000	16,00 MIL	\$ 42.640	\$ 40.082	\$ 2.558	\$ 0	\$ 0
2010	PREDIAL UNIFICADO	\$ 2.587.000	16,00 MIL	\$ 41.392	\$ 41.392	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2010	INTERESES PREDIAL	\$ 41.392	19,40 %	\$ 8.033	\$ 8.033	\$ 0	\$ 0	\$ 0
TOTALES				\$ 920.103	\$ 213.246	\$ 13.416	\$ 0	\$ 693.441

Señor contribuyente: La ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, apoyada en la modernización y depuración de la información existente sugiere, en caso de no visualizar algún pago que usted realizó, por favor anexar los documentos correspondientes a pagos de vigencias anteriores para actualización de su estado de cuenta.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
NIT: 892.099.324-3
SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL
ESTADO DE CUENTA DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. ESTADO DE CUENTA
21150310037836

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. Referencia Catastral 010710850022000	2. Referencia Catastral Nacional 010710850022000	3. Matricula Inmobiliaria 230-132614	4. Dirección del Predio C 19B 41A 12ESTE SM 3 MZ 11 LO 22
--	---	---	--

B. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. de Identificación NIT (*****1761)	3. Apellidos Y Nombres o Razón Social (GARC***** *****EDAD)
--	--

ESTADO FINANCIERO

VIGENCIA	DESCRIPCION DEL CONCEPTO	BASE GRAVABLE	TARIFA	LIQUIDADO	PAGADO	CRÉDITO	DÉBITO	SALDO TOTAL A PAGAR
----------	--------------------------	---------------	--------	-----------	--------	---------	--------	---------------------

Señor contribuyente: La ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, apoyada en la modernización y depuración de la información existente sugiere, en caso de no visualizar algún pago que usted realizó, por favor anexar los documentos correspondientes a pagos de vigencias anteriores para actualización de su estado de cuenta.

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1.Referencia Catastral 010710860009000	2.Referencia Catastral Nacional 010710860009000	3. Matricula Inmobiliaria 230-132649	4. Dirección del Predio C 19A 41A 35ESTE SM 3 MZ 13 LO 9 S
---	--	---	---

B. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. de Identificación NIT (*****1761)	3. Apellidos Y Nombres o Razón Social (GARC***** *****EDAD)
--	--

ESTADO FINANCIERO

VIGENCIA	DESCRIPCION DEL CONCEPTO	BASE GRAVABLE	TARIFA	LIQUIDADO	PAGADO	CRÉDITO	DÉBITO	SALDO TOTAL A PAGAR
2021	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.945.000	15,00 MIL	\$ 59.175	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 59.175
2021	INTERESES PREDIAL	\$ 59.175	4,20 %	\$ 2.471	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 2.471
2021	RECARGO BOMBERIL	\$ 59.175	1,00 %	\$ 592	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 592
2021	INTERESES BOMBERI	\$ 592	4,20 %	\$ 25	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 25
2020	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.830.000	15,00 MIL	\$ 57.450	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 57.450
2020	INTERESES PREDIAL	\$ 57.450	28,70 %	\$ 16.489	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 16.489
2020	RECARGO BOMBERIL	\$ 57.450	1,00 %	\$ 575	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 575
2020	INTERESES BOMBERI	\$ 575	28,90 %	\$ 166	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 166
2019	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.718.000	15,00 MIL	\$ 55.770	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 55.770
2019	INTERESES PREDIAL	\$ 55.770	55,00 %	\$ 30.654	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 30.654
2018	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.610.000	15,00 MIL	\$ 54.150	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 54.150
2018	INTERESES PREDIAL	\$ 54.150	82,20 %	\$ 44.508	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 44.508
2017	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.505.000	15,00 MIL	\$ 52.575	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 52.575
2017	INTERESES PREDIAL	\$ 52.575	111,90 %	\$ 58.839	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 58.839
2016	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.403.000	15,00 MIL	\$ 51.045	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 51.045
2016	INTERESES PREDIAL	\$ 51.045	143,80 %	\$ 73.422	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 73.422
2015	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.304.000	15,00 MIL	\$ 49.560	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 49.560
2015	INTERESES PREDIAL	\$ 49.560	173,50 %	\$ 85.975	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 85.975
2014	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.208.000	15,00 MIL	\$ 48.120	\$ 42.346	\$ 5.774	\$ 0	\$ 0
2013	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.115.000	13,60 MIL	\$ 42.364	\$ 37.280	\$ 5.084	\$ 0	\$ 0
2012	PREDIAL UNIFICADO	\$ 3.024.000	13,60 MIL	\$ 41.126	\$ 41.126	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2012	INTERESES PREDIAL	\$ 41.126	7,30 %	\$ 2.987	\$ 2.987	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2011	PREDIAL UNIFICADO	\$ 2.665.000	16,00 MIL	\$ 42.640	\$ 40.082	\$ 2.558	\$ 0	\$ 0
2010	PREDIAL UNIFICADO	\$ 2.587.000	16,00 MIL	\$ 41.392	\$ 41.392	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2010	INTERESES PREDIAL	\$ 41.392	19,40 %	\$ 8.033	\$ 8.033	\$ 0	\$ 0	\$ 0
TOTALES				\$ 920.103	\$ 213.246	\$ 13.416	\$ 0	\$ 693.441

Señor contribuyente: La ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, apoyada en la modernización y depuración de la información existente sugiere, en caso de no visualizar algún pago que usted realizó, por favor anexar los documentos correspondientes a pagos de vigencias anteriores para actualización de su estado de cuenta.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
NIT: 892.099.324-3
SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL
ESTADO DE CUENTA DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. ESTADO DE CUENTA
21150310037837

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1.Referencia Catastral 010710860009000	2.Referencia Catastral Nacional 010710860009000	3. Matricula Inmobiliaria 230-132649	4. Dirección del Predio C 19A 41A 35ESTE SM 3 MZ 13 LO 9 S
---	--	---	---

B. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. de Identificación NIT (*****1761)	3. Apellidos Y Nombres o Razón Social (GARC***** *****EDAD)
--	--

ESTADO FINANCIERO

VIGENCIA	DESCRIPCION DEL CONCEPTO	BASE GRAVABLE	TARIFA	LIQUIDADO	PAGADO	CRÉDITO	DÉBITO	SALDO TOTAL A PAGAR
----------	--------------------------	---------------	--------	-----------	--------	---------	--------	---------------------

Señor contribuyente: La ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO, apoyada en la modernización y depuración de la información existente sugiere, en caso de no visualizar algún pago que usted realizó, por favor anexar los documentos correspondientes a pagos de vigencias anteriores para actualización de su estado de cuenta.