

**proceso 50001310300320140006000 - Memorial Allegar actualización de Avalúo**

Avila\_&amp;\_Avila Abogados &lt;avila.avila.abogados@gmail.com&gt;

Vie 8/10/2021 8:25 AM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio &lt;ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

CC: victorpp\_08@hotmail.com &lt;victorpp\_08@hotmail.com&gt;

Señor

**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO.**

E. S. D.

**REF. PROCESO: DIVISORIO**  
**RADICADO: 50001310300320140006000**  
**DEMANDANTE: ENITH PINEDA RAMIREZ**  
**DEMANDADO: LUIS EDUARDO PARRA RAMOS**  
**ASUNTO: ACTUALIZACIÓN DE AVALUO**

**MIGUEL ANGEL AVILA SIERRA**, actuando en calidad de apoderado de la parte actora dentro del proceso de la referencia, comedidamente y en oportunidad concurro a su despacho, en cumplimiento del auto del 10 de marzo de 2020, para allegar el avalúo debidamente actualizado.

Por lo anterior me permito allegar al presente proceso avalúo antes mencionado en formato PDF.

Cordialmente,

**MIGUEL ANGEL AVILA SIERRA**  
**C.C. 86.0606.378 de Villavicencio**  
**T.P. 202.694 de C. S.J.**  
[Avila.avila.abogados@gmail.com](mailto:Avila.avila.abogados@gmail.com)  
Teléfono 3134812032

--

Cualquier inquietud con gusto será atendida.

**Miguel Ángel Ávila Sierra**  
Abogado Litigios  
+ 57 313 4812032  
**Grupo Ávila**



Antes de imprimir este mensaje, asegúrese de que sea necesario. Reciclar es nuestro compromiso, evitemos el uso de papel. Proteger el medio ambiente está en sus manos.

NOTA DE CONFIDENCIALIDAD. El contenido de este mensaje, incluidos todos los archivos adjuntos, es información privilegiada, confidencial o protegida por las leyes. Si usted no es el destinatario real del mismo, por favor informe de ello a quien lo envía y destrúyalo en forma inmediata. Usted por este medio se debe considerar formalmente notificado de que está prohibida su retención, grabación, utilización o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje no conlleva su autorización para su uso comercial o de publicidad ni para transferir su información a terceros. Las opiniones expresadas en este mensaje son responsabilidad exclusiva de quien las emite y no necesariamente reflejan la posición institucional de Grupo Ávila ni comprometen la responsabilidad institucional por el uso que el destinatario haga de las mismas. Este mensaje ha sido verificado con software antivirus; en consecuencia, el remitente de éste, ni Grupo Ávila, se hacen responsable por la presencia en él o en sus anexos de algún virus que pueda generar daños en los equipos o programas del destinatario. Gracias por su atención. CONFIDENTIAL NOTE. This communication including all attachments contains information that is private, confidential, privileged or copyrighted under law. If you have received this communication in error; please notify the sender immediately, delete this communication from all data storage devices and destroy all hard copies. You are hereby formally notified that any use, dissemination, distribution, copying or disclosure of this message and any attachments, in whole or in part, by anyone other than the intended recipient(s) is strictly prohibited. This e-Mail does not constitute consent to the use of sender's contact information for direct marketing purposes or for transfers of data to third parties. This message has been checked with antivirus software; accordingly, either the sender or Grupo Ávila is not liable for the presence of any virus in attachments that causes or may cause damage to the recipient's equipment or software. Thank you.

Señor  
**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO.**  
E. S. D.

**REF. PROCESO: DIVISORIO**  
**RADICADO: 50001310300320140006000**  
**DEMANDANTE: ENITH PINEDA RAMIREZ**  
**DEMANDADO: LUIS EDUARDO PARRA RAMOS**  
**ASUNTO: ACTUALIZACIÓN DE AVALUO**

**MIGUEL ANGEL AVILA SIERRA**, actuando en calidad de apoderado de la parte actora dentro del proceso de la referencia, comedidamente y en oportunidad concurro a su despacho, en cumplimiento del auto del 10 de marzo de 2020, para allegar el avalúo debidamente actualizado.

Por lo anterior me permito allegar al presente proceso avalúo antes mencionado en formato PDF.

Cordialmente,



**MIGUEL ANGEL AVILA SIERRA**  
C.C. 860606378 de Villavicencio  
T.P. 202.694 de C. S.J.  
[Avila.avila.abogados@gmail.com](mailto:Avila.avila.abogados@gmail.com)  
Teléfono 3134812032



**WILSON PINZON DÍAZ**

Perito Avaluador  
RAA No. AVAL-17329473



## AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO



### VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DOS NIVELES

Dirección Calle 8 No 20-83 Casa 60 Bloque 8 Conjunto cerrado Portales La Primavera

SOLICITANTE  
ENITH PINEDA RAMIREZ

ELABORADO POR  
WILSON PINZON DIAZ

Villavicencio Agosto 2021



# WILSON PINZON DÍAZ

Perito Avaluador  
RAA No. AVAL-17329473



## TABLA DE CONTENIDO

- I. TIPO DE DIVISION PROCEDENTE.
- II. VALOR DEL BIEN INMUEBLE
- III. INFORMACION BASICA
- IV. TITULACION
- V. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR
- VI. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE
- VII. SERVICIOS PUBLICOS
- VIII. NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES
- IX. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION
- X. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS
- XI. METODOLOGÍA UTILIZADA
- XII. CONSIDERACIONES GENERALES
- XIII. DINÁMICA INMOBILIARIA
- XIV. ANÁLISIS DE RESULTADOS
- XV. CERTIFICADO AVALUO COMERCIAL URBANO

## REGISTRO FOTOGRAFICO



# WILSON PINZON DÍAZ

Perito Avaluador  
RAA No. AVAL-17329473



## INFORME Y DICTAMEN PERICIAL DE AVALUO COMERCIAL, AL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No 230-156106 Y CEDULA CATASTRAL No 01-04-0697-0052-801, DE ACUERDO AL CODIGO GENERAL DEL PROCESO ARTICULO 406

WILSON PINZON DIAZ, identificado como aparece al pie de mi firma, Administrador Publico, Técnico en Avalúos y Técnico en edificaciones y obras civiles, con Registro Abierto de Avaluador, actuando en el presente proceso como Perito Avaluador y contratado por la parte Demandante; cordialmente, me permito presentar el siguiente dictamen pericial de acuerdo a lo solicitado en el Código General del Proceso Art. 406, donde se solicita lo siguiente: DETERMINAR EL VALOR DEL BIEN, EL TIPO DE DIVISIÓN QUE FUERE PROCEDENTE.

### I. TIPO DE DIVISION PROCEDENTE.

Estas posibilidades dependen del tipo de bien y de que no se desmerezcan los derechos de los condueños. La ad-valorem o venta de la cosa común, consiste en rematar el bien para luego repartir el dinero en proporción a la cuota de cada comunero, y debe realizarse cuando el predio no admite partición material, como ocurre con una vivienda o cuando pudiéndose hacer con la misma se perjudica a los intereses de los condóminos.

Según la Normatividad del Plan de Ordenamiento territorial de Villavicencio, y por tratarse de un inmueble ubicado en conjunto cerrado, sometido al Reglamento de Propiedad Horizontal, el predio ubicado, Dirección Calle 8 No 20-83 Casa 60 Bloque 8 Conjunto cerrado La Primavera, NO Procede la división material, por lo tanto procede la división ad-valorem.

### II. VALOR DEL BIEN INMUEBLE

#### 1. AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO

El presente estudio de avalúo fue realizado el 10 de Agosto de 2021 y de acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha, siempre y cuando las características físicas generales del inmueble y su entorno permanezcan iguales.

Para efectos contables, los "Principios de Contabilidad Generalmente aceptados" reglamentados en el Decreto No 2649 en su Art. No 63 y modificado por el Decreto No 1536 de 2007 en su Art. No 02, que la actualización de activos deberá hacerse al menos una vez cada tres años mediante avalúo comercial.



# WILSON PINZON DÍAZ

Perito Avaluador  
RAA No. AVAL-17329473



## III. INFORMACION BASICA

DEPARTAMENTO		META	
CIUDAD/MUNICIPIO		VILLAVICENCIO	
DIRECCIÓN		CALLE 8 No 20-83 Casa 60 Bloque 8	
SECTOR/BARRIO/URBANIZACIÓN		Conjunto cerrado Portales La Primavera	
TIPO DE AVALUO	COMERCIAL	PROPIETARIOS	ENITH PINEDA RAMIREZ
DESTINACION INMUEBLE	VIVIENDA	USO ACTUAL	VIVIENDA
TIPO INMUEBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR	FECHA VISITA	08/08/2021
ESTRATO PREDIO		FECHA INFORME	10/08/2021
OCUPANTE	Propietaria	TELEFONO	
TIPO DE OCUPACION	Pacífica en Propiedad		
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD		

## IV. TITULACION

TITULO DE ADQUISICION	Escritura Publica 1166	FECHA	Marzo 23 de 2010	NOTARIA	Tercera del Circulo de Villavicencio
MATRICULA INMOBILIARIA	230-156106				
REGISTRO CATASTRAL	01-04-0697-0052-801				
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Escritura Publica No 5881 de Diciembre 22 de 2008, Notaria Tercera del Circulo de Villavicencio				
AFECTACIONES	Afectación a Vivienda Familiar				
OBSERVACIONES	Medida cautelar Proceso divisorio				
Fuente	CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD				

## V. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

ACTIVIDADES PREDOMINANTES	RESIDENCIAL Y COMERCIAL
TIPOS DE EDIFICACION	VIVIENDAS EN UNO Y DOS PISOS, EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, LOCALES DE COMIDAS, CENTROS RELIGIOSOS, CENTROS DE NEGOCIOS, CONJUNTOS CERRADOS, CENTROS COMERCIALES, HOTELES Y OFICINAS
CARACTERISTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	SERVICIOS PUBLICOS COMPLETOS, EQUIPAMIENTO URBANO BUENO, PARQUES, ZONAS VERDES, SUFICIENTES.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	MEDIA-ALTA
VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL	Vía al Municipio de Puerto López, en doble calzada, empalma con la vía circunvalar principal del sector, en buen estado, Vías circundantes del conjunto en regular estado, Vías internas del conjunto en buen estado.



# WILSON PINZON DÍAZ

Perito Avaluador  
RAA No. AVAL-17329473



## VI. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN					
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO			<b>PLANO</b>		
CUADRO DE AREAS					
		DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	
		TERRENO	M2	116.94	
		TOTAL AREA	M2	116.94	
LINDEROS			NORTE	Linderos consignados en la escritura pública No 1166 de Marzo 23 de 2010, Notaria Tercera del Circulo de Villavicencio	
			SUR		
			ORIENTE		
			OCCIDENTE		
FUENTE			Certificado de Libertad y Tradición No <b>230-156106</b>		
CLASE	<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>	EDAD	<b>10 AÑOS</b>	No PISOS DE LA UNIDAD	<b>DOS (2)</b>
ESTADO DE LOS ACABADOS	<b>BUENOS</b>	REMODELACIONES	<b>NO</b>	USO ACTUAL	<b>VIVIENDA</b>

## VII. SERVICIOS PUBLICOS

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	ENERGIA	TELEFONO	GAS	OTROS
<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	
OBSERVACIONES					

## VIII. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION

DETALLE DE LA CONSTRUCCION		Vivienda Unifamiliar en Dos Niveles, distribuida de la siguiente forma: <b>Primer Nivel:</b> Salón Comedor, Estudio, Garaje Cubierto, Cocina Integral, Patio de Ropas, Baño Social. <b>Segundo Nivel:</b> Tres Alcobas, Una con baño Privado, Un baño social. puertas, ventanas internas, y closets en madera prensada La fachada como se puede observar en pañete y pintura, puertas y ventanas en aluminio, la cubierta en placa aligerada y sobrecubierta en teja de barro cocido.			
		DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	
CUADRO DE AREAS		AREA CONSTRUIDA	M2	234	
FUENTE		VISITA REALIZADA			



# WILSON PINZON DÍAZ

Perito Avaluador  
RAA No. AVAL-17329473



## IX. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

CIMENTACIÓN	<b>Ciclópeo de 60x60, viga de sobrecimiento de 20x20, refuerzos 3/8 y concreto de 3.000 psi</b>	FACHADA	<b>EXCELENTES ACABADOS Y PUERTAS DE ALUMINIO</b>
ESTRUCTURA	<b>Columnas en concreto, refuerzos varilla de 5/8, y estribos de 3/8, concreto 3.000 psi</b>	PISOS	<b>CERAMICA</b>
CUBIERTA	<b>Placa aligerada y sobrecubierta en barro cocido</b>	MUROS Y ACABADOS	<b>ESTUCADOS Y PINTADOS EN BLANCO</b>
ENTREPISOS	<b>PLACA ALIGERADA</b>	CIELO RASO	<b>PLACA ALIGERADA Y DREWALL</b>
PUERTAS	<b>EXTERNAS EN ALUMINIO</b>	VENTANAS	<b>EXTERNAS EN ALUMINIO</b>
BAÑOS	<b>ENCHAPADOS</b>	COCINA	<b>ENCHAPADOS</b>
CARACTERISTICAS	<b>VIVIENDA TERMINADA EN OBRA BLANCA</b>	DISTRIBUCION	<b>MODERNA</b>
ESPECIALES		INTERNA	

## X. METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.- 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.

### MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

### VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



# WILSON PINZON DÍAZ

Perito Avaluador  
RAA No. AVAL-17329473



## XI. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del Inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justiprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

DEL SECTOR, DE LOCALIZACIÓN, DE TERRENO, DE CONSTRUCCIÓN y DE COMERCIALIZACIÓN.

## XII. DINÁMICA INMOBILIARIA

Casa en Venta  
Primavera - Villavicencio  
\$ 182.000.000

RECIBIR INMUEBLES SIMILARES

Usado

Contacta al anunciante

Nombre

Email

País Teléfono

Comentarios

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaraiz.com.co

Acepto la [Política de tratamiento de datos](#) y [Términos y condiciones](#)

Quiero guardar la información de este inmueble en mi correo.

ENVIAR Y VER TELÉFONOS

90m<sup>2</sup> Habitaciones 4 Baños 2 Sin especificar

Mitula Casas

Volver

Casa En Venta Villavicencio Portal La Primavera

\$ 325.000.000

Villavicencio, Meta - Venta - Casa - 5 habitaciones

Se vende casa, cuenta con 5 habitaciones sala comedor 3 baños, balcón, cocina integral, el conjunto posee dos piscinas 1 para adultos y otra para niños, kiosco para eventos familiares. Cerca del centro, cerca a centro comercial único, almacén Macro, universidades y zona comercial. Portería, circuito cerrado de televisión, Hace 5 días, 5 horas en FincaraizResto

Contactar

Mitula Casas

Volver

Se Vende Casa Primavera En Villavicencio Casa En Venta En Villavicencio Parques De Primavera

\$ 170.000.000

Villavicencio, Meta - Venta - Casa - 90 m<sup>2</sup> - 3 habitaciones - 1 baño

Casa en Venta en Villavicencio Meta. SE VENDE CASA URBANIZACION PARQUES DE PRIMAVERA EN VILLAVICENCIO VALOR 170 MILLONES NEG. Casa en Venta

25/06/2021 en Bienesonline

Contactar

trovit Venta casa primavera villavicencio

\$295M

MetroCuadrado Hace +30 días

4 Hab. 3 Baños 111 m<sup>2</sup>

Descripción

Se vende casa, cuenta con 4 habitaciones sala comedor 3 baños, balcón, cocina integral televisor en habitación principal y sala, el conjunto posee dos piscinas 1 para adultos y otra para niños, kiosco para eventos familiares. Cerca del centro, cerca a centro comercial único, almacén Macro, universidades y zona comercial. Portería, circuito cerrado de televisión, ubicación central con facilidad de salida de la ciudad por el anillo vial a bogota, acacias, restrepo o puerto lopez



# WILSON PINZON DÍAZ

Perito Avaluador  
RAA No. AVAL-17329473



## XIII. ANÁLISIS DE RESULTADOS

INMOBILIARIA	AREA M2	OFERTA	VALOR M2	10%- Margen de Negocio M2	FUENTE
FINCARAIZ	90	182'000.000	2'022.000	1'819.800	<a href="#">Pagina WEB</a>
MITULA	140	325'000.000	2'320.000	2'088.000	<a href="#">Pagina WEB</a>
MITULA	90	170'000.000	1'900.000	1'710.000	<a href="#">Pagina WEB</a>
TROVIT	132	295'000.000	2'230.000	2'007.000	<a href="#">Pagina WEB</a>

Edad	Vida Útil	Edad	Estado De Conservación	Depreciación	Valor Reposición	Valor Depreciado	Valor Final	Valor Adoptado M2
10	100	10%	2	7.9 %	1'300.000	102.700	1'197.300	1'200.000

## XIV. OBLIGACIONES CONTRACTUALES

### CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombre, y afiliaciones profesionales del valuador, sin consentimiento escrito del mismo.

### DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El valuador ha realizado una visita personal al bien inmueble objeto de valuación.

Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

### DECLARACIÓN JURAMENTADA

Declaro bajo la gravedad de juramento no encontrarme incurso en ninguna inhabilidad, impedimento e incompatibilidad, para realizar el trabajo profesional Valuatorio para esta propiedad.



# WILSON PINZON DÍAZ

Perito Avaluador  
RAA No. AVAL-17329473



## XV. CERTIFICADO AVALUO COMERCIAL URBANO

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	SUBTOTAL
LOTE URBANIZADO	75	1'300.000	97'500.000
CONSTRUCCION	150.00	1'200.000	180'000.000
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>277'500.000</b>

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

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

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

CERTIFICO BAJO MI RESPONSABILIDAD QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AVALUADO ES DE: DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS M/L **(\$280'000.000)**

**WILSON PINZON DIAZ**  
Administrador Público T.P. 1129233-T  
Perito Avaluador RAA No AVAL-17329473  
Técnico Obras Civiles Y Edificaciones

**ANEXOS**  
REGISTRO FOTOGRAFICO



**WILSON PINZON DÍAZ**

Perito Avaluador  
RAA No. AVAL-17329473



---

**ENTRADA PRINCIPAL CONJUNTO**



**SALON COMEDOR**





**WILSON PINZON DÍAZ**

Perito Avaluador  
RAA No. AVAL-17329473

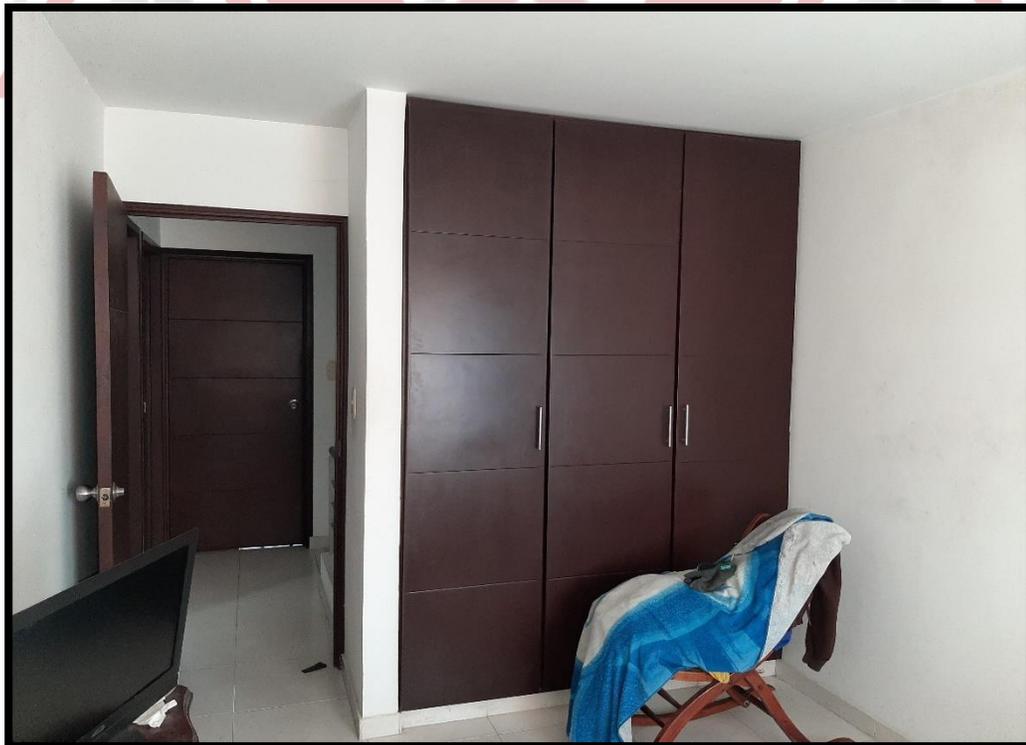


---

ALCOBA PRINCIPAL



ALCOBA 1





**WILSON PINZON DÍAZ**

Perito Avaluador  
RAA No. AVAL-17329473



**ESTUDIO**



**BAÑOS**

