

allego avaluo proceso 50001315300320200017500

angelo alejo ariza <angeloariza@gmail.com>

Mié 3/11/2021 12:46 PM

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

--

Nairobi Angelo Alejo Ariza

Cc 79305315

Tp 57948 C.S.J

Cel 3156126280

Correo angeloariza@gmail.com



Mailtrack

Remitente notificado con

[Mailtrack](#)

Señor
Juez 3 CIVIL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co

VILLAVICENCIO

Ref. EJECUTIVO HIPOTECARIO de MAYOR Cuantía

Demandante: ANGEL ARTURO LOPEZ PANTOJA
Demandado: DIEGO HUMBERTO ROMERO PINTO, JACKELINE GUTIERREZ CASTRO

Proceso Numero 50001315300320200017500

ASUNTO: allego avaluó de inmueble

NAIROBI ANGELO ALEJO ARIZA, Como apoderado del demandante, respetuosamente manifiesto al señor juez:

Allegamos a ustedes el avaluó del bien inmueble de la siguiente forma, con base en el artículo 444 numeral primero del código general del proceso,

Predio número 1

Valor avaluó del inmueble matrícula 230-118185 dirección kra 15 b # 15 b-10 lote 21 barrios los nuevos pinos

Total avaluado..... \$ 71.611.117,17

Predio número 2

Valor avaluó del inmueble matrícula 230-118185 dirección kra 15 b # 15 b-18 lote 22 barrios los nuevos pinos

Total avaluado..... \$ 72.085.107,96

Allego los avalúos para su conocimiento y aprobación.

Cordialmente,



NAIROBI ANGELO ALEJO ARIZA
C.C 79.305.315 de BOGOTÁ
T.P 57.948 del C.S. de la J.
Celular 3156126280
Correo electrónico angeloariza@gmail.com

PROYECTANDO

Avalúos de inmuebles Urbanos y Rurales, Maquinaria y Equipo

CALLE 64 I NO. 71-91 BOGOTA D.C. CEL: 311-2148506 – 300-2149528
Proyectando123@yahoo.com

JAVIER BAUTISTA CASAS

AVALUO DE INMUEBLE

FECHA VISITA: FECHA AVALÚO:	23 DE SEPTIEMBRE DE 2021 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021	DIRECCION:	CRA 15 B NO. 15 B 10
INMUEBLE QUE SE AVALÚA:	Predio Urbano	BARRIO:	LOS NUEVOS PINOS
SOLICITANTE:	DR. ANGELO NAIROBI	MUNICIPIO:	CUMARAL
PROPIETARIO:	DIEGO HUMBERTO ROMERO PINTO	DEPARTAMENTO:	META
ENTIDAD:		OFICINA:	



Predio de la Carrera 15 B NO. 15 B 10 Barrio Los Nuevos Pinos.

AVALUO COMERCIAL

El siguiente es el avalúo comercial practicado a un predio urbano localizado en el Barrio Los Nuevos Pinos del municipio de Cumaral Departamento del Meta D.C.
La visita al predio se realizó el día 23/09/2021

I. ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: DR. ANGELO NAROBI.
AVALUADOR: JAVIER BAUTISTA CASAS
PROFESIONAL: Registrado en el Registro Abierto de Avaluadores RAA.
ESPECIALIDAD: Categoría Avalúo de Inmuebles **Urbanos**
FECHA DE INSPECCIÓN: Septiembre 23 de 2021
INMUEBLE QUE SE AVALÚA: **LOTE CON MEJORAS**

II. OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es el de determinar el valor comercial actual del predio identificado con las MI 230-118185 cedula catastral No. 50226000300010587000 ubicado en la CARRERA 15 B No. 15 B 10 del Municipio de CUMARAL Departamento del Meta de propiedad de **DIEGO HUMBERTO ROMERO PINTO** identificado con c.c. 80.052.413.



Vista del predio Carrera 15 B No. 15 B 10 Barrio Los Nuevos Pinos

2.1 Definición de Valor Comercial:

Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informado.

III. DATOS GENERALES

3.1 DIRECCION

De acuerdo con el Certificado de Libertad 230-118185 del 1 de Septiembre de 2021, el inmueble se identifica como:

Carrera 15 B # 15 B 10 LOTE 21 MANZANA J URBANIZACION LOS NUEVOS PINOS
MUNICIPIO CUMARAL
DEPARTAMENTO DEL META

3.2 PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

En el certificado de libertad y tradición No. 230-118185 en la anotación No. 6 Escritura 3409 de fecha 19/07/2010 de la Notaria PRIMERA de Villavicencio

Especificación: 125 COMPRAVENTA

DE: CASTRO GARZON DIEGO FERNANDO

A: ROMERO PINTO DIEGO HUMBERTO

(Ver anexo No. 1)

3.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura 3409 de fecha 19/07/2010 de la Notaria PRIMERA de Villavicencio.

IV. IDENTIFICACION DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO

El inmueble complementariamente se identifica según datos suministrados por la oficina de catastro Distrital así:

MATRICULA INMOBILIARIA:	230-118185
CEDULA CATASTRAL:	50226000300010587000
NOMENCLATURA OFICIAL	CARRERA 15 B NO. 15 B10
ESTRATO:	2

TOTAL área de terreno (m2)	98.00
----------------------------	-------

Total área de construcción	98.00
----------------------------	-------

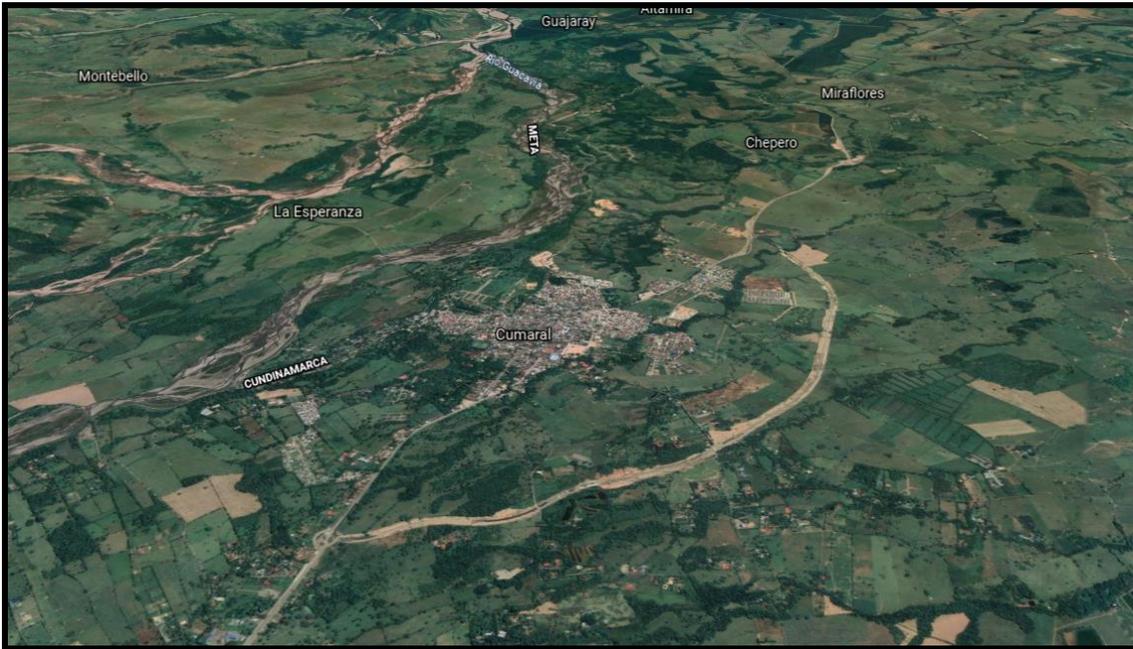
V. TITULACION

5.1 Documentos:

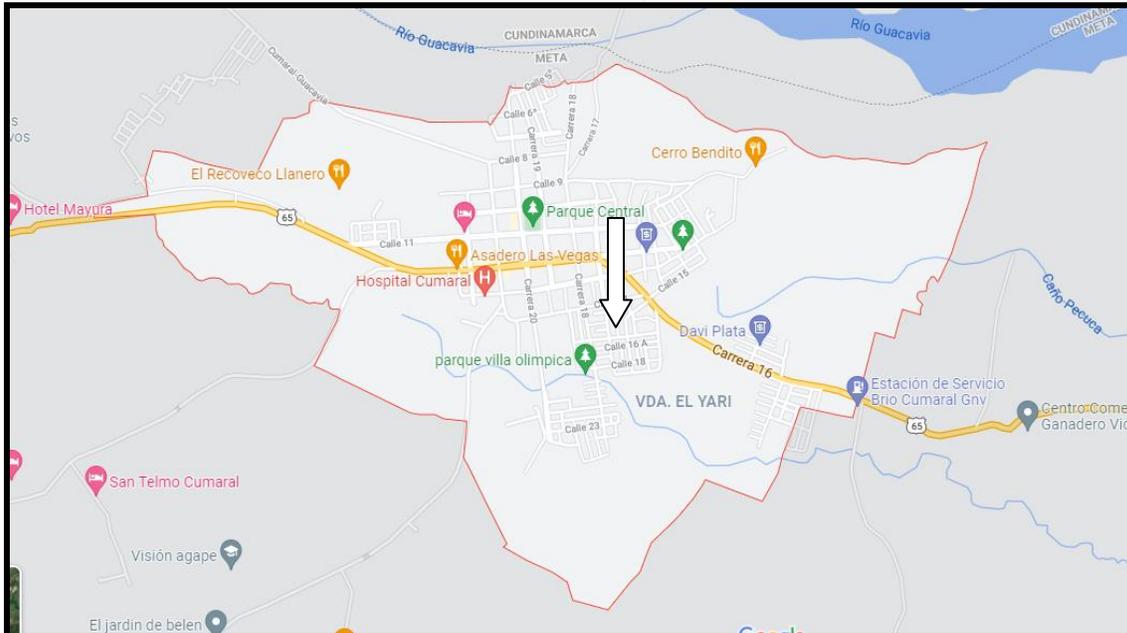
- Certificado de Tradición y Libertad No. 230-118185
- Escrituras Públicas 3409 del 19-07-2010 de la Notaria Primera de Villavicencio.
- Recibo de impuesto Catastral del 2021

VI. LOCALIZACION

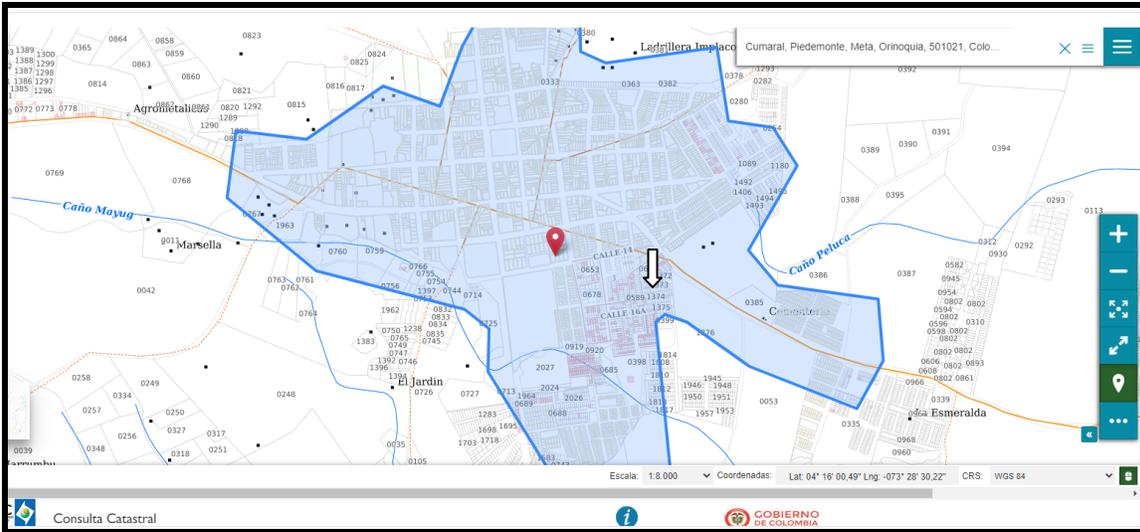
El predio "**Lote**" se encuentra ubicado en un sector calificado actualmente como Urbano, en la Carrera 15 B No. 15 B 10 del Municipio de Cumaral Departamento del Meta. Su ubicación por coordenadas es la siguiente Lat: 04 16 00 27 Lng:-073 29 01 34"



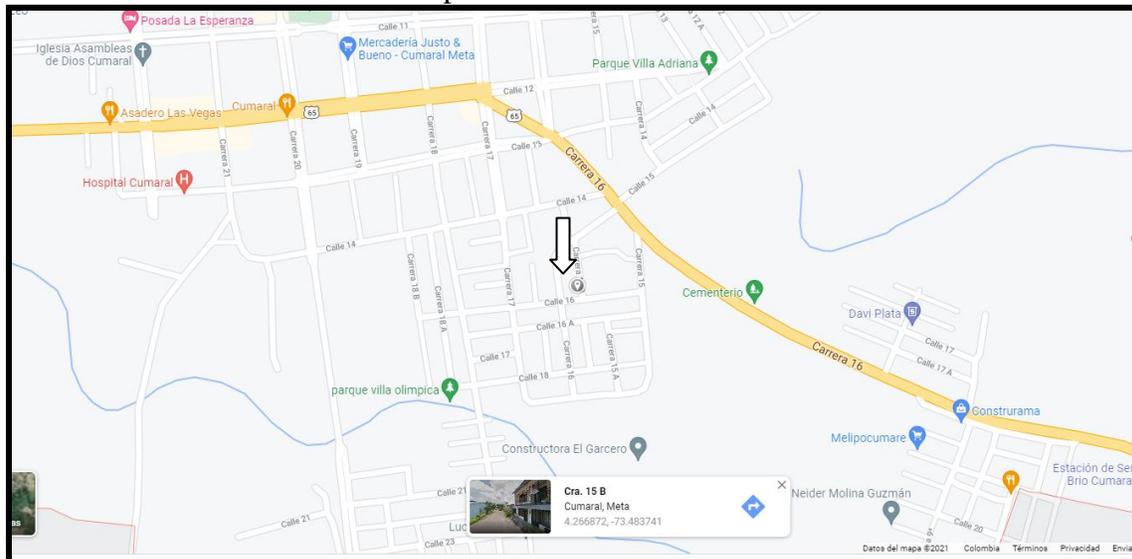
VISTA PANORAMICA DE CUMARAL META (FUENTE GOOGLE EART)



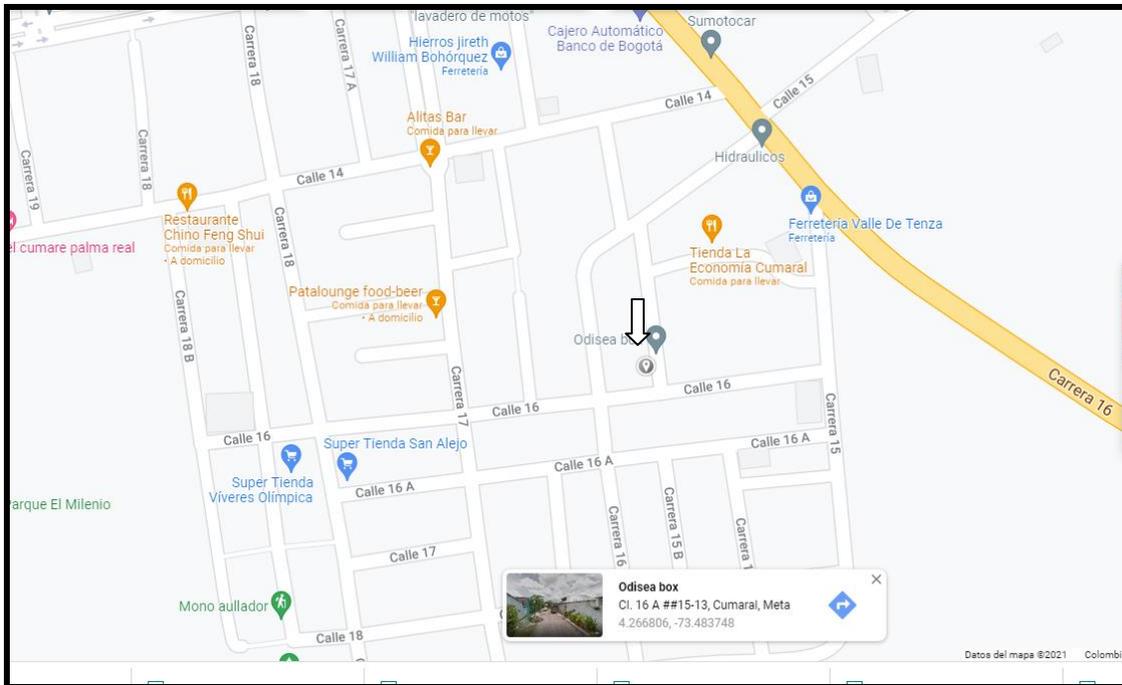
En este plano de Google maps es posible ubicar el SECTOR señalado por la flecha.



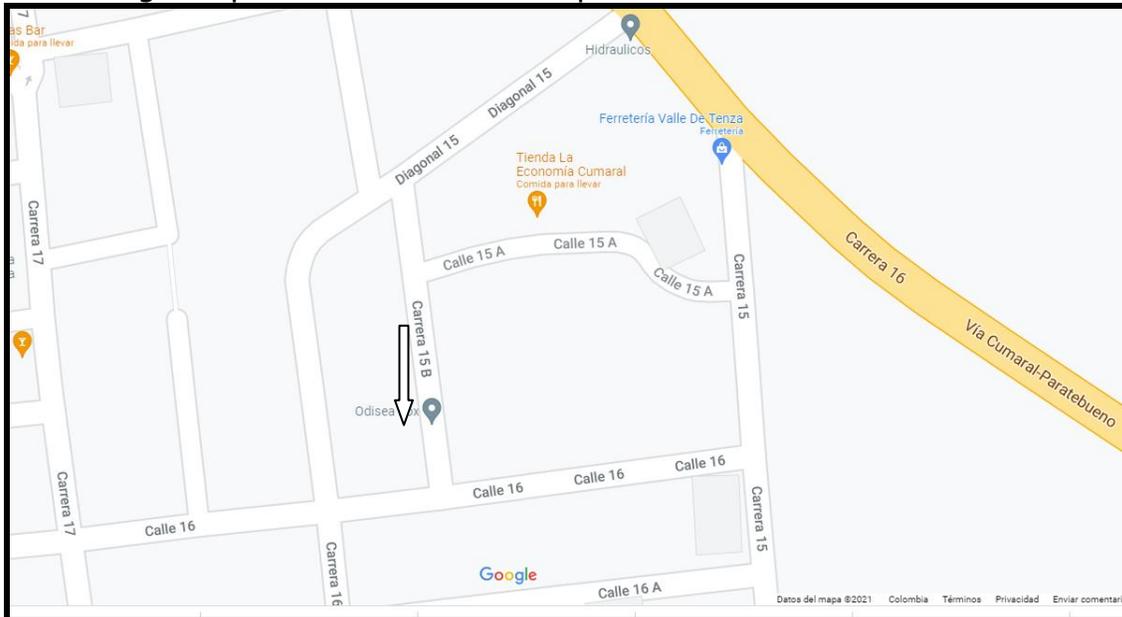
Plano del IGAC con ubicación del predio en la flecha



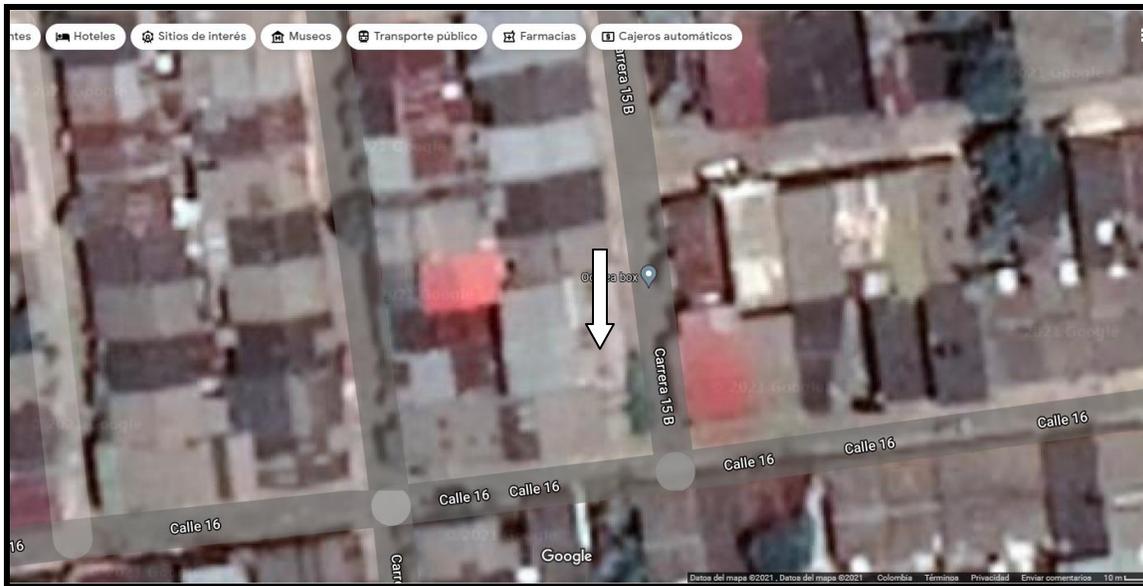
PLANO DE GOOGLE MAPS DONDE SE SEÑALA EL PREDIO



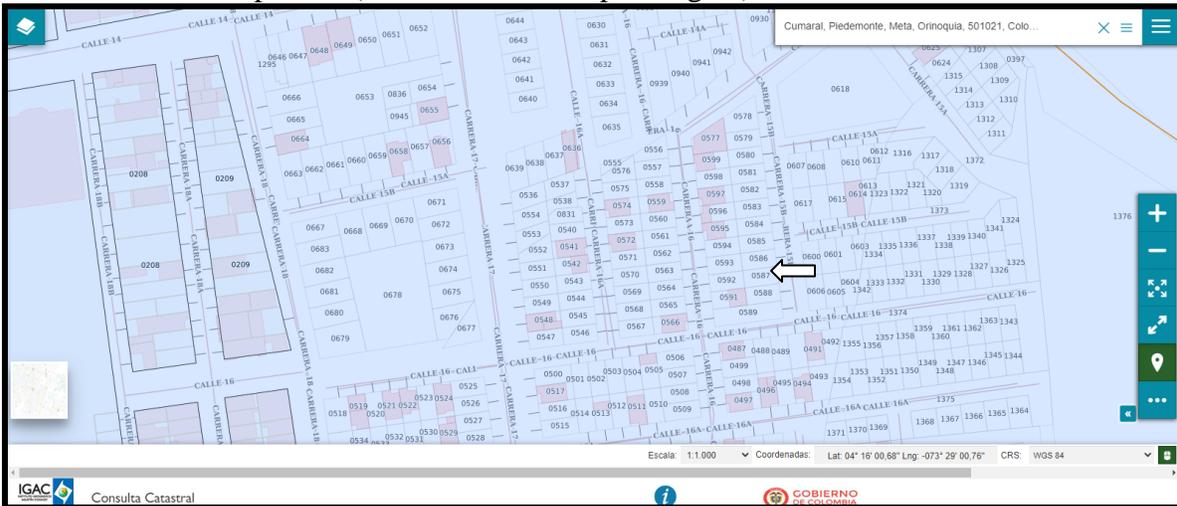
Plano Google Maps con identificación del predio



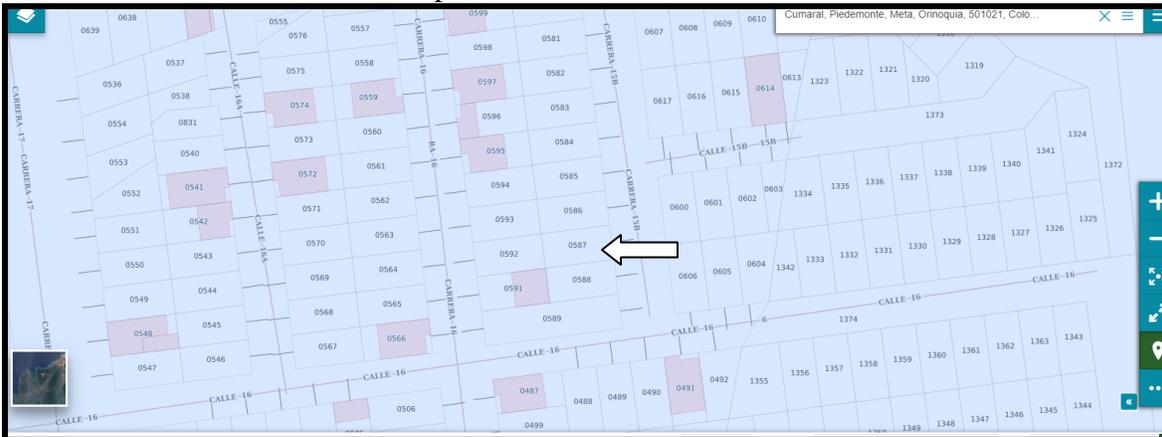
La Flecha señala el predio. (Fuente: Google Maps)



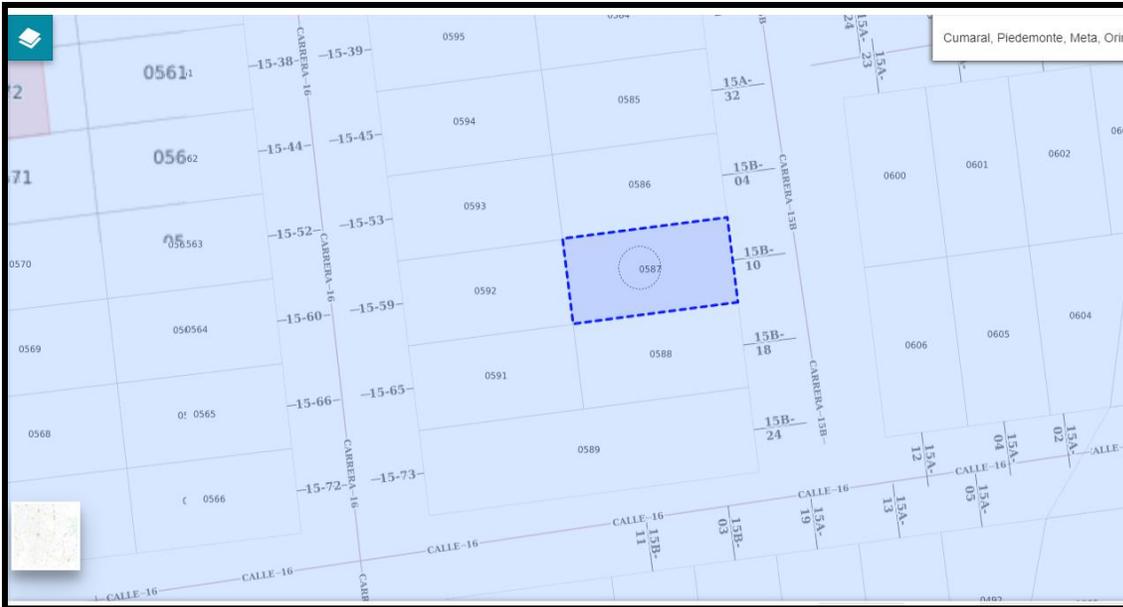
La Flecha señala el predio. (Fuente: Planos Mapas Bogota)



Plano de IGAC donde se ubica el predio



Plano ampliado de IGAC donde se ubica el predio



Predio con identificación por dirección Carrera 15 B No. 15 B 10 (Fuente IGAC)

VII. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

7.1 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Sector Estrato dos (2), Con buenas vías de comunicación, en su mayoría están debidamente pavimentadas. Es una zona residencial de clase media localizada hacia uno de los extremos del municipio. El sector cuenta con viviendas de un piso en su mayoría, algunas de dos pisos y varios lotes sin construcción.



El sector infraestructura urbanística que posee buenas zonas verdes con viviendas de uno y dos pisos.



Las vías se encuentran debidamente pavimentadas y en buen estado



Se localizan zonas verdes y parques con dotación sencilla.



El sector cuenta con los servicios públicos de agua, luz alcantarillado y gas domiciliario.

Los linderos del sector son:

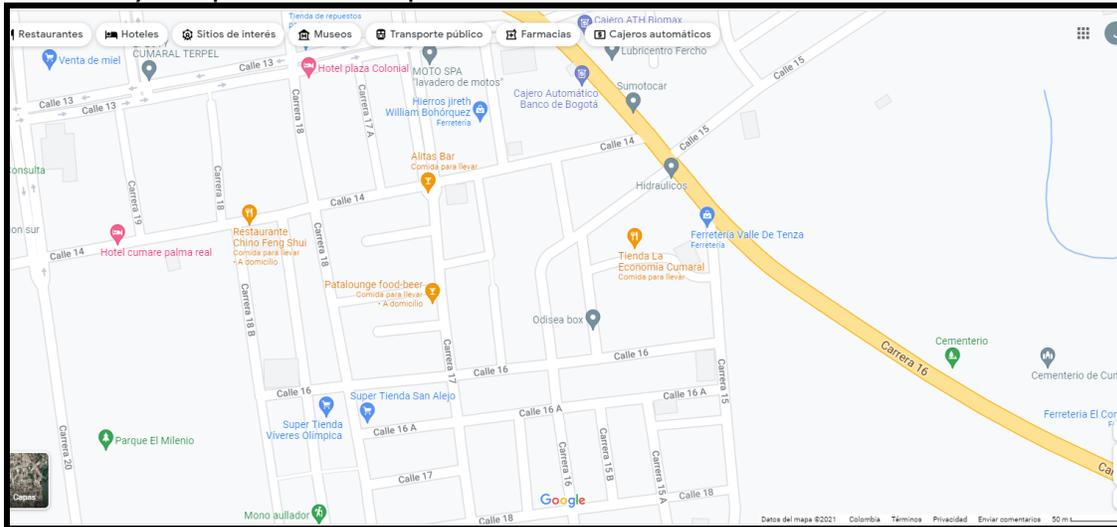
Occidente: Villa Olímpica, Parque El Milenio

Oriente: Autopista a Casanare, Barrio Mayuca, Barrio villa Adriana y Barrio Condado

Sur: Barrio Emprendedores y Barrio Villa Cumare

Norte: Barrio Alcaraván.

5.3.3 Infraestructura Vial: El acceso a esta zona de Cumaral se hace por varias vías, siendo las principales la Autopista Cumaral Paratebueno que alcanza a ser la misma Carrera 16. También se puede acceder por la Calle 14 y Carrera 17. Se puede hacer en Mototaxi, taxi o vehículo particular. Estas vías son poco circuladas en su mayoría por vehículos particulares.



Plano fuente de Google Maps.

5.3.5. Transporte Público: Es atendido únicamente por mototaxis o taxis ya que no existen rutas de transporte por este sector. Para llegar al Municipio desde Bogotá se puede por las rutas intermunicipales como la Empresa Libertadores, Flota Macarena, Taxmeta, Arimena.

7.3.6. Servicios Comunes:

Se localizan muy cerca al Parque El Milenio donde funciona la Villa Olímpica, en la zona están el Hotel Cumare, Hotel Plaza Colonial, cerca del cementerio de Cumaral. Se localiza a siete cuadras del Parque central de Cumaral.

VIII. NORMATIVIDAD

La información oficial correspondiente al uso y norma del predio a la fecha de entrega de esta avalúo no fue posible adjuntarla debido a que la oficina de Planeación de Cumaral no ha dado respuesta. Se adjunta comprobante de pago del día 30 de Septiembre cuando se entregó documentación solicitada por Planeación para dicho trámite.



Sin embargo de acuerdo a conversación con propietarios vecinos del predio y del barrio durante la toma de información de mercado y de acuerdo a observación directa del entorno y características de las edificaciones el perito puede concluir que el uso de este predio es urbano y residencial con posibilidad de construcción de dos pisos.

Área de Actividad: residencial

Para este predio el uso de suelo correspondiente es:

USO PRINCIPAL: Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar.

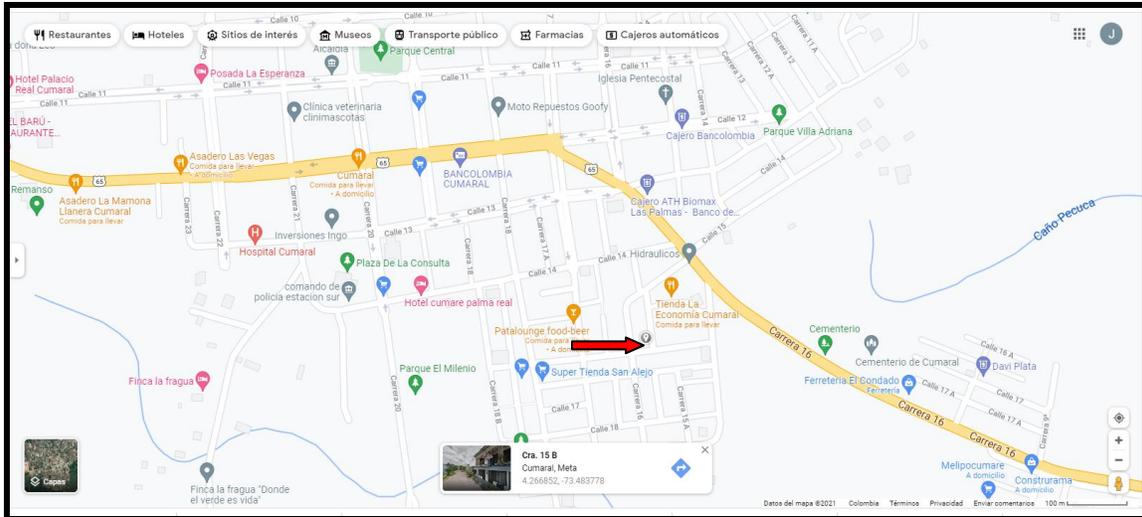
NOTA:

Una vez allegado el informe por parte de planeación este mismo se hará llegar al respectivo juzgado para completar la información.

IX. VIAS DE ACCESO

La malla vial la conforman principales la Autopista Cumaral a Paratebueno que alcanza a ser la misma Carrera 16. También se puede acceder por la Calle 14 y Carrera 17. Vale destacar que las vías (Carreras y calles) se encuentran en buen estado de pavimentación.

(Ver Plano Mapas Bogotá).



Plano del sector donde está localizado el predio (Fuente Google Maps)

X. SERVICIOS PUBLICOS

10.1 Dotación del Sector

El sector posee servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, energía eléctrica. Adicional hay servicios de internet y alumbrado público.

10.2 Servicios Públicos del predio: En el momento de la inspección del Predio se pudo constatar que el inmueble NO posee los servicios públicos de agua, luz, Gas Natural ni Alcantarillado. Los mismos son suministrados por la casa vecina. No cuenta con contadores para los respectivos servicios.

10.3 Servicios comunales: Cuenta con todos los servicios propios comunes a las zonas urbanas como los son estación de policía, zonas recreativas, iglesias, escuelas, colegios, etc.

XI. OTROS

11.1 Impuesto Predial:

De acuerdo con la información suministrada por quienes habitan el predio este se encuentra al día en el pago de los mismos. Se anexa la copia del impuesto del 2021.

XII. AREAS

De acuerdo con La Escritura Pública No. 6826 del 26/09/2012 Notaria 9 del Círculo de Bogotá D.C. se trata de un terreno de noventa y ocho metros cuadrados (98.0M2):

adelante se denominará **EL DEUDOR**, y:

2.- ÁNGEL ARTURO LÓPEZ PANTOJA, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía 17.184.275 de Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en adelante se llamará **EL ACREEDOR**, y declararon:-----

PRIMERO.- Que **EL DEUDOR** compromete su responsabilidad personal y constituye **HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA** a favor de **EL ACREEDOR**, sobre los siguientes inmuebles:-----

1.- Lote de terreno urbano distinguido con el número **veintiuno (21)** de la Manzana J, ubicado en la Carrera quince B (15 B) número quince B diez (15B-10) de la Urbanización **LOS NUEVOS PINOS**, jurisdicción del Municipio de Cumaral, Departamento del Meta, con una extensión superficial aproximada de noventa y ocho metros cuadrados (98.00M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición:-----

POR EL NORTE: En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veinte (20);-----

POR EL SUR: En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número

De acuerdo al certificado de libertad y tradición No. 230-118185 el área del predio es 98.00MTS2 es:

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.carterainformatica.gov.co/verificador/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210121257838276922 Nro Matricula: 230-118185
Pagina 1

Impreso el 21 de Enero de 2021 a las 08:32:24 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: CUMARAL VEREDA: CUMARAL
FECHA APERTURA: 28-03-2001 RADICACION: 2001-4283 CON: ESCRITURA DE: 27-03-2001
CODIGO CATASTRAL: 90228900300010587000 COD CATASTRAL ANT: 000300010587000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

.....

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenido en ESCRITURA No 701 de fecha 23-03-01 en NOTARIA 3 de VILLAVICENCIO LOTE N.21 MANZANA J URB. LOS NUEVOS PINOS con area de 98.00 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 694)

COMPLEMENTACION:
230-00118.038 1 - 27-12-76 ESCRITURA 2128, 17-12-76 NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE MEDRANO DE ROMERO, MARIA DELIA; A: MURCIA, RAQUEL 2 - 27-04-1999 ESCRITURA 792, 19-04-1999 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO, COMPRAVENTA DE MURCIA, RAQUEL; A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS NUEVOS PINOS 3 - 11-12-1999 ESCRITURA 1438, 22-05-1999 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO, COMPRAVENTA DE MURCIA, RAQUEL; A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS NUEVOS PINOS 4 - 29-03-2001 ESCRITURA 701, 23-03-2001 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO, ENFOSE; A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS NUEVOS PINOS.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
la guarda de la fe pública

El suscrito perito manifiesta que se tendrá en cuenta el área registrada en la Escritura Pública No. 6826 del 26/09/2012 Notaria 9 del Círculo de Bogotá D.C. Como área de terreno y como área de construcción el área obtenida por la medición directa en el predio, la cual fue de 98.00 m2, de esta forma queda de la siguiente manera:

El área del lote objeto de este avalúo y la construcción son:

- AREA DEL LOTE 98.00M2
- AREA CONSTRUIDA MEJORAS 98.00M2
- FORMA RECTANGULAR
- TOPOGRAFIA PLANA

XIV. CABIDAD Y LINDEROS

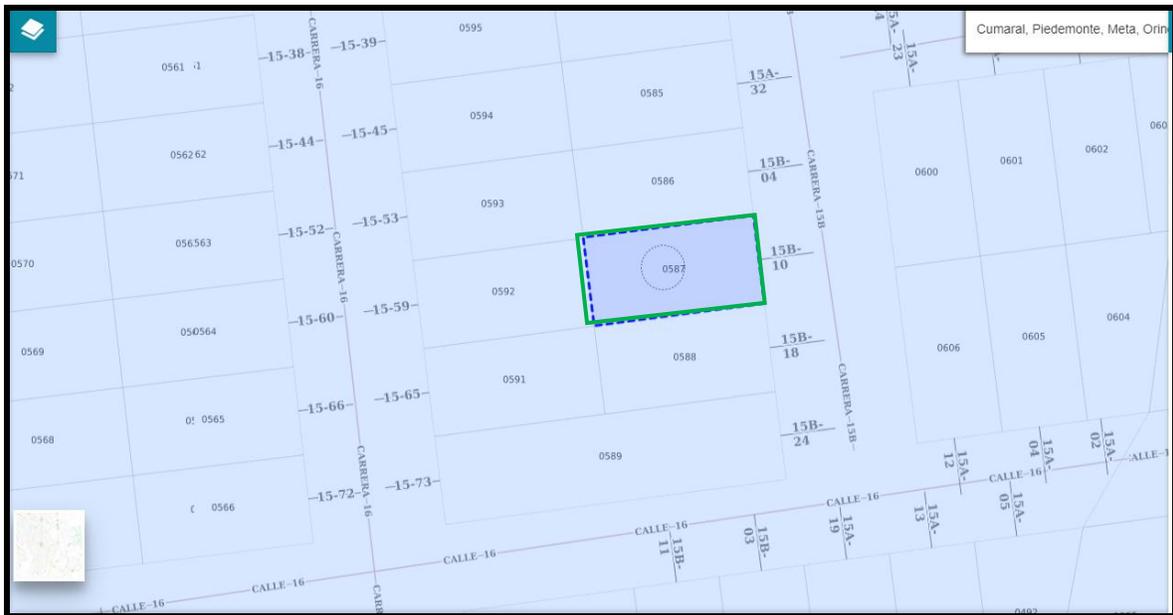
LINDEROS GENERALES DEL PREDIO

14.1 Linderos Predio Matrícula 230-118185

Según la Escritura Pública No. 6826 del 26/09/2012 Notaria 9 del Círculo de Bogotá D.C. los linderos generales corresponden a los siguientes:

<p>1.- Lote de terreno urbano distinguido con el número veintidós (22) de la manzana J, ubicado en la Carrera quince B (15 B) número quince B diez (15B-10) de la Urbanización LOS NUEVOS PINOS, jurisdicción del Municipio de Cumaral, Departamento del Meta, con una extensión superficial aproximada de noventa y ocho metros cuadrados (98.00M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: -----</p> <p><u>POR EL NORTE:</u> En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veinte (20);-----</p> <p><u>POR EL SUR:</u> En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veintidós (22);-----</p> <p><u>POR EL ORIENTE:</u> En extensión de siete metros (7.00mts), linda con vía pública V-9.00 (11);-----</p> <p><u>Y POR EL OCCIDENTE:</u> En extensión de siete metros (7.00mts), con el lote número tres (3) y encierra.-----</p> <p>A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 230-118185 y la cédula catastral 00 03 0001 0587 000.-----</p> <p>2.- Lote de terreno urbano distinguido con el número veintidós (22) de la Manzana</p>
--

14.2 Linderos Predio Matrícula 230-118185 Según Plano Manzana IGAC



NORTE: en extensión de catorce (14.00) metros con predio identificado con los números 15 B 04 de la misma Carrera 15 B.

SUR: en extensión de catorce (14.00) metros con el predio identificado con el número 15 B 18 de la misma carrera 15 B.

ORIENTE: en extensión de siete metros (7) con la Carrera 15 B.

OCCIDENTE: en extensión de siete metros (7) con el predio identificado con los números 15-59 de la Carrera 16.

14.2 Linderos Predio Por medición directa del Perito

NORTE: en extensión de catorce (14.00) metros con predio identificado con los números 15 B 04 de la misma Carrera 15 B.

SUR: en extensión de catorce (14.00) metros con el predio identificado con el número 15 B 18 de la misma carrera 15 B.

ORIENTE: en extensión de seis punto nueve metros (6.90) con la Carrera 15 B.

OCCIDENTE: en extensión de seis punto nueve metros (6.90) con el predio identificado con los números 15-59 de la Carrera 16

Nota Aclaratoria: Los linderos mencionados anteriormente, fueron verificados por el perito dentro de la visita de inspección ocular realizada en fechas 23/09/2021. Para efectos del cálculo el perito se acoge a los linderos

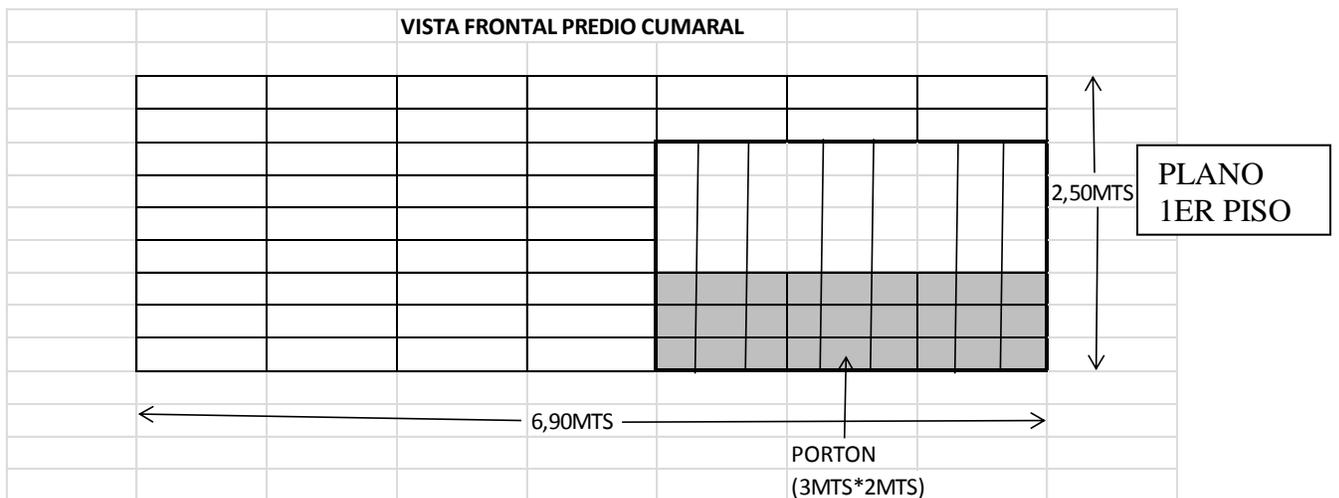
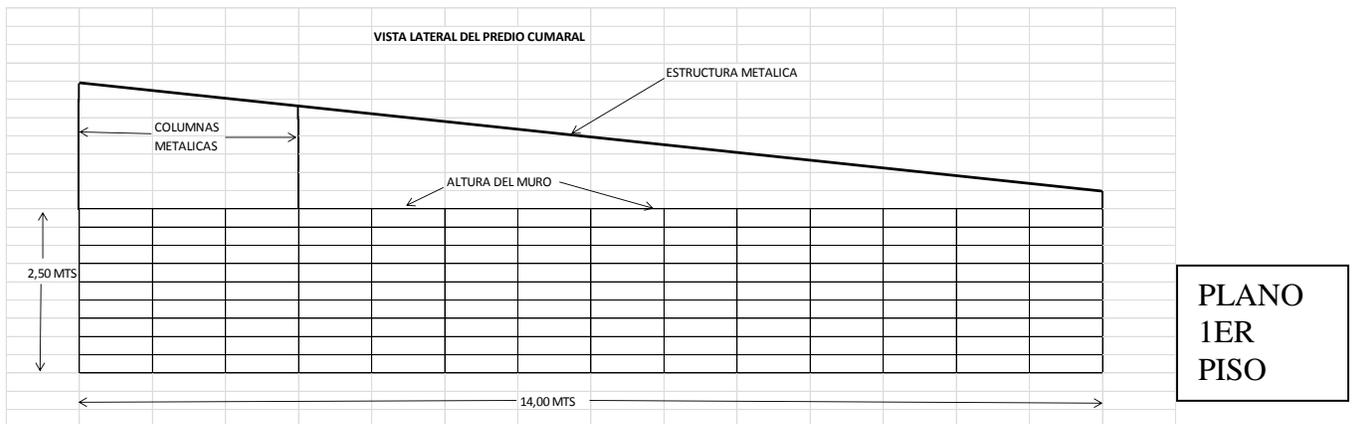
registrados en la Según la Escritura Pública No. 6826 del 26/09/2012 Notaria 9 del Círculo de Bogotá D.C

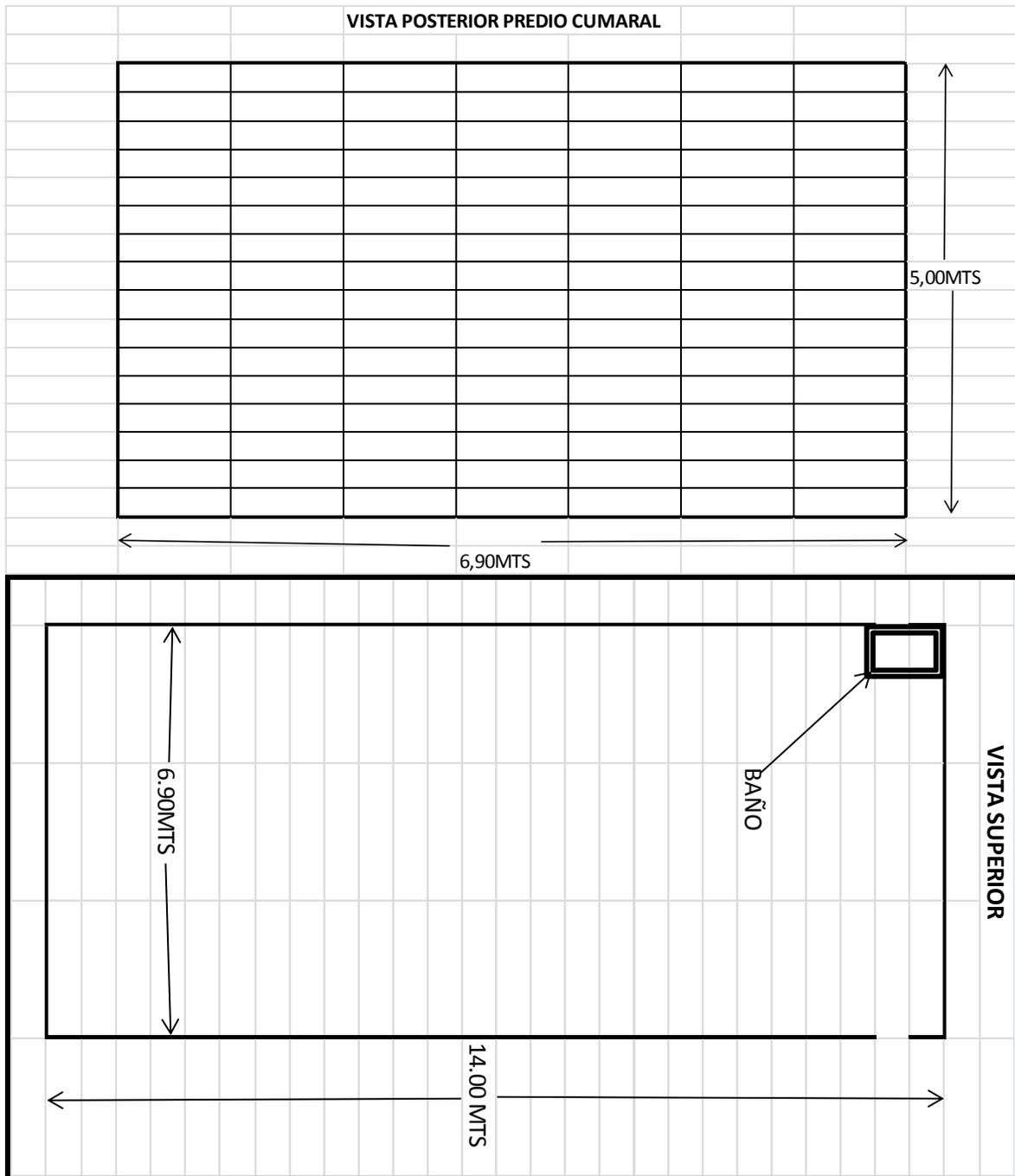
XV. CARACTERISTICAS DEL BIEN

El inmueble objeto de este avalúo es un LOTE con mejoras que consisten en los muros que alinderan el mismo, el piso en concreto y el techo y en el cual funciona un gimnasio cubierto anexo a la propiedad identificada con el numero 15 B 24 de la misma carrera 15 B. De acuerdo con los recibos de servicios públicos está localizada en un ESTRATO 2.

15.1 Terreno

El lote tiene un área de 98.0 m² de forma Rectangular. Los siguientes son planos hechos a mano alzada según lo encontrado en la visita al predio.





Este predio es una construcción de un (1) piso con un baño pequeño.

15.2 Construcción y Fachada

La construcción data del año 2008 aprox. lo que equivale a decir que tiene 13 años de haber sido construida. No cuenta con acabados ya que se trata de un predio que ha sido utilizado como gimnasio; su frente es pañetado tipo guantiado imitación piedra y pintado en color blanco y cuenta con una única puerta de

acceso desde la calle la cual es un portón de tres hojas pintado en color blanco y con sus respectivos vidrios. No cuenta con ventanas a la calle.



15.2.2 DESCRIPCIÓN

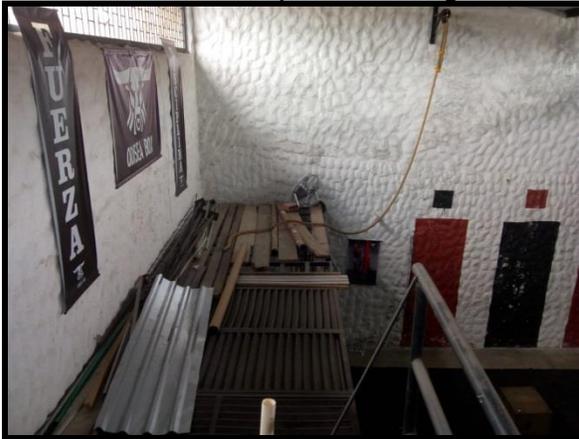
Se trata de un predio de un (1) piso, en ubicación medianera, el cual no corresponde a vivienda ni local sino a un patio cubierto de la vivienda contigua. No cuenta con servicios públicos propios sino que estos corresponden a la vivienda. El ingreso a este predio se puede hacer desde la vivienda o desde la carrera 15 B. Entrando por la carrera 15 B se hace por el portón de tres hojas. Se observa un área completamente abierta sin paredes intermedias.



Estas paredes son en pañete guantiado tipo piedra pintadas en color blanco y la altura va incrementándose en la medida que el predio se profundiza.



El piso es en cemento, concreto, una parte con cobertura plástica removible de color negro. A mano izquierda entrando por la carrera 15 B se observa un paso intermedio hacia el predio contiguo.



Al fondo se encuentra una estructura metálica y un pequeño baño



El techo es en teja de zinc soportado sobre una estructura en lámina metálica pintada en color negro. Este techo es más alto en la parte posterior del predio y tiene desnivel hacia la parte anterior o frente del predio.

XVI. VENTAJAS COMPARATIVAS

16.1 DESTINACIÓN ECONOMICA DEL INMUEBLE:

El Inmueble se utiliza como gimnasio y hace parte de la vivienda contigua identificada con la dirección carrera 15 B No. 15 B 24.

16.2 VENTAJA O DESVENTAJA COMPARATIVA DEL PREDIO EN LA ZONA:

La ubicación del predio es medianero en la cuadra, respecto al municipio se ubica hacia uno de los extremos del mismo, se ubica en un barrio Estrato 2 según el recibo de Gas y de Agua, un sector destinado principalmente a viviendas clase media, con posibilidad de construcción de dos pisos, muy cerca de vías principales.

16.3 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

Según averiguación directa y por los informes que se tienen, en el sector y particularmente en la zona de influencia no se han presentado problemas de orden público.

16.4 OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE EN LA ZONA:

En la actualidad hay varias ofertas de predios en el sector tanto de casas como de algunos lotes.

16.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Las perspectivas de valorización de la zona se consideran positivas más no altas.

XVII. VETUSTEZ DE LA CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS

Por las características observadas en la inspección ocular realizada al inmueble respecto a las construcciones existentes y por la información obtenida en el momento de la visita, se pudo determinar que este predio constituido por encerramiento en paredes de bloque, piso en concreto y techo y estructura en teja de zinc tiene aproximadamente 13 años de haber sido construido.

Para realizar los cálculos actualizados del inmueble con su correspondiente depreciación fue necesario acudir a la revista CONSTRUDATA 198 con vigencia publicitaria de Marzo a Mayo de 2021.

XVIII. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION

ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION

Estructura: Columnas y vigas en hormigón.

Muro: En bloque no. 5

Pisos:	en concreto
Escalera:	En Hierro
Paredes:	En bloque pañetadas y pintadas En vinil tex (Colores Blanco).
Puertas:	Puertas de acceso al predio en lámina y ángulo de hierro Puerta contigua a la vivienda vecina en hierro.
Ventanería:	No posee.
Cielo raso:	en lamina de zinc.
Fachada:	Pañetada y pintada en color blanco.
Acabados:	No posee

XIX. METODOLOGIA VALUATORIA

Para la elaboración de los avalúos que se requieren con fundamento en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 se deberá aplicar uno de los siguientes métodos:

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.

2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

El suscrito perito considera tener en cuenta para este avalúo el **Método de comparación o de mercado** para el valor del lote y utilizar el **Método de Costo de Reposición** para el valor de la construcción.

XX. CALCULOS DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION

19.1 Costo de Reposición:

Los cálculos realizados han tenido en cuenta las características de la construcción, se ha tomado en cuenta los valores de referencia que ha establecido Construdata No. 198. Para un inmueble de las características más similares al objeto de esta Litis.

Para el cálculo de la Depreciación se usara el método de Fitto y Corvini, de acuerdo a lo mencionado en la Resolución del IGAC 620 del 2008 de la Depreciación y las clases allí mencionadas.



9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Para este avaluo se utiliza la Revista de Construdata No. 198. Realizamos los calculos de precios unitarios de acuerdo a los rubros encontrados en la construcción.

COSTOS UNITARIOS			
DESCRIPCION	PRECIOS	UNIDAD	PAGINA
			CONSTRUDATA
			NO. 198
1. PISO			
PLACA DE CONTRAPISOS	\$108.151,00	M2	PAG 172
2. MURO			
MURO DIVISORIOO BLOQUE ESTRIADO	\$33.132,00	M2	PAG 178
3. PAÑETE			
PAÑETE RUSTICO MUROS	\$35.037,00	M2	PAG 167
4. ESTRUCTURA CUBIERTA			
ESTRUCTURA METALICA	\$36.800,00	M	PAG 168
5. CUBIERTA			
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC	\$55.254,00	M2	PAG 168
6. BAÑO			
	\$1.386.974,00	un	PAG 163
7. PUERTAS			
PUERTA 3 HOJAS METALICA	\$183.884,00	M2	ANEXO

A continuacion la informacion que soporta el cuadro anterior y que registra la Revista Construdata No. 198.

PLACAS DE CONTRAPISO						
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECTROSOLDADA						m²
ACERO CORR.FIG.1/4"-1"60.000 PSI	kg	2.35	6,275	6,275	6,275	6,275
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	kg	0.50	2,550	2,550	2,550	2,550
CONCRETO CORR. GRAVA COMÚN 3000 PSI	m ³	0.11	46,113	39,840	50,766	47,782
DESENCOFRANTE DESMOLDATOC (16KG)	un	0.03	8,669	8,669	8,669	8,669
DIST. CP-30 CLIP PINZA HASTA 1/4"	un	4.00	1,367	1,367	1,367	1,367
HERRAMIENTA MENOR	%	2.00	2,524	2,398	2,617	2,557
HORA CUADRILLA AA - ALBAÑILERÍA	hc	1.00	20,561	20,561	20,561	20,561
MALLA ELECTROSOLDADA XX-159 6 X 2.35M	un	0.08	5,051	5,051	5,051	5,051
MEMB.CURADORA CURASEAL (20KG)	kg	0.10	541	541	541	541
PUNTILLA CON CABEZA 2"	lb	0.20	680	680	680	680
REPISA 8 X 4CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0.20	2,338	2,338	2,338	2,338
TABLA CHAPA 30X1.8-2CMX2.9M ORD.	un	0.40	9,346	9,346	9,346	9,346
VIBRADOR CONC. GASOLINA 3-4M 25-40MM	d	0.08	2,136	2,136	2,136	2,136
			108,151	101,752	112,897	109,853

MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CMm²

BARRA CORRUGADA G-60 1/2" (6M)	un	1.53	25,934	25,934	25,934	25,934
BARRA CORRUGADA G-60 3/8" (6M)	un	2.79	26,226	26,226	26,226	26,226
BLOQUE ESTR. P-V A=10CM 39X9X19CM	un	13.75	19,411	19,411	19,411	19,411
CONCRETO FLUIDO 3000 PSI	m ³	0.01	3,441	2,822	2,822	3,226
HERRAMIENTA MENOR	%	5.00	4,989	4,958	4,958	4,978
HORA CUADRILLA AA - ALBAÑILERÍA	hc	0.50	10,281	10,281	10,281	10,281
MORTERO 1:4	m ³	0.01	4,202	4,202	4,202	4,202
			94,482	93,832	93,832	94,257

MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO NO.4m²

BLOQUE N°4 ESTRIADO 33X9X23CM	un	13.48	16,582	22,054	24,791	24,447
HERRAMIENTA MENOR	%	5.00	2,067	2,341	2,478	2,460
HORA CUADRILLA AA - ALBAÑILERÍA	hc	0.50	10,281	10,281	10,281	10,281
MORTERO 1:4	m ³	0.01	4,202	4,202	4,202	4,202
			33,132	38,878	41,751	41,390



MURO DIVISORIO
BLOQUE ESTRIADO NO.4

PAÑETE RÚSTICO MUROS 1:5m²

HERRAMIENTA MENOR	%	5.00	2,648	2,648	2,648	2,648
HORA CUADRILLA AA - ALBAÑILERÍA	hc	1.00	20,561	20,561	20,561	20,561
MORTERO 1:5	m ³	0.03	11,829	11,829	11,829	11,829
			35,037	35,037	35,037	35,037

ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA FIBROCEMENTO

m

HERRAMIENTA MENOR	%	2.00	912	912	912	912
HORA CUADRILLA HH - METÁLICAS	hc	0.25	9,704	9,704	9,704	9,704
PERFIL CP150-16N 1.5X150X50MM ESP	m	1.00	10,974	10,974	10,974	10,974
SOLDADURA ELÉC. DE 3/32" 68 BARRAS	kg	0.30	15,210	15,210	15,210	15,210
			36,800	36,800	36,800	36,800

CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC CAL 24						m²
CLIP TIPO C SENCILLO	un	2.00	5,145	5,145	5,145	5,145
HERRAMIENTA MENOR	%	2.00	1,233	1,233	1,233	1,233
HORA CUADRILLA AA - ALBAÑILERÍA	hc	0.37	7,608	7,608	7,608	7,608
TEJA ALUZINC SENCIL 1.5"X50CM C24	un	2.00	41,269	41,269	41,269	41,269
			55,254	55,254	55,254	55,254

984 PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL.16						m²
2,502	ANTICORROSIVO ROJO CLARO	ins	gl	0.0500	36,800.00	
13,598	HERRAMIENTA MENOR	Esp	%	10.0000	206,420.86	
13,616	HORA CUADRILLA HH METÁLICAS - CON PREST	ins	hc	2.0000	42,754.00	
2,155	LÁMINA COLD ROLLED 1.5M X 100 X 200 CS	ins	un	1.5500	55,877.00	
2,945	SOLDADURA ELÉCTRICA DE 3/32 68 BARRAS	ins	kg	0.6700	48,453.00	
	TOTAL (SIN HERRAMIENTA)/M2					\$183,884,00
4,974 MARCO PUERTA LÁMINA 1.00M						un
2,502	ANTICORROSIVO ROJO CLARO	ins	gl	0.0450	36,800.00	
1,803	BISAGRA COBRE NUDO CABEZA PLANA 3-1/2	ins	un	3.0000	8,900.00	
13,598	HERRAMIENTA MENOR	Esp	%	10.0000	113,865.15	
13,616	HORA CUADRILLA HH METÁLICAS - CON PREST	ins	hc	1.0000	42,754.00	
2,154	LÁMINA COLD ROLLED 1.85MM 1M X 2M	ins	un	0.5500	68,927.00	
2,945	SOLDADURA ELÉCTRICA DE 3/32 68 BARRAS	ins	kg	0.1000	48,453.00	
	TOTAL (SIN HERRAMIENTA)/UN					\$205,799,00

OBRA GRIS	CANT.	U.M	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
ALISTADO DE PISO 4CM - IMPERMEABILIZADO	3.68	m ²	28.871	106.245
PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3	2.16	m ²	36.098	77.972
PAÑETE LISO MUROS 1:3	5.81	m ²	25.842	150.142
FILOS Y DILATACIONES	2.85	m	8.031	22.888
DUCHA CON GRIFERÍA TIPO I	1.00	un	97.677	97.677
LAVAMANOS CON GRIFERÍA TIPO I	1.00	un	236.525	236.525
INODORO - TIPO I	1.00	un	330.815	330.815
PUERTA INTERÉS SOCIAL 0.51 - 0.75M	1.00	un	200.578	200.578
SUMINISTRO E INSTALACIÓN CERRADURA BAÑO	1.00	un	35.442	35.442
VENTANA CORREDIZA AL. 0.6X0.4VIDRIO 3MM	1.00	un	98.688	98.688
TUBO CORTINA DUCHA	1.25	m	24.001	30.001
TOTAL OBRA GRIS				1,386.974

Calculamos el costo de hacer la edificación nueva y como conocemos otros datos como son el sistema constructivo, la Edad estimada del inmueble, Vida Util, estado de conservación, Depreciación y obtenemos el valor de la construcción.

COSTOS TOTAL				
DESCRIPCION	PRECIOS	UNIDAD	CANTIDAD	TOTAL
1. PISO				
PLACA DE CONTRAPISOS	\$108.151,00	M2	96,6	\$10.447.386,60
2. MURO				
MURO DIVISORIOO BLOQUE ESTRIADO	\$33.132,00	M2	109,15	\$3.616.357,80
3. PAÑETE				
PAÑETE RUSTICO MUROS	\$35.037,00	M2	120,4	\$4.218.454,80
4. ESTRUCTURA CUBIERTA				
ESTRUCTURA METALICA	\$36.800,00	M	99,36	\$3.656.448,00
5. CUBIERTA				
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC	\$55.254,00	M2	99,36	\$5.490.037,44
6. BAÑO				
BAÑO PEQUEÑO	\$1.386.974,00	UNIDAD	1	\$1.386.974,00
7. PUERTAS				
PUERTA 3 HOJAS METALICA	\$205.834,00	M2	6	\$1.235.004,00
				\$0,00
TOTAL				\$30.050.662,64

El anterior es el costo de hacer la construcción nueva y debemos hacer la depreciación por tiempo y estado de la misma. Este valor equivale a un costo por m2 de \$306.639.41

SISTEMA		VIDA UTIL	ESTADO DE CONSERVACION	
			ESTADO	ALCANCE
MURO DE CARGA		70	1	EXCELENTE
CONSTRUCTIVO		100	1,5	MUY BUENA
			2	BUENA
			2,5	NORMAL
			3	REGULAR
			3,5	MALO
			4	MUY MALO
			4,5	DEMOLICION
			5	RUINA

Para este caso el sistema constructivo es muro de carga y la vida util es de 70 años.

AVALUO DE LA CONSTRUCCION: CALCULO DE DEPRECIACION		
A. VALOR CONSTRUCCION DEL SUJETO (metodo de costo de reposicion)		
INMOBILIARIA	SUJETO	ALCANCE
CODIGO	CTZ01945	OFICINA
TIPO-INM	LOTE CON MEJORAS	CRITERIO DEL AVALUADOR
ESTRATO	2	CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION
AREA-LOTE	98,00	ESCRITURA PUBLICA
AREA-CONST	98	ESCRITURA PUBLICA
FECHA-CNS	2.008	ESCRITURA PUBLICA
EDAD	13	CALCULO DEL AVALUADOR
SISTEMA CONSTRUCTIVO	MURO DE CARGA	CRITERIO DEL AVALUADOR
VIDA UTIL AÑOS	70	RES-IGAC 620 ARTICULO 2° PARAGRAFO UNICO
% EDAD	18,6	CALCULO DEL AVALUADOR
ESTADO	2,00	CRITERIO DEL AVALUADOR
% DEPRECIACION	13,26%	ECUACIONES (TABLA) FITTO & CORVINI
VALOR m2 CONSTRUCCION	306.639,41	TABLA DE COSTO POR ESTRATO
VALOR m2 GASTADO	40.655,09	CALCULO DEL AVALUADOR
VALOR m2 REMANENTE	265.984,32	CALCULO DEL AVALUADOR
VALOR CONSTRUCCION	26.066.463,82	CALCULO DEL AVALUADOR
VALOR DEL LOTE	45.544.653,34	
VALOR m2 LOTE	464.741,36	

El valor de la construcción son veintiséis millones sesenta y seis mil cuatrocientos sesenta y tres pesos con ochenta y dos centavos m. cte.

XXI. CALCULOS DEL VALOR DEL LOTE (TERRENO)

Para estimar dicho valor lo hacemos por Metodo de comparacion o de mercado. Para aplicar este metodo se realizo un recorrido por el sector donde se encuentra ubicado el predio y se obtuvieron datos de los predios que se encuentran en venta. La muestra incluye lotes y casas ya que el predio objeto de avaluo es un lote con mejoras es decir es intermedio entre las dos. Si los lotes encontrados en la muestra dan el coeficiente de variacion de hasta 7.5% no sera necesario tener en cuenta la muestra de las casas del sector; de lo contrario se tendra en cuenta siempre y cuando esta muestra si de el coeficiente de variacion menor o igual a 7.5%. Entonces tenemos primero la informacion del predio que es asi:

PRINCIPIO: SUSTITUCION

CASO DE ESTUDIO CASA-LOTE VIVEN LOS PROPIETARIOS			
No	ATRIBUTO	ALCANCE	FUENTE
1	CLIENTE	DR. ANGELO ARIZA	CLIENTE
2	OBJETO	Valor Comercial	CLIENTE
3	ENCARGO VALUATORIO	Conocer el valor del inmueble	CLIENTE
4	COTIZACION No	CTZ01945	OFICINA
5	TIPO INMUEBLE	LOTE CON MEJORAS	CLIENTE
6	GRUPO	AVALUOS	OFICINA
7	DIRECCION	CARRERA 15 B NO. 15 B 10	CLIENTE
8	MUNICIPIO-DEPARTAMENTO	CUMARAL META	CLIENTE
9	USO DEL SUELO	URBANO	POT
10	CANON	NA	CLIENTE. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
11	METODO MERCADO	SI	MERCADO PARA EL LOTE
12	METODO RENTA	NA	
13	METODO COSTOS	SI	PARA LA CONSTRUCCION
14	METODO RESIDUAL	NA	
15	COMUNA/LOCALIDAD	CUMARAL META	POT
16	BARRIO/ VEREDA	LOS NUEVOS PINOS	CLIENTE
17	ESTRATO	2	FACTURA DE SERVICIOS PUBLICOS
18	POLIGONO		POT
19	AREA-LOTE	98,00	ESCRITURA PUBLICA
20	Área CONST/PRIVADA	98	MEDICION DIRECTA
21	FECHA-CNS	2.008	INFORMACION OCUPANTES DE VIVIENDA Y CRITERIO AVALUADOR
22	ESTADO CONSERVACION	2,0	CRITERIO DEL AVALUADOR
23	EDAD	13	CALCULO DEL AVALUADOR
24	SISTEMA CONSTRUCTIVO	MURO DE CARGA	Artículo 2, Parágrafo. Resolucion IGAC 620 de 2008
25	VIDA UTIL	70	Artículo 2, Parágrafo. Resolucion IGAC 620 de 2008
26	UBICACIÓN MANZANA	MEDIANERO	AVALUADOR
27	ACCESO A LA VIA	NA	AVALUADOR
28	NIVEL SOBRE	NA	AVALUADOR
29	NIVEL BAJO	NA	AVALUADOR
30	PENDIENTE	NA	AVALUADOR
31	FRENTE A LA VIA	NA	ESCRITURA
32	Nombre Completo Avaluador	JAVIR BAUTISTA CASAS	CERTIFICADO RAA
33	Registro Abierto de Avaluador	AVAL-19496740	CERTIFICADO RAA
34	Vigencia de auto regulacion	26/05/2022	AUTOREGULACION CON LA ERA ANAV

SUJETO



Se realiza un estudio de mercado en el sector del barrio Los Nuevos Pinos y alrededores donde se encontraron viviendas a la venta así como lotes los cuales se relacionan a continuación.

Esta información se clasificó en el siguiente cuadro:

INVESTIGACION DE MERCADO										
Medio de Información	Descripción	AREA M2	AREA CONS M2	V.R TOTAL OFERTA	V.R/M2 CONSTRUC	AÑO	V.R. PROMEDIO POR M2 TOTAL	TELEFONOS	Fecha de Publicación o consulta	OBSERVACIONES
AVISO	LOTE BARRIO LOS NUEVOS PINOS	98	0	\$65.000.000	\$663.265,31	2021		3202615908	13/10/2021	
AVISO	LOTE BARRIO LOS NUEVOS PINOS	98	0	\$60.000.000	\$612.244,90	2021		3202036156	13/10/2021	
AVISO	LOTE BARRIO LOS NUEVOS PINOS	98	0	\$80.000.000	\$816.326,53	2021		3186157824	13/10/2021	EN LA DOBLE CALZADA
mercado libre	LOTE BARRIO VILLAS DEL RIO	98	0	\$40.000.000	\$408.163,27	2021		3125849227	13/10/2021	
mercado libre	LOTE BARRIO SAN PABLO	98	0	\$53.000.000	\$540.816,33	2021		3013436397	13/10/2021	
TVZUS	LOTE BARRIO SAN PABLO	98	0	\$50.000.000	\$510.204,08	2021		8934309	13/10/2021	
AVISO	CASA BARRIO LOS NUEVOS PINOS	91	84	\$117.000.000	\$1.285.714,29	2012		3203347678	13/10/2021	
AVISO	CASA BARRIO LOS NUEVOS PINOS	170	240	\$265.000.000	\$1.558.823,53	2014		3045794529	13/10/2021	
AVISO	CASA BARRIO LOS NUEVOS PINOS	128	120	\$200.000.000	\$1.562.500,00	2015		3115511102	13/10/2021	
AVISO	CASA BARRIO LOS NUEVOS PINOS	98	84	\$140.000.000,00	\$1.428.571,43	2013		3117550243	13/10/2021	
AVISO	CASA BARRIO LOS NUEVOS PINOS	98	77	\$125.000.000	\$1.275.510,20	2016		3118133432	13/10/2021	
AVISO	CASA BARRIO LOS NUEVOS PINOS	120	240	\$330.000.000	\$2.750.000,00	2013		3208357435	13/10/2021	
AVISO	CASAS BARRIO CENTRO	286	105	\$350.000.000	\$1.223.776,22	1996		3118132264	13/10/2021	
AVISO	CASAS BARRIO CENTRO	200	300	\$600.000.000,00	\$3.000.000,00	1996		3144048442	13/10/2021	
					#DIV/0!				13/10/2021	

De los anteriores predios se escogen los que son comparables para obtener el valor del terreno, en este caso utilizamos seis (6) predios que corresponden a lotes esperando obtener una media aceptable es decir con una desviación estándar menor o igual a 7.5%. (Según Resolución 620 IGAC).

CLASIFICACION DE LA INFORMACION		ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL						
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TASA INMO. HOMOGENIZADA	DISPERSION SIMPLE	DS CUADRADO	PROMEDIO (3)	DESVIACION ESTANDAR (7)	COEFICIENTE VARIACION
4	PRO004	mercado libre	408.163,27	-158.197,28	25.026.379.055,02			
5	PRO005	mercado libre	508.367,35	-57.993,20	3.363.210.930,63			
6	PRO006	TVZUS	510.204,08	-56.156,46	3.153.548.290,06	475.578,23	58390,29566	0,12
2	PRO002	AVISO	593.877,55	27.517,01	757.185.663,38	537.482,99	48847,7534	0,091
1	PRO001	AVISO	610.204,08	43.843,54	1.922.255.773,06	571.428,57	53646,69154	0,094
3	PRO003	AVISO	767.346,94	200.986,39	40.395.530.797,35	657.142,86	95788,0139	0,15
					0,00	688.775,51	111116,7799	0,16
		SUMA	3.398.163,27	SUMA DSC	74.618.110.509,51			
		DATOS	6	DATOS DSC	5			
		MEDIA ARITMETICA	566.360,54	VARIANZA	14.923.622.101,90			
		MEDIANA	552.040,82	RANGO	359183,67			
		MODA	#N/A	%ASIMETRIA	#N/A			
		MAXIMO	767346,94	DESVIACION ESTANDAR	122.162,28			
		MINIMO	408163,27	COEFICIENTE VARIACION	21,57%			

Una vez trabajados estos datos con las muestras encontradas no es posible obtener el coeficiente deseado ya que el mínimo encontrado corresponde a 9.1% siendo alto según la resolución 620 del IGAC. Así que se procede a realizar los cálculos con las casas encontradas en la muestra. Los resultados de este análisis son los siguientes:

ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO DE:										
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	AREA-LOTE	AREA-CONST	OFERTA	FECHA-CNS	ESTADO	ESTRATO	UBICACIÓN EN LA ZONA
1	PRO001	AVISO	LOTE	98	0	\$65.000.000	2021	2,00	2	MEDIANERO
2	PRO002	AVISO	LOTE	98	0	\$60.000.000	2021	2,00	2	MEDIANERO
3	PRO003	AVISO	LOTE	98	0	\$80.000.000	2021	2,00	2	MEDIANERO
4	PRO004	mercado libre	LOTE	98	0	\$40.000.000	2021	2,00	2	ESQUINERO
5	PRO005	mercado libre	LOTE	98	0	\$53.000.000	2021	2,00	2	MEDIANERO
6	PRO006	TVZUS	LOTE	98	0	\$50.000.000	2021	2,00	2	MEDIANERO
7	PRO007	AVISO	CASA	91	84	\$117.000.000	2012	2,00	2	MEDIANERO
8	PRO008	AVISO	CASA	170	240	\$265.000.000	2014	2,00	2	MEDIANERO
9	PRO009	AVISO	CASA	128	120	\$200.000.000	2015	2,00	2	MEDIANERO
10	PRO010	AVISO	CASA	98	84	\$140.000.000,00	2013	2,00	2	MEDIANERO
11	PRO011	AVISO	CASA	98	77	\$125.000.000	2016	2,00	2	MEDIANERO
12	PRO012	AVISO	CASA	120	240	\$330.000.000	2013	2,00	2	MEDIANERO
13	PRO013	AVISO	CASA	286	105	\$350.000.000	1996	2,00	3	MEDIANERO
14	PRO014	AVISO	CASA	200	300	\$600.000.000,00	1996	2,50	3	MEDIANERO
	SUJETO		LOTE	98	98,00	?????	2.021	2,00	2	MEDIANERO

De esta muestra se toman únicamente las casas que corresponden a las numeradas del 7 al 14.

Los datos incluyen área de lote, área de construcción, valor de la oferta, año de construcción, estado de conservación y estrato del barrio. También si el predio es esquinero en la manzana o medianero.

CLASIFICACION DE LA INFORMACION - COMPARABLES

No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	REA-LOT	AREA-CONST	OFERTA	FECHA-CNS	ESTADO	ESTRATO	UBICACIÓN EN LA MANZANA
7	PRO007	AVISO	CASA	91	84	\$117.000.000	2012	2,00	2	MEDIANERO
8	PRO008	AVISO	CASA	170	240	\$265.000.000	2014	2,00	2	MEDIANERO
9	PRO009	AVISO	CASA	128	120	\$200.000.000	2015	2,00	2	MEDIANERO
10	PRO010	AVISO	CASA	98	84	\$140.000.000,00	2013	2,00	2	MEDIANERO
11	PRO011	AVISO	CASA	98	77	\$125.000.000	2016	2,00	2	MEDIANERO
12	PRO012	AVISO	CASA	120	240	\$330.000.000	2013	2,00	2	MEDIANERO
13	PRO013	AVISO	CASA	286	105	\$350.000.000	1996	2,00	3	MEDIANERO
14	PRO014	AVISO	CASA	200	300	\$600.000.000,00	1996	2,50	3	MEDIANERO
	SUJETO		LOTE	98	98,00	?????	2.021	2,00	2	MEDIANERO

Con estos predios procedemos a realizar los cálculos hasta obtener la media aritmética.

CLASIFICACION DE LA INFORMACION - COMPARABLES

No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	AREA-LOTE	AREA-CONST	OFERTA	FECHA-CNS	EDAD	SISTEMA CONSTRUCTIVO
7	PRO007	AVISO	CASA	91	84	\$117.000.000	2012	9	MURO DE CARGA
8	PRO008	AVISO	CASA	150	220	\$265.000.000	2014	7	MURO DE CARGA
9	PRO009	AVISO	CASA	128	120	\$200.000.000	2015	6	MURO DE CARGA
10	PRO010	AVISO	CASA	98	84	\$140.000.000,00	2013	8	MURO DE CARGA
11	PRO011	AVISO	CASA	98	85	\$125.000.000	2016	5	MURO DE CARGA
12	PRO012	AVISO	CASA	120	240	\$330.000.000	2013	8	MURO DE CARGA
13	PRO013	AVISO	CASA	286	105	\$350.000.000	1996	25	MURO DE CARGA
14	PRO014	AVISO	CASA	200	350	\$600.000.000,00	1996	25	MURO DE CARGA
	SUJETO		CASA	98	98,00	?????	2.008	13	MURO DE CARGA

VIDA UTIL	%EDAD	ESTADO	DEPRECIACION	ESTRATO	COSTO CONSTRUCCION	VALOR GASTADO	VALOR REMANENTE
70	13	2,00	9,08%	2	936.263	85.013	851.250
70	10	2,00	7,89%	2	936.263	73.890	862.373
70	9	2,00	6,74%	2	936.263	63.132	873.131
70	11	2,00	8,48%	2	936.263	79.404	856.859
70	7	2,00	6,18%	2	936.263	57.899	878.364
70	11	2,00	8,48%	2	936.263	79.404	856.859
70	36	2,00	25,56%	3	936.263	239.281	696.982
70	36	2,50	29,78%	3	936.263	278.772	657.491
							-
							-
70,0	19	2,00	12,88%	3	-		

AVALUO CONSTRUCCION	VALOR LOTE	FACTOR NEGOCIACION	VALOR m2 LOTE	VALOR m2 LOTE HOMOGENIZADO
71.505.027	45.494.973	92%	499.944,76	459.949,18
189.722.087	75.277.913	92%	501.852,75	461.704,53
104.775.694	95.224.306	94%	743.939,89	699.303,49
71.976.117	68.023.883	100%	694.121,26	694.121,26
74.660.982	50.339.018	92%	513.663,45	472.570,37
205.646.048	124.353.952	90%	1.036.282,93	932.654,64
73.183.138	276.816.862	91%	967.891,13	884.652,49
230.121.742	369.878.258	92%	1.849.391,29	1.695.152,06
-	-			
-	-			

Con los datos HOMOGENIZADOS o depurados teniendo en cuenta que las ofertas encontradas todas son de carácter negociables, se trabaja con factor de negociación el cual corresponde al menor valor que está dispuesto a vender el predio el propietario luego de hacer una oferta mucho más baja a la misma. Se procede a calcular la media aritmética, Desviación Estandar y el Coeficiente de Variación. Como se observa utilizando todos los datos no es posible obtener un Coeficiente de variación menor a 7.5% por lo que se procede a trabajar con menos datos hasta lograr el coeficiente ideal el cual se obtuvo con tres (3) datos de color azul en el cuadro y como **coeficiente dio 1.50%**.

- El presente avalúo si tiene en cuenta los aspectos jurídicos de reglamentación de P.O.T.; dentro de las restricciones a que es sometido dicho predio y otras normas que lo pueden afectar.
- En la realización de este informe se han aplicado los procedimientos y técnicas valuatorias universalmente establecidas, de manera clara y precisa.
- El área reportada para el terreno se tomó de la escritura.
- El valor establecido corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario de la zona, específicamente en la zona del barrio Los Nuevos Pinos y sus alrededores sin embargo este valor que se calcula debe adoptarse como un valor probable, toda vez que durante el proceso de negociación pueden presentarse situaciones circunstanciales que influyan notoriamente en dicho valor (oferta y demanda).
- El perito advierte que no tiene interés personal ni por interpuesta persona sobre el bien avaluado; el concepto emitido obedece a un criterio sano e imparcial en los que se integran su experiencia y el conocimiento pleno de la zona.
- La tasación involucra tanto terreno como construcción.
- La vigencia de este avalúo es un (1) año.
- Este avalúo cumple con el artículo 8° y 17° de la Ley del avaluador 1673 de 2013 y demás disposiciones de Reglamento Interno el ANA.
- Se prohíbe la publicación parcial o total del avalúo sin consentimiento del avaluador y/o del solicitante.
- **Principio de confidencialidad:** El perito garantiza la reserva de la información, inclusive después de finalizada su relación con alguna de las labores que comprende el Tratamiento, pudiendo sólo realizar suministro o comunicación de datos personales cuando ello corresponda al desarrollo de las actividades autorizadas en la presente ley y en los términos de la misma.
- El perito se encuentra sometido a la autorregulación a través de la ERA ANA. Debidamente reconocida por la SIC.
- El avaluador no es responsable de la información urbanística que afecte o haya afectado el predio.

XXIII. AVALÚO**AVALUO COMERCIAL****LOTE CON MEJORAS DE LA CARRERA 15 B NO. 15 B 10 BARRIO LOS NUEVOS PINOS
CUMARAL DEPARTAMENTO DEL META**

Habiendo analizado la información obtenida del inmueble ubicado en Cumaral Departamento del Meta; con Matrícula No. 230-118185, los documentos suministrados y obtenidos en las diferentes entidades, el sector y demás variables, se estima su valor comercial en: **\$71.611.117,17**

Se considera el anterior para operaciones de contado en las condiciones actuales del mercado del sector y sin ninguna limitación a la propiedad o transferencia de la misma; discriminado así:

DICTAMEN	
TIPO	LOTE CON MEJORAS
MATRICULA	230-118185
TIPO	LOTE
AREA m2 LOTE	98,00
VALOR m2 LOTE	464.741,36
AVALUO LOTE	45.544.653,34
EN LETRAS	CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS CON 34/100
TIPO	CONSTRUCCION CASA
AREA m2 CONSTRUCCION	98
VALOR M2 CONSTRUCCION	265.984,32
AVALUO CONSTRUCCION	26.066.463,82
EN LETRAS	VEINTISEIS MILLONES SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS CON 82/100
AVALUO TOTAL	71.611.117,17
EN LETRAS	SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL CIENTO DIEZ Y SIETE PESOS CON 17/100

Avalúo Total

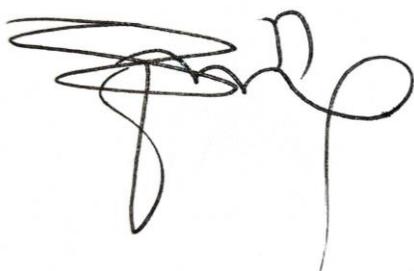
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
LOTE	98.00	\$464.741.36	\$45.544.653.34
CONSTRUCCION	98.00	\$265.984.32	\$26.066.463.82
VALOR TOTAL			\$71.611.117.17

Nota: El lote de terreno tiene un área total de 98.0 m2. La construcción se calculó con 13 años y estado de conservación 2.0 y costos CONSTRUDATA.

SON: SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL CIENTO DIEZ Y SIETE PESOS CON DIECISIETE CENTAVOS M/CTE.

En los anteriores términos dejo rendido el dictamen pericial encomendado por el Dr. Ángel Ariza, el cual queda a su consideración y de las partes y estaré diligente a responder cualquier solicitud.

Atentamente,



JAVIER BAUTISTA CASAS

C.C 19.496.740 DE Bogotá

AVAL-19496740

Bogotá Septiembre 30 de 2021

XXIV. OTROS ANEXOS

1. Fotografías
2. Certificado de Libertad del predio 230-118185
3. Fotocopia de la Escritura 6826 De Enero 26 de Septiembre 2012
4. Fotocopia Impuesto Predial
5. Plano IGAC
6. Anexos de Oferta Inmobiliaria en la Zona
7. Usos del predio
8. Certificación de Corpolonjas
9. Certificación RAA

FOTOGRAFIAS



FOTO DEL PREDIO DE LA CRA 15 B No. 15 B 10



VISTA DE LA CARRERA 15 B









OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210121257838276922

Nro Matricula: 230-118185

Página 1

Impreso el 21 de Enero de 2021 a las 08:32:24 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: CUMARAL VEREDA: CUMARAL

FECHA APERTURA: 29-03-2001 RADICACION: 2001-4283 CON ESCRITURA DE: 27-03-2001

CODIGO CATASTRAL: 6022800930001058700000 CATASTRAL ANT: 000300015587000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenido en ESCRITURA Nro 701 de fecha 23-03-01 en NOTARIA 3 de VILLAVICENCIO LOTE N.21 MANZANA J URB. LOS NUEVOS PINOS con area de 98,00 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/94)

COMPLEMENTACION:

230-00118.036 1- 27-12-76 ESCRITURA 2129, 17-12-76 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO COMPRAVENTA DE MEDRANO DE ROMERO, MARIA DELIA; A: MURDIA, RAQUEL; 2- 27-04-1999 ESCRITURA 702, 16-04-1999 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO, COMPRAVENTA DE MURCIA, RAQUEL; A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS NUEVOS PINOS; 3- 11-05-1999 ESCRITURA 1432, 22-05-1999 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO, COMPRAVENTA DE MURCIA, RAQUEL; A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS NUEVOS PINOS; 4- 29-05-2001 ESCRITURA 701, 23-03-2001 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO; ENGLÓSE A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS NUEVOS PINOS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE N.21 MANZANA J URB. LOS NUEVOS PINOS
- 2) CARRERA 158 # 158-10 LOTE 21 MANZANA J URBANIZACION LOS NUEVOS PINOS

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otras)

230 - 118036

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-03-2001 Radicación: 2001-4283

Doc: ESCRITURA 701 DEL 23-03-2001 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS NUEVOS PINOS

NIT# 822002331 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-12-2001 Radicación: 2001-19185

Doc: ESCRITURA 1613 DEL 08-06-2001 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$500.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS NUEVOS PINOS

NIT# 822002331

A: ROLDAN MONDRAGON NINFA

CC# 35285430 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-07-2009 Radicación: 2009-230-6-12226

Doc: ESCRITURA 2950 DEL 26-06-2009 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$1.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0120 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROLDAN MONDRAGON NINFA

CC# 35285430



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210121257838276922

Nro Matricula: 230-118185

Página 2

Impreso el 21 de Enero de 2021 a las 08:32:24 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: CARDENAS BELTRAN DIBER ARCELIS

CC# 3274324 X

ANOTACION: Nro 864 Fecha: 07-07-2009 Radicación: 2009-230-6-12226

Doc: ESCRITURA 2850 DEL 28-06-2009 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0054 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

A: CARDENAS BELTRAN DIBER ARCELIS

CC# 3274324 X

ANOTACION: Nro 905 Fecha: 14-05-2009 Radicación: 2009-230-6-15006

Doc: ESCRITURA 3586 DEL 10-05-2009 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$1.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: CARDENAS BELTRAN DIBER ARCELIS

CC# 3274324

A: CASTRO GARZON DIEGO FERNANDO

CC# 19377013 X

ANOTACION: Nro 905 Fecha: 23-05-2010 Radicación: 2010-230-6-18841

Doc: ESCRITURA 3429 DEL 19-07-2010 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$1.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: CASTRO GARZON DIEGO FERNANDO

CC# 19377013

A: ROMERO PINTO DIEGO HUMBERTO

CC# 80052413 X

ANOTACION: Nro 907 Fecha: 11-10-2012 Radicación: 2012-230-6-21399

Doc: ESCRITURA 8826 DEL 25-09-2012 NOTARIA NOVENA DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: ROMERO PINTO DIEGO HUMBERTO

CC# 80052413 X

A: LOPEZ PANTOJA ANGEL ARTURO

CC# 17184275

ANOTACION: Nro 908 Fecha: 13-03-2017 Radicación: 2017-230-6-0741

Doc: OFICIO 41 DEL 05-03-2017 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL CUMARAL META DE CUMARAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EJECUTIVO SINGULAR N. 2016-00199-05.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: BANCOOMEVA

A: ROMERO PINTO DIEGO HUMBERTO

CC# 80052413



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210121257838276922

Nro Matrícula: 230-118185

Página 4

Impreso el 21 de Enero de 2021 a las 08:32:24 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe consultar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-230-1-5218

FECHA: 21-01-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GEORGE ZABALETA TIQUE



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Notaría De Bogotá



Calle 63 No. 10-83 / 87. SEGUNDO PISO
PBX: 640 1919 - 542 0742 - 346 2666 - FAX: 543 0741
CELULARES: 311 219 1919 - 318 708 0930

CORREOS SERVICIOS NOTARIALES
notaria9bogota@hotmail.com - lexcolombia@gmail.com
lexcolombia@hotmail.com
Correo privado notario
aarciniegas@notaria9bogota.com

PRIMERA (1a) COPIA

DE LA ESCRITURA N° 06826
FECHA : 26 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2012

ACTO O CONTRATO
HIPOTECA-PODER ESPECIAL

ROMERO PINTO DIEGO HUMBERTO
LOPEZ PANTOJA ANGEL ARTURO

Sumaval

G. Augusto Arciniegas Martínez

Notario en Propiedad

Designado por Concurso de Méritos



NOTARIA 9ª DE BOGOTA D.C.

REPUBLICA DE COLOMBIA

Escritura: **6.826** -----

SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS.-----

Fecha: **SEPTIEMBRE -26 - 2012** -----

Superintendencia de Notariado y Registro

HOJA DE CALIFICACION.

Acto: 157.- Hipoteca Abierta de Cuantía Indeterminada.-----

A. Otorgantes:-----

Deudor:-----

Diego Humberto Romero Pinto, ----- cc. 80.052.413 de Bogotá

Acreedor:-----

Ángel Arturo López Pantoja, ----- cc. 17.184.275 de Bogotá

B. Garantía - Inmuebles:-----

1.- Lote de terreno urbano distinguido con el No. 21 de la Manzana J, ubicado en la Carrera 15 B No. 15B-10 de la Urbanización LOS NUEVOS PINOS, jurisdicción del Municipio de Cumaral, Departamento del Meta.-----

Matrícula Inmobiliaria: 230-118185 ----- *Falto*

Cédula catastral: 00 03 0001 0587 000 -----

2.- Lote de terreno urbano distinguido con el No. 22 de la Manzana J, ubicado en la Carrera 15 B No. 15B-18 de la Urbanización LOS NUEVOS PINOS, jurisdicción del Municipio de Cumaral, Departamento del Meta.-----

Matrícula Inmobiliaria: 230-118186.----- *Falto*

Cédula catastral: 00 03 0001 0588 000.-----

C.- Cuantía - Indeterminada.-----

Valor Base derechos Notariales: **\$15.000.000**/Quince millones de pesos.-----

GUILLERMO AUGUSTO ARCINIEGAS MARTÍNEZ

NOTARIO 9º DE BOGOTÁ D.C

En Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a los veintiséis (26) días del mes de Septiembre del año dos mil doce (2012), ante mí **GUILLERMO AUGUSTO ARCINIEGAS MARTINEZ, NOTARIO NOVENO (9º) DE BOGOTA, DISTRITO CAPITAL,** se otorgó escritura en los siguientes términos:-----

OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA:-----

NOTARIA 9 BOGOTA
WWW.LEXCOLOMBIA.COM

1.- **DIEGO HUMBERTO ROMERO PINTO**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía 80.052.413 de Bogotá, estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en adelante se denominará **EL DEUDOR**, y;-----

2.- **ÁNGEL ARTURO LÓPEZ PANTOJA**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía 17.184.275 de Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en adelante se llamará **EL ACREEDOR**, y declararon:-----

PRIMERO.- Que **EL DEUDOR** compromete su responsabilidad personal y constituye **HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA** a favor de **EL ACREEDOR**, sobre los siguientes inmuebles:-----

1.- Lote de terreno urbano distinguido con el número **veintiuno (21)** de la Manzana J, ubicado en la Carrera quince B (15 B) número quince B diez (15B-10) de la Urbanización **LOS NUEVOS PINOS**, jurisdicción del Municipio de Cumaral, Departamento del Meta, con una extensión superficial aproximada de noventa y ocho metros cuadrados (98.00M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición:-----

POR EL NORTE: En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veinte (20);-----

POR EL SUR: En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veintidós (22);-----

POR EL ORIENTE: En extensión de siete metros (7.00mts), linda con vía pública V-9.00 (11);-----

Y POR EL OCCIDENTE: En extensión de siete metros (7.00mts), con el lote número tres (3) y encierra.-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria **230-118185** y la cédula catastral **00 03 0001 0587 000**.-----

2.- Lote de terreno urbano distinguido con el número **veintidós (22)** de la Manzana J, ubicado en la Carrera quince B (15 B) número quince B dieciocho (15B-18) de la Urbanización **LOS NUEVOS PINOS**, jurisdicción del Municipio de Cumaral, Departamento del Meta, con una extensión superficial aproximada de noventa y ocho metros cuadrados (98.00M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición:-----

POR EL NORTE: En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veintiuno (21);-----



POR EL ORIENTE: En extensión de siete metros (7.00mts), linda con vía pública V-9.00 (11); -----

POR EL SUR: En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veintitrés (23);-----

Y POR EL OCCIDENTE: En extensión de siete metros (7.00mts), con el lote número dos (2) y encierra.-----

NOTARIA 9 BOGOTÁ
WWW.LLPPRCLOMBIA.COM

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria **230-118186** y la cédula catastral **00 03 0001 0588 000**.-----

PARÁGRAFO.- No obstante la mención de cabida y linderos, la hipoteca se constituye sobre cuerpo cierto.-----

SEGUNDO.- Que los inmuebles que se hipoteca fueron adquiridos por **EL DEUDOR**, así:-----

a) El lote de terreno número **veintiuno (21)**, por compra realizada a **DIEGO FERNANDO CASTRO GARZON**, mediante escritura tres mil cuatrocientos nueve (3.409) del diecinueve (19) de julio del año dos mil diez (2010) otorgada en la Notaría Primera (1ª) de Villavicencio (Meta), debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), bajo el Folio de matrícula inmobiliaria **230-118185**;-----

b) El lote de terreno número **veintidós (22)**, por compra realizada a **MARIA DEL CARMEN PERILLA ROMERO**, mediante escritura dos mil ciento treinta y seis (2.136) del veintiséis (26) de mayo del año dos mil nueve (2009) otorgada en la Notaría Tercera (3ª) de Villavicencio (Meta), debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), bajo el Folio de matrícula inmobiliaria **230-118186**.-----

TERCERO.- Que los inmuebles que se hipotecan a favor de **EL ACREEDOR**, se encuentran libres de embargos, demandas, usufructos, uso y habitación, condiciones resolutorias de dominio, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, y su actual poseedor y propietario es **EL DEUDOR**.-----

CUARTO.- Que la hipoteca que **EL DEUDOR**, constituye por medio de este instrumento público, garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones que haya adquirido o adquiriera en el futuro, a favor de **EL ACREEDOR**, por concepto de capital, intereses de plazo o moratorios, los cuales corresponden a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera, así como también los gastos y costos a que hubiere lugar por razón del cobro y los demás cargos que surjan de los documentos cuyo pago se respalda.-----

Dichas obligaciones pueden haber sido adquiridas o podrán serlo en el futuro, a favor de EL ACREEDOR, por razón de contratos de mutuo o por cualquier otra causa por la cual quede obligado para con EL ACREEDOR ya sea directa o indirectamente, ya sea en su propio nombre, con otra u otras personas o sociedades, conjunta o separadamente ya se trate de préstamos o endosos, o cesión de títulos valores o créditos de otro orden, de garantías bancarias o de cualquier otro género de obligaciones ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, etc, o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado a favor de EL ACREEDOR, directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto. -----

QUINTO.- Que EL DEUDOR acepta desde ahora, con todas las consecuencias que la ley señala y desde el momento en que el cesionario le notifique cualquier cesión que EL ACREEDOR haga de los créditos a que se refiere la cláusula anterior, y de las garantías que los amparan. -----

SEXTO.- Que serán de cargo de EL DEUDOR, todos los gastos de cobro judicial o extrajudicial de las deudas a favor de EL ACREEDOR, si a ello hubiere lugar, los del otorgamiento de esta escritura, los de la expedición de una copia registrada y anotada de la misma con destino a EL ACREEDOR, los de los certificados de libertad de los inmuebles materia de este contrato y los de la posterior cancelación del presente instrumento, EL ACREEDOR queda expresamente autorizado por EL DEUDOR, cuando así lo estime necesario, para solicitar una segunda copia autenticada debidamente registrada del presente instrumento. El suscrito Notario queda así mismo autorizado por EL DEUDOR, para expedir copia autenticada del presente instrumento.-----

SÉPTIMO.- Que EL ACREEDOR podrá declarar extinguidos o insubsistentes todos los plazos de las obligaciones a su favor y exigir de inmediato por los medios legales correspondientes, el pago total del capital pendiente, de sus intereses, así como el cumplimiento de las garantías otorgadas en su respaldo, sin previo requerimiento judicial, en los siguientes eventos:-----

1) En caso que EL DEUDOR deje de pagar al tiempo debido cualquier obligación que conste en documentos, pagarés, cheques, letras de cambio, etc, a nombre de EL ACREEDOR;-----

2) En caso de que el bien sobre el cual constituye esta hipoteca se encontrare o colocare en cualesquiera de estos eventos:-----



68



- a) Si fuere perseguido judicialmente en virtud de cualquier acción en juicio o fuera de él;-----
- b) Si sufre desmejora o deprecio tal que así desmejorado o depreciado no fuere suficiente garantía para la plena seguridad de la ACREEDORA; y-----
- c) Si **EL DEUDOR** enajenare en todo o en parte los

inmuebles que por medio de este instrumento se hipoteca sin autorización de **EL ACREEDOR** o si pierde la posesión material del bien hipotecado y no ejercita las acciones civiles o de policía, para conservarlo o para llegar a su restitución. -----

3) En caso de incumplimiento de **EL DEUDOR**, de cualesquiera otra obligación a su cargo y a favor de **EL ACREEDOR** ya consten ellas en el presente o en cualquier otro documento; -----

4) Si **EL DEUDOR** obstaculizare o impidiere de alguna manera a la **ACREEDORA**, el derecho de inspeccionar los inmuebles objeto del gravamen hipotecario; -----

5) Si **EL DEUDOR** violaren alguna de las disposiciones que regulan el gravamen hipotecario en Colombia. -----

6) En caso de que por cualquier circunstancia la Oficina de Registro NO registre esta hipoteca.-----

OCTAVO.- **EL ACREEDOR**, en caso de incumplimiento de **EL DEUDOR** a cualquiera de sus obligaciones derivadas del presente contrato o de los documentos que éste respalde, podrá hacer efectivos los pagarés o cualesquiera otros créditos exigibles a cargo de **EL DEUDOR**, y a favor de **EL ACREEDOR**, cualesquiera que sean las fechas, las causas y la procedencia de esas deudas u obligaciones y no obstante que haya habido solución de continuidad entre las fechas de constitución de dos o más, las cuales estarán respaldadas por esta escritura, siempre que la garantía hipotecaria en este instrumento contenida, esté sin cancelar.-----

NOVENO.- Que la garantía hipotecaria que aquí se constituye no implica que **EL ACREEDOR** contraiga obligación alguna de hacer préstamos a **EL DEUDOR**, ni renovaciones de ninguna índole.-----

DÉCIMO: PODER ESPECIAL: EL DEUDOR, ya identificado por medio del presente instrumento confiere Poder Especial, amplio y suficiente a **ÁNGEL ARTURO LÓPEZ PANTOJA**, para que en caso de pérdida o destrucción de la primera copia de esta Escritura, por sí misma o por intermedio de un apoderado firme la Escritura Pública, en la cual solicite al Señor Notario la expedición de una copia sustitutiva de este instrumento con mérito ejecutivo. El mandato aquí conferido lo realizará **ÁNGEL**

NOTARIA Y BOGOTÁ
WWW.LEXCOLOMBIA.COM

IMPRESO EN BOGOTÁ POR EL GRUPO EDITORIAL EL COMERCIO

ARTURO LÓPEZ PANTOJA, cuando se llegue a extraviar o destruir la escritura ya mencionada, la cual por estar a partir de la fecha en poder de ÁNGEL ARTURO LÓPEZ PANTOJA, bastará con la manifestación que ésta haga de la pérdida o destrucción a nombre propio y en representación de **EL DEUDOR**. Lo anterior con el fin de que siempre estén garantizadas las obligaciones que **EL DEUDOR** llegue a contraer o haya contraído. En esta forma ambas partes quedan mutuamente protegidas en sus intereses. Esto de conformidad con el Artículo 81 del Decreto 960 de 1.970.-----

DECIMO PRIMERO: Acuerdan las partes que el plazo para el pago de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca será de CINCO (5) AÑOS, contado a partir de la fecha de esta escritura, plazo que podrá ser prorrogable, a voluntad de **EL ACREEDOR**.-----

PRESENTE: ÁNGEL ARTURO LÓPEZ PANTOJA, de las condiciones civiles y personales antes indicadas, declaró:-----

PRIMERO.- Que acepta la hipoteca que por esta escritura se constituye y demás declaraciones hechas a su favor.-----

SEGUNDO.- Únicamente para efectos de derechos notariales, registrables y fiscales esta hipoteca tiene un valor de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000)**, según carta suscrita por **EL ACREEDOR**, la cual se protocoliza.-----

TERCERO: Que confiere **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente a, **BETSY LUCELLY LÓPEZ CASTELLANOS**, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificada con cédula de ciudadanía 52.163.656 de Bogotá para que en mi nombre y representación reciba los intereses, expida los recibos y haga la cancelación de la hipoteca firmando la respectiva escritura cuando le fuere cancelado el valor total del gravamen hipotecario y en general, para todo acto o contrato jurídico para obtener el pago de dicha deuda, así como para efectuar eventuales ampliaciones.-----

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA PREVIAMENTE ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA.-----

**DECLARACION JURAMENTADA DE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR
LEY 258 DE 1996**

Indagado **EL DEUDOR**, sobre su estado civil declaró que es casado con sociedad conyugal vigente y declara que los inmuebles objeto de esta hipoteca **NO SE ENCUENTRAN AFECTADOS A VIVIENDA FAMILIAR.**-----

El Notario deja constancia de haber dado cumplimiento a las normas legales



vigentes en cuanto a impuesto predial de 2012 y Valorización. Para tal efecto se protocolizan:-----

COMPROBANTES FISCALES

1.- DEPARTAMENTO DEL META MUNICIPIO DE CUMARAL TESORERIA MUNICIPAL Fecha 20/09/2012. El Tesorero del Municipio de Cumaral - Meta HACE

CONSTAR. PAZ Y SALVO NUMERO 11844. Que el predio Número 00 03 0001 0587 000 inscrito en el listado de Catastro para este Municipio a nombre de ROMERO PINTO DIEGO - HUMBERTO C.C 80.052.413 denominado K 15B 15B 10 MZ J LO 21 LOS NU ubicado en --- con una extensión de 00000 hectáreas, 00098 metros, y A.C. 00000 y un avalúo de 561.000 se halla a PAZ Y SALVO con el tesoro municipal, por concepto de IMPUESTO PREDIAL hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2012. Válido para NOTARIA. Se expide, a los 20 días del mes de Septiembre de 2012. NOTA: En el Municipio de Cumaral no existe valorización Municipal. Firmado FERNANDO HERRERA VELASQUEZ. Tesorero Municipal. -----

2.- DEPARTAMENTO DEL META MUNICIPIO DE CUMARAL TESORERIA MUNICIPAL Fecha 20/09/2012. El Tesorero del Municipio de Cumaral - Meta HACE CONSTAR. PAZ Y SALVO NUMERO 11843. Que el predio Número 00 03 0001 0588 000 inscrito en el listado de Catastro para este Municipio a nombre de ROMERO PINTO DIEGO - HUMBERTO C.C 80.052.413 denominado K 15B 15B 18 MZ J LO 22 ubicado en --- con una extensión de 00000 hectáreas, 00098 metros, y A.C. 00000 y un avalúo de 561.000 se halla a PAZ Y SALVO con el tesoro municipal, por concepto de IMPUESTO PREDIAL hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2012. Válido para NOTARIA. Se expide, a los 20 días del mes de Septiembre de 2012. NOTA: En el Municipio de Cumaral no existe valorización Municipal. Firmado FERNANDO HERRERA VELASQUEZ. Tesorero Municipal. -----

3.- GOBERNACIÓN DEL META NIT. 892000148-8. Fecha: d/m/a: 20/09/2012. Ingreso: Recibo de Caja No. 44381.- Clasificación: Vigencia Actual. Concepto: Paz y Salvo Catastral No. 00 03 0001 0587 000.*. Centro Utilidad: Recibimos de DIEGO ROMERO C.C. ó Nit. 80052413 la suma de diez mil 00 / 100 pesos en M/cte. Total Efectivo: \$13.400,00. Total cheque: 0.00 Total: \$13.400,00. Paz y Salvo Valorización Dptal. Nota: Si hay equivocación con relación a la obligación de pagar o en cuanto al monto, tal error no exime al contribuyente del pago. Igualmente el contribuyente no puede invocar el error para negar el pago de la contribución. Este Certificado no es prueba de la cancelación del gravamen. La vigencia es por 30 días calendario. -----

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL - NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

NOTARIA 9 BOGOTA
WWW.LEXCO-OMEGA.COM

4.- GOBERNACIÓN DEL META NIT. 892000148-8. Fecha: d/m/a: 20/09/2012.
Ingreso: Recibo de Caja No. 44380.- Clasificación: Vigencia Actual. Concepto: Paz y Salvo Catastral No. 00 03 0001 0588 000.*. Centro Utilidad: Recibimos de DIEGO ROMERO C.C. ó Nit. 80052413 la suma de diez mil 00 / 100 pesos en M/cte. Total Efectivo: \$13.400,00. Total cheque: 0.00 Total: \$13.400,00. Paz y Salvo Valorización Dptal. Nota: Si hay equivocación con relación a la obligación de pagar o en cuanto al monto, tal error no exime al contribuyente del pago. Igualmente el contribuyente no puede invocar el error para negar el pago de la contribución. Este Certificado no es prueba de la cancelación del gravamen. La vigencia es por 30 días calendario. _____

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:_____

1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, dirección, descripción, cabida, linderos, matrícula inmobiliaria de los inmuebles y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. _____
2. Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes la aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud. _____
3. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero **NO** de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. _____
4. Se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de esta escritura. _____
5. La parte Acreedora, verificó que la parte Deudora, es realmente la titular del derecho de dominio y posesión real y material de los inmuebles que se hipotecó, pues tuvo la precaución de establecer la situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte Deudora, copias de escrituras y Certificado de Tradición y Libertad. _____
- 6.- El Notario advirtió a los otorgantes que conforme al Art. 32 Dec. 1250/70, la hipoteca contenida en este instrumento, debe inscribirse en la Oficina de Registro correspondiente, **en un término máximo de 90 días** contados a partir de la fecha de esta escritura. De no realizarse la inscripción en este lapso, debe otorgarse nueva escritura de constitución de hipoteca. _____
7. Sólo solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. _____



Política de privacidad: Los otorgantes, expresamente declaran que **NO** autorizan la divulgación, ni comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaría 9 - Bogotá, ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, ni su dirección electrónica ni

física, ni teléfonos, salvo lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado soliciten por escrito, conforme a la Ley.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

LEIDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECION ALGUNA Y FIRMADO, por los otorgantes este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se les hicieron las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este acto escriturario en la Oficina de Registro correspondiente. El Notario lo autoriza y da fe de ello.

Instrumento elaborado papel notarial números: **7700224950497-7700224950480-7700224950473-7700224950466-7700224950459-7700216766204.**

NOTARIA 9 BOGOTA
WWW.LEXCOLOMBIA.COM



DEPARTAMENTO DE
MUNICIPIO DE CI
TESORERIAL MU
NIT. 892.099.
LIQUIDACION DE IMPU
RECIBO DE PREC



SEP 17 2021 09:20:07 NUMERO 9.30

CORRESPONSAL BANCOLOMBIA
BARRIO CENTRO CUMARAL
CL 11 20 48 CENTRO

CUMULO: 300762301 TEL: 80021870
RECIBO: 051947 IVA: 052345
#92: 600654

REFERENCIA DE PAGO
7507

FACTURA No.: 7507
PROPIETARIO: ROMERO PINTO DIEGO-HUMBERTO
IDENTIFICACION: 000080052413
CED CATASTRAL No.: 00 03 0001 0587 000
MATRICULA INMOBILIARIA:
DIRECCION NOTIFICACION:
EMAIL NOTIFICACION:

F
P
R
A
D
T
RECAUDO
CONVENIO: 75073
#10 (CUMARAL PIEDRAL
#33: 3027537

VALOR \$ 6.462

Banco cobra es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** CLIENTE ***

Avaluo	Año	Tasa	Impuesto	Inc Impuesto	CAR	LIQUID
652.000	2020	0,0040	2.608	598	0	
672.000	2021	0,0040	2.688	263	0	
Subtotal:			5.296	859	0	
Descuentos:			0	0		

Descuentos	Total Año
0	3.364
0	3.098
0	6.462
Vir Recibo:	0
Total:	6.462

Información de Interés:

Banco de Bogotá Cía Ahorros No. 863001212 -
Bancolombia Cía Ahorros No. 84698955766

Descuento Intereses:	
Pague hasta:	21/09/2021 6.462
Pague hasta:	
Pague hasta:	
Pague hasta:	

Cuenta No.	Tipo	Banco	TESORERA
853001212 -	AHORROS	Banco de Bogotá -	

CONTRIBUYENTE

FACTURA No.: 7507 Predial Actual: 3.098 Car Actual: 0
PROPIETARIO: ROMERO PINTO DIEGO-HUMBERTO Predial Anterior: 3.364 Car Anteriores: 0
IDENTIFICACION: 000080052413 CED CATASTRAL No.: 00 03 0001 0587 000
Pague hasta: 21/09/2021 6.462



(415)7709596086373|8020|20217507|3900|8462|96|20210921

Cuenta No.	Tipo	Banco	Efectivo
853001212 - 84698955766	AHORROS	Banco de Bogotá -	Cheque

BANCO

FACTURA No.: 7507 Predial Actual: 3.098 Car Actual: 0
PROPIETARIO: ROMERO PINTO DIEGO-HUMBERTO Predial Anterior: 3.364 Car Anteriores: 0
IDENTIFICACION: 000080052413 CED CATASTRAL No.: 00 03 0001 0587 000

Cuenta No.	Tipo	Banco	Efectivo	Fecha Pago	Valor
853001212 -	AHORROS	Banco de Bogotá -	Cheque		

MUNICIPIO

Cumaral, Piedemonte, Meta, Orin



PREDIOS EN VENTA CUMARAL META



BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR: CALLE
15 B 16-44
TEL: 3203347678 VALOR \$117 MILL
AREA TERRENO:7*13=91M2 AREA
CONSTR:84 M2
ANTIGÜEDAD:9 AÑOS ESTADO: 2
DISTRIBUCION: SC, COCINS, 1 BÑ, PATIO 2
ALCOBAS, GSARAJE. PATIO .TERMINADA



BARRIO LOS NUEVOS PINOS
TEL: 3045794529 VALOR \$265.000.000
AREA TERRENO:10*17=170M2 AREA
CONSTR:240 M2 ESTRATO:3
ANTIGÜEDAD:2014 AÑOS ESTADO: 2
DISTRIBUCION: 3 APTOS



BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR: CRA 16 A
NO. 16 A 22
TEL: 3115511102-3118190309 VALOR \$200-
000-000
AREA TERRENO:8*16=128M2 AREA
CONSTR:120 M2 ANTIGÜEDAD: 6 AÑOS
ESTADO: 2 estrato:2
DISTRIBUCION: garaje, 2 alcobas, cerámica,
pvc, patio, lavadero, ducha, cuarto con baño,
cocina, sala comedor



BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR: CALLE 16
A NO. 16-26
TEL: 3117550243 VALOR \$140-000-000
AREA TERRENO:7*14=98M2 AREA
CONSTR: 84M2
ANTIGÜEDAD:8 AÑOS ESTADO: 2 estrato:
2
DISTRIBUCION: 4 ALCOBAS 2 BAÑOS SALA
COMEDOR COCINA,PATIO



BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR: CRA
16 NO. 15-52
TEL: 3118133432 VALOR \$125-000-000
AREA TERRENO:7*14=98M2 AREA
CONSTR: 85 M2
ANTIGÜEDAD: 5 AÑOS ESTADO: 2
Estrato:2
DISTRIBUCION:3 alcobas, patio grande
lavadero



BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR:
CALLE 16 A NO.14-11 PISOS: 2
TEL: 3208357435 VALOR \$330.000.000
AREA TERRENO:8*15=120M2 AREA
CONSTR: 240 M2
ANTIGÜEDAD:8 AÑOS ESTADO: 2
estrato:2 2DISTRIBUCION:1RO GARAJE
DOBLE SC, COCINA, PATIO 2DO 4
ALCOBAS 1 BAÑO,



BARRIOCENTRO DIR: CALLE 11 NO. 18-47
CENTRO
TEL: 3118132264
VALOR \$350.000.000 PISOS:1
AREA TERRENO:5.29*54=286M2 AREA
CONSTR: 105 M2
ANTIGÜEDAD: 25 AÑOS ESTADO: 2
ESTRATO:3
DISTRIBUCION:3 ALCOBAS, COCINA BAÑO



BARRIO CENYRO DIR: CRA 18 N0 11-
100
TEL: 3144048442-3213700231-
3214492070
VALOR \$600.000.000
AREA TERRENO:10*20=200M2 AREA
CONSTR: 350 M2 ESTRATO:3
ANTIGÜEDAD: 15 Y 25 AÑOS
ESTADO: 2
DISTRIBUCION:2 LOCALES BODEGA Y
APTO Y 2DO PISO 3RO TERRAZA



**BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR: CLL16
No.15 B TEL: 3202615908-3204297551
VALOR \$65.000.000
AREA TERRENO:7.0*14.0=98.0M2 AREA
CONSTR:0M2 USO:CASA
UBICACIÓN: MEDIANERO SERVICIOS:NO
DISTRIBUCION: LOTE**



**BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR: CLL
65B No.71-25
TEL: 3202036156-3505616547
VALOR \$60.000.000
AREA TERRENO:7.0*14.0=98.0M2 AREA
CONSTR:0M2 USO: CASA 2 PISOS
UBICACIÓN: MEDIANEROS
SERVICIOS: NO
DISTRIBUCION: LOTE**



**BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR:
DOBLE CALZADA
TEL: 3186157824 VALOR \$80.000.000
AREA TERRENO:7*14=98M2 AREA
CONSTR:0M2 USO: CASA 2 PISOS
UBICACIÓN: MEDIANERO SERVICIOS:
NO
DISTRIBUCION:LOTE**



**BARRIO VILLAS DEL RIO DIR: CLL 8
No.19**

TEL: 3125849227 VALOR \$40.000.000

AREA TERRENO:7*14=98M2 AREA

CONSTR:0M2

ANTIGÜEDAD: 0 AÑOS UBICACIÓN:

ESQUINERO ESTADO: DISTRIBUCION:

LOTE SIN CONSTRUCCION



BARRIO URB. SAN PABLO DIR

TEL: 3013436397 VALOR \$53.000.000

AREA TERRENO:7*14=98M2 AREA

CONSTR:0M2

ANTIGÜEDAD: 0 AÑOS UBICACIÓN:

MEDIANERO ESTADO:

DISTRIBUCION: LOTE SIN

CONSTRUCCION



BARRIO CUMARAL DIR:

TEL: 8934309 VALOR \$50.000.000

AREA TERRENO:7*14=98M2 AREA

CONSTR:0M2

ANTIGÜEDAD: 0 AÑOS UBICACIÓN:

MEDIANERO ESTADO: DISTRIBUCION:

LOTE SIN CONSTRUCCION

ANEXO. COPIA CEDULA Y CARNET EX AUXILIAR JUSTICIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.496.740
BAUTISTA CASAS

APELLIDOS
JAVIER

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 04-ENE-1963
BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.78 ESTATURA O+ G.S. RH M SEXO

10-MAR-1981 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ABEL GARCIA TORRES

INDICE DERECHO

A-1500150-00170285-M-0019496740-20090818 0015042182A 1 1200105588

República de Colombia
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa

Dirección Ejecutiva Seccional,
de Administración Judicial
Bogotá - Cundinamarca

Centro de Servicios Administrativos

Licencia como Auxiliar de la Justicia



Vigencia de:
01/04/2013

Hasta:
01/04/2018

Valida únicamente
para posesión

Javier Bautista Casas
C.C. 19.496.740
Bogotá D.C. 01/04/2013-Bogotá

Cargos Inscritos

- Perito Av. B Inmuebles
- Perito Av. B Muebles
- Perito Av. Maq. Pesada
- Perito Av. Automotores
- Equipo e Ins. Industrial
- Experto Agrícola
- Experto Ganadero
- Experto Financiero

Jere Centro de Servicios Auxiliar de la Justicia

En caso de pérdida favor devolverlo al
Despacho u Oficina Judicial más cercana

REGISTRO NACIONAL DE
AVALUADOR PROFESIONAL

LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RINA No 01002005 DECRETO 1150/06 Y 1420/08

S0014598

CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS

JAVIER
BAUTISTA CASAS
C.C. 19.496.740 DE BOGOTA
REGISTRO MATRICULA No.
R.N.A. /C-01-896
VENGE: SEPTIEMBRE 30 /2020



Esta Credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJANAP" y La Corporación Nacional de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS", obligándose así al titular al cumplimiento de las normas estatutarias, a los principios éticos y reglas ventos inherentes al desarrollo y ejercicio de la actividad Valuatoria.

El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Sede Nacional
Calle 150 N. 16 - 56 Of. 2025 C.C. Cedritos
PBX: 5299798 - 4820888
Móvil: 312 47994638- 3124797168
Bogotá D.C.-Colombia

VENGE: SEPTIEMBRE 2020

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO

Apoyo Gremial y Profesional

www.corpolonjas.com 19.496.740



El presidente de la Junta Directiva, con base
En las Matriculas de la
**CORPORACIÓN NACIONAL DE
LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS"**
JAVIER BAUTISTA CASAS
C.C.19.496.740 DE BOGOTA D.C

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES _____
AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES _____
AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO _____
AVALUOS EFECTO PLUSVALIA _____
AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO _____
AVALUOS AMBIENTALES _____
NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) _____
AVALUO DE AUTOMOTORES _____
AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No **R.N.A./C-01-896** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de **CORPOLONJAS** No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **28 de Febrero del 2022**, la cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 05 días del mes de Febrero del 2021.


CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva

Ventas »
Avalúos »
Arrendamientos »
Derecho Inmobiliario »
Propiedad Horizontal »
Arquitectura e Ingeniería »
Escuela Inmobiliaria »

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C

www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com



PIN de Validación: a8560a13



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAVIER BAUTISTA CASAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19496740, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19496740.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER BAUTISTA CASAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Régimen
• 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.	23 Mayo 2018	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 03 de Mayo de 2018 hasta el 02 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 64 I # 71-91
Teléfono: 3112148506
Correo Electrónico: proyectando123@yahoo.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnólogo en Administración Agropecuaria -Universidad de la Salle
Matemáticas y Análisis Financiero-Universidad EAFIT
Zootecnista-Universidad Nacional de Colombia



PIN de Validación: a8560a13



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) JAVIER BAUTISTA CASAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19496740.

El(la) señor(a) JAVIER BAUTISTA CASAS 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

a8560a13

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PROYECTANDO

Avalúos de inmuebles Urbanos y Rurales, Maquinaria y Equipo

CALLE 64 I NO. 71-91 BOGOTA D.C. CEL: 311-2148506 – 300-2149528
Proyectando123@yahoo.com

JAVIER BAUTISTA CASAS

AVALUO DE INMUEBLE

FECHA VISITA: FECHA AVALÚO:	23 DE SEPTIEMBRE DE 2021 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021	DIRECCION:	CRA 15 B NO. 15 B 18
INMUEBLE QUE SE AVALÚA:	Predio Urbano	BARRIO:	LOS NUEVOS PINOS
SOLICITANTE:	DR. ANGELO NAIROBI	MUNICIPIO:	CUMARAL
PROPIETARIO:	DIEGO HUMBERTO ROMERO PINTO	DEPARTAMENTO:	META
ENTIDAD:		OFICINA:	



Predio de la Carrera 15 B NO. 15 B 18 Barrio Los Nuevos Pinos.

AVALUO COMERCIAL

El siguiente es el avalúo comercial practicado a un predio urbano localizado en el Barrio Los Nuevos Pinos del municipio de Cumaral Departamento del Meta D.C.
La visita al predio se realizó el día 23/09/2021

I. ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: DR. ANGELO NAROBI.
AVALUADOR: JAVIER BAUTISTA CASAS
PROFESIONAL: Registrado en el Registro Abierto de Avaluadores RAA.
ESPECIALIDAD: Categoría Avalúo de Inmuebles **Urbanos**
FECHA DE INSPECCIÓN: Septiembre 23 de 2021
INMUEBLE QUE SE AVALÚA: **LOTE CON MEJORAS**

II. OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es el de determinar el valor comercial actual del predio identificado con las MI 230-118186 cedula catastral No. 50226000300010588000 ubicado en la CARRERA 15 B No. 15 B 18 del Municipio de CUMARAL Departamento del Meta de propiedad de **DIEGO HUMBERTO ROMERO PINTO** identificado con c.c. 80.052.413.



Vista del predio Carrera 15 B No. 15 B 18 Barrio Los Nuevos Pinos

2.1 Definición de Valor Comercial:

Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informado.

III. DATOS GENERALES

3.1 DIRECCION

De acuerdo con el Certificado de Libertad 230-118186 del 1 de Septiembre de 2021, el inmueble se identifica como:

Carrera 15 B # 15 B 18 LOTE NO. 22 MANZANA J URBANIZACION LOS NUEVOS PINOS

MUNICIPIO CUMARAL

DEPARTAMENTO DEL META

3.2 PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

En el certificado de libertad y tradición No. 230-118186 en la anotación No. 3 Escritura 2136 de fecha 26/05/2009 de la Notaria Tercera de Villavicencio

Especificación: 125 COMPRAVENTA

DE: PERILLA ROMERO MARIA DEL CARMEN

A: ROMERO PINTO DIEGO HUMBERTO

(Ver anexo No. 1)

3.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura 2136 de fecha 26/05/2009 de la Notaria Tercera de Villavicencio.

IV. IDENTIFICACION DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO

El inmueble complementariamente se identifica según datos suministrados por la oficina de catastro Distrital así:

MATRICULA INMOBILIARIA:	230-118186
CEDULA CATASTRAL:	50226000300010588000
NOMENCLATURA OFICIAL	CARRERA 15 B NO. 15 B18
ESTRATO:	2

TOTAL área de terreno (m2)	98.00
----------------------------	-------

Total área de construcción	98.00
----------------------------	-------

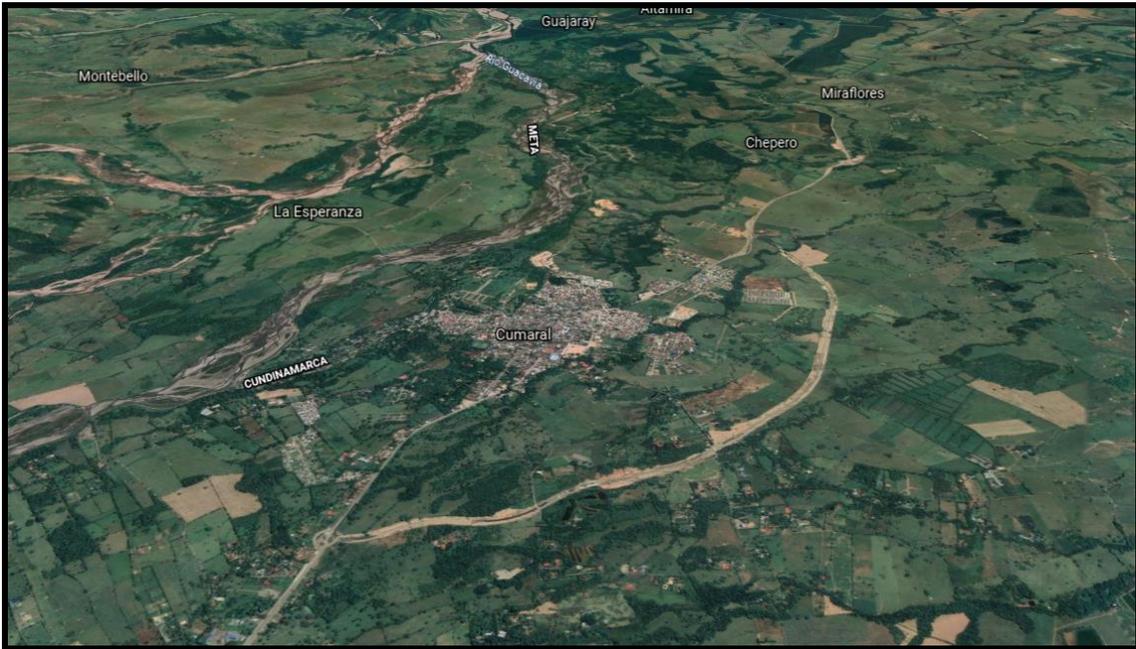
V. TITULACION

5.1 Documentos:

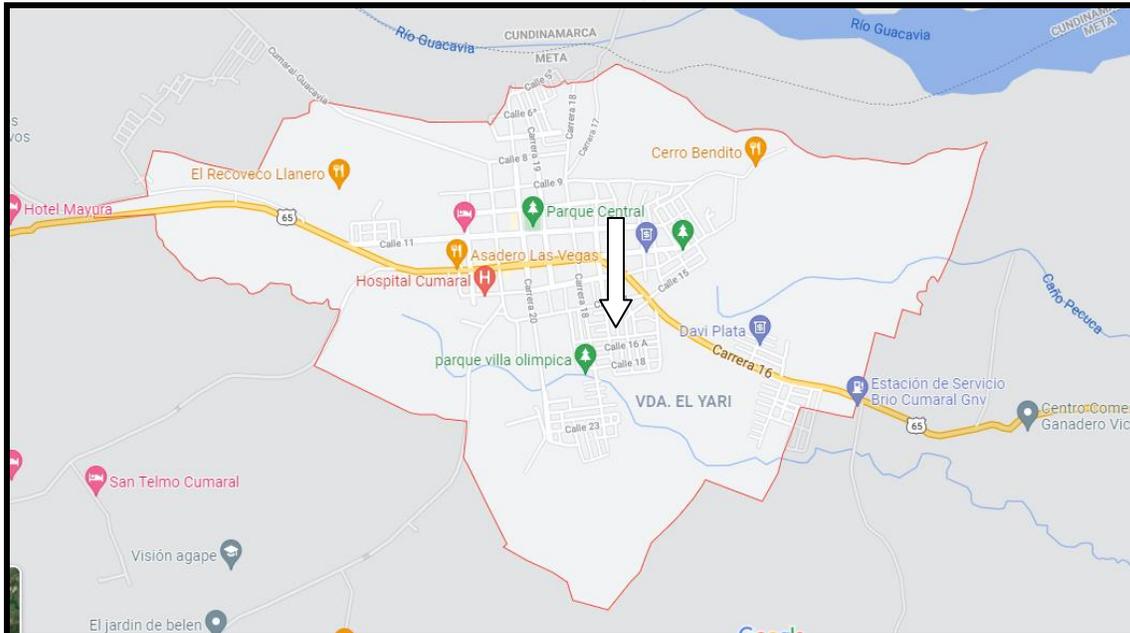
- Certificado de Tradición y Libertad No. 230-118186
- Escrituras Públicas 2136 del 26-05-2009 de la Notaria Tercera de Villavicencio.
- Recibo de impuesto Catastral del 2021

VI. LOCALIZACION

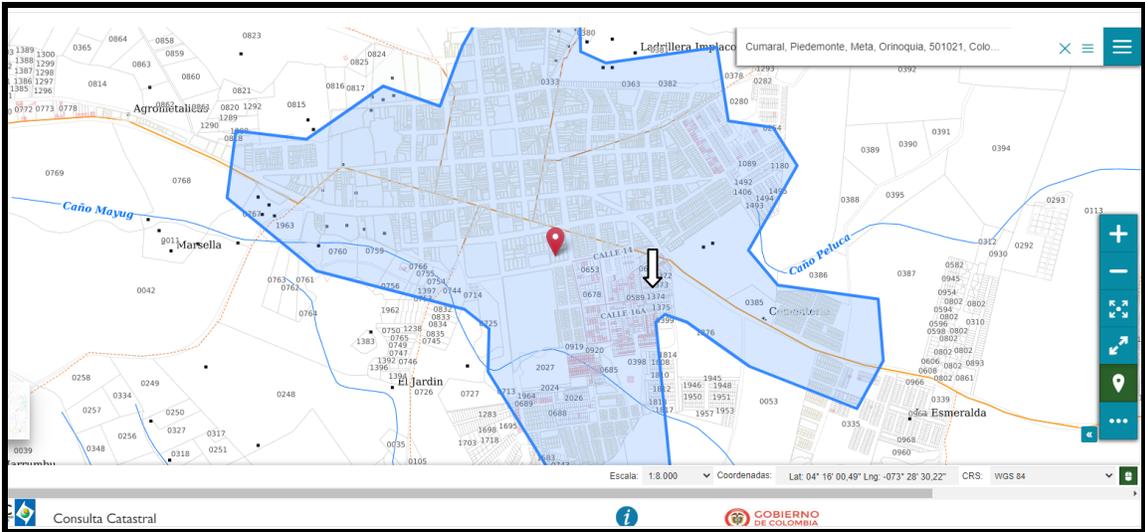
El predio "**Lote**" se encuentra ubicado en un sector calificado actualmente como Urbano, en la Carrera 15 B No. 15 B 18 del Municipio de Cumaral Departamento del Meta. Su ubicación por coordenadas es la siguiente Lat: 04 16 00 27 Lng:-073 29 01 34"



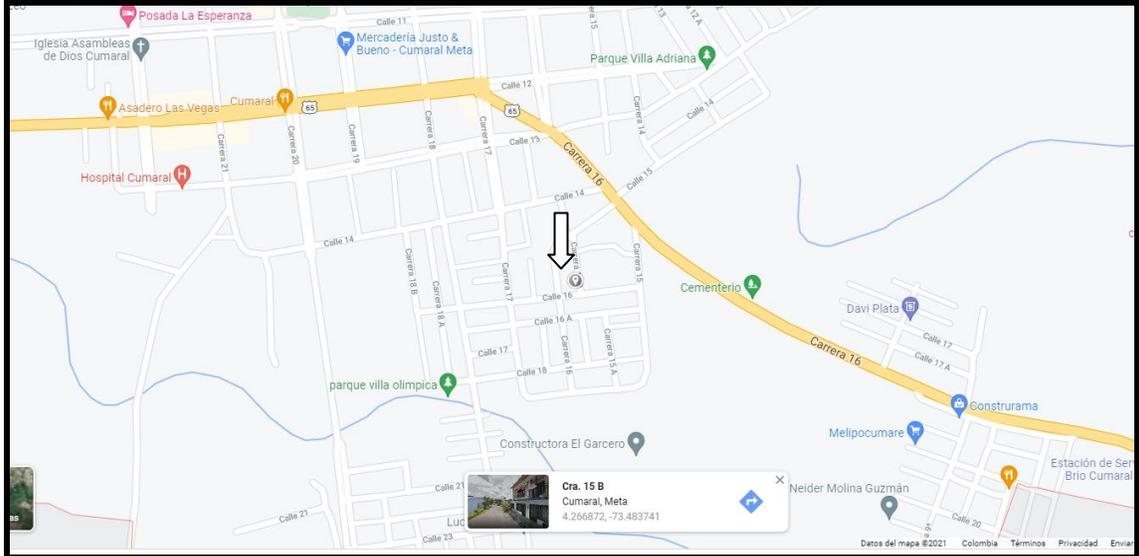
VISTA PANORAMICA DE CUMARAL META (FUENTE GOOGLE EART)



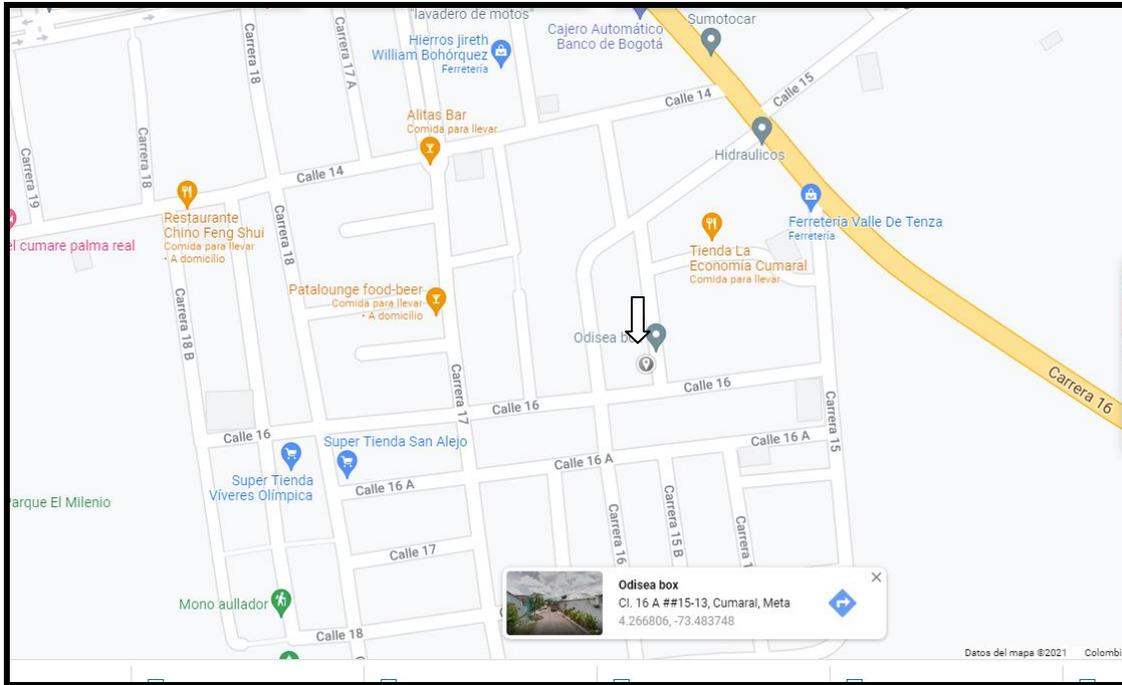
En este plano de Google maps es posible ubicar el SECTOR señalado por la flecha.



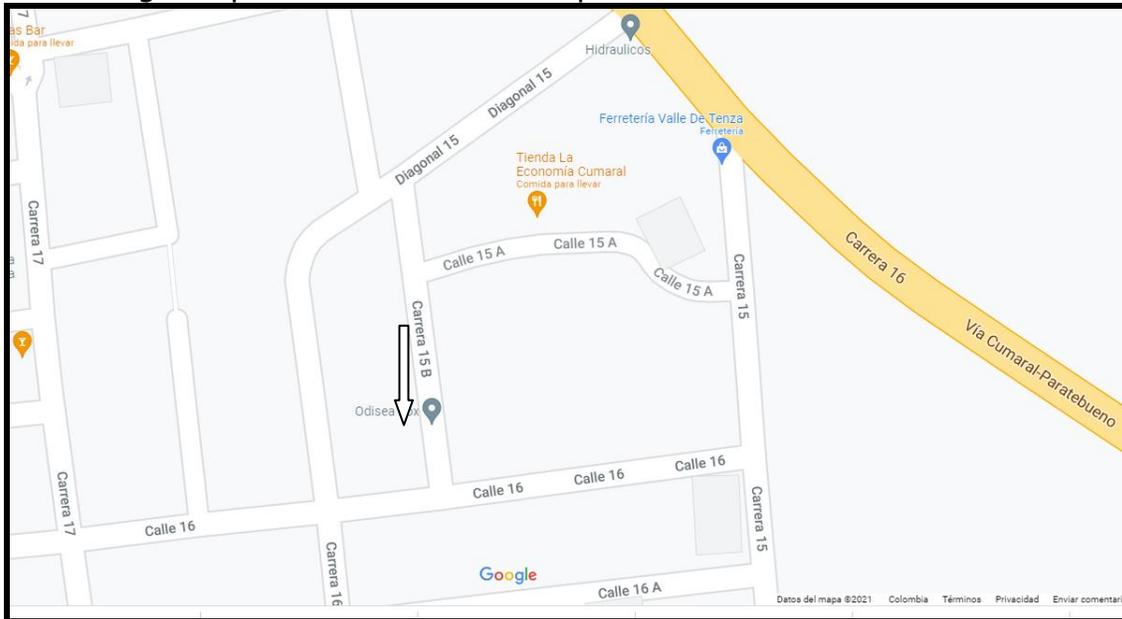
Plano del IGAC con ubicación del predio en la flecha



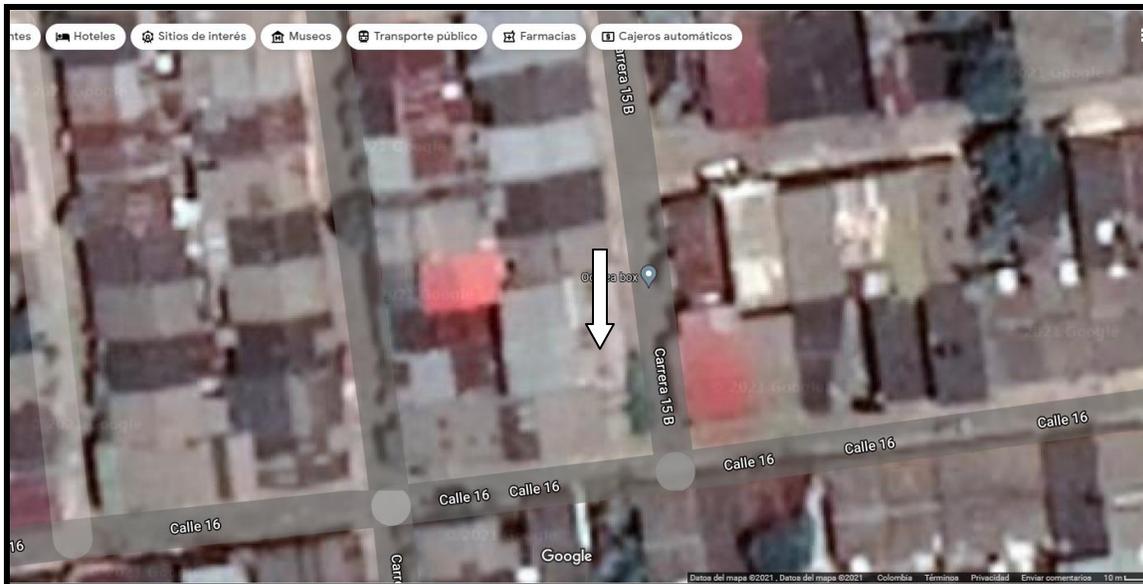
PLANO DE GOOGLE MAPS DONDE SE SEÑALA EL PREDIO



Plano Google Maps con identificación del predio



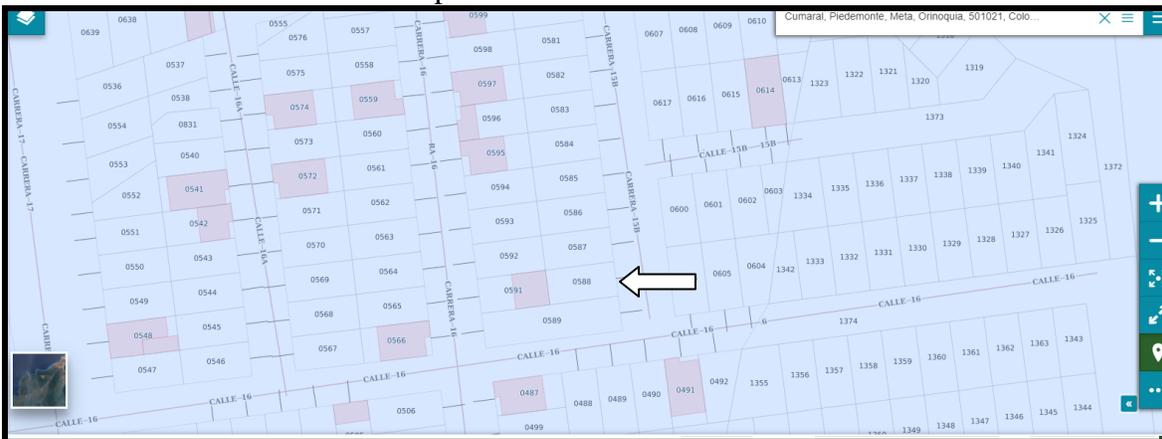
La Flecha señala el predio. (Fuente: Google Maps)



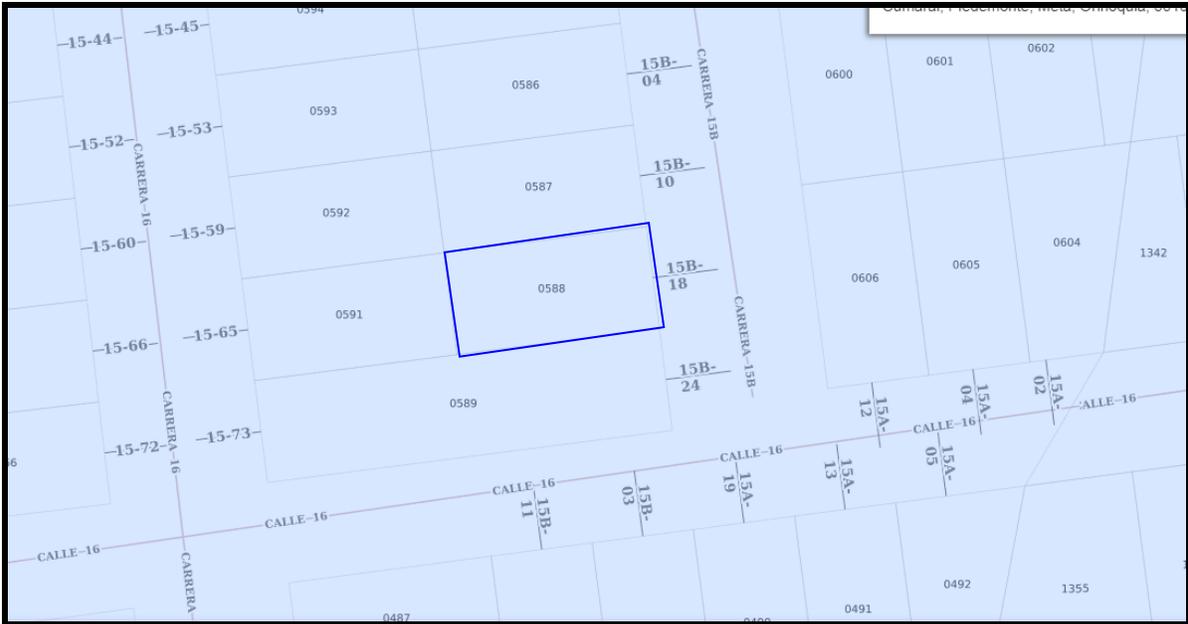
La Flecha señala el predio. (Fuente: Planos Mapas Bogota)



Plano de IGAC donde se ubica el predio



Plano ampliado de IGAC donde se ubica el predio



Predio con identificación por dirección Carrera 15 B No. 15 B 18 (Fuente IGAC)

VII. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

7.1 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Sector Estrato dos (2), Con buenas vías de comunicación, en su mayoría están debidamente pavimentadas. Es una zona residencial de clase media localizada hacia uno de los extremos del municipio. El sector cuenta con viviendas de un piso en su mayoría, algunas de dos pisos y varios lotes sin construcción.



El sector infraestructura urbanística que posee buenas zonas verdes con viviendas de uno y dos pisos.



Las vías se encuentran debidamente pavimentadas y en buen estado



Se localizan zonas verdes y parques con dotación sencilla.



El sector cuenta con los servicios públicos de agua, luz alcantarillado y gas domiciliario.

Los linderos del sector son:

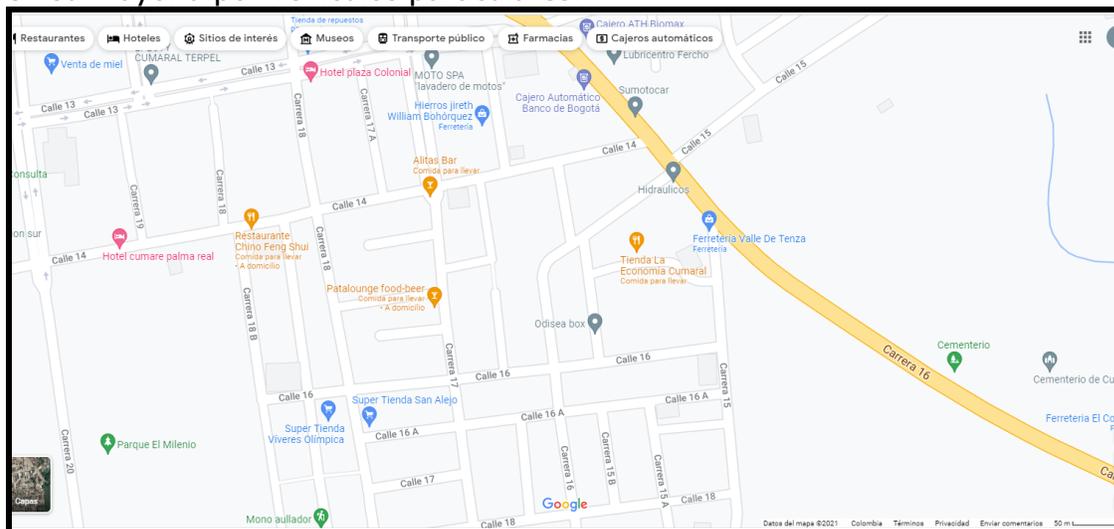
Occidente: Villa Olímpica, Parque El Milenio

Oriente: Autopista a Casanare, Barrio Mayuca, Barrio villa Adriana y Barrio Condado

Sur: Barrio Emprendedores y Barrio Villa Cumare

Norte: Barrio Alcaraván.

5.3.3 Infraestructura Vial: El acceso a esta zona de Cumaral se hace por varias vías, siendo las principales la Autopista Cumaral Paratebueno que alcanza a ser la misma Carrera 16. También se puede acceder por la Calle 14 y Carrera 17. Se puede hacer en Mototaxi, taxi o vehículo particular. Estas vías son poco circuladas en su mayoría por vehículos particulares.



Plano fuente de Google Maps.

5.3.5. Transporte Público: Es atendido únicamente por mototaxis o taxis ya que no existen rutas de transporte por este sector. Para llegar al Municipio desde Bogotá se puede por las rutas intermunicipales como la Empresa Libertadores, Flota Macarena, Taxmeta, Arimena.

7.3.6. Servicios Comunes:

Se localizan muy cerca al Parque El Milenio donde funciona la Villa Olímpica, en la zona están el Hotel Cumare, Hotel Plaza Colonial, cerca del cementerio de Cumaral. Se localiza a siete cuadras del Parque central de Cumaral.

VIII. NORMATIVIDAD

La información oficial correspondiente al uso y norma del predio a la fecha de entrega de esta avalúo no fue posible adjuntarla debido a que la oficina de Planeación de Cumaral no ha dado respuesta. Se adjunta comprobante de pago del día 30 de Septiembre cuando se entregó documentación solicitada por Planeación para dicho trámite.

Bancolombia
NET. 80.00333-4

REGISTRO DE OPERACIÓN
No. 197424985

Registro de Operación: 395371665
DEPOSITO CUENTA AHORROS
Sucursal: 589 - NORMANDIA
Ciudad: BOGOTÁ D.C.
Fecha: 30/09/2021 Hora: 11:18:18
Secuencia: 146 Código usuario: 008
Número Cuenta: 84699091889
Medio de Pago: EFECTIVO
Costo Transacción: \$ 0.00 ***
Id Depositante/Pagador: 19496740
Valor Efectivo: \$ 10,600.00 ***
Valor Cheque: \$ 0.00 ***
Valor Total: \$ 10,600.00 ***
LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN ORDENADA AL BANCO

La información contenida en el presente documento corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

IX/2014 8000536V4

Cadena SA

Sin embargo de acuerdo a conversación con propietarios vecinos del predio y del barrio durante la toma de información de mercado y de acuerdo a observación directa del entorno y características de las edificaciones el perito puede concluir que el uso de este predio es urbano y residencial con posibilidad de construcción de dos pisos.

Área de Actividad: residencial

Para este predio el uso de suelo correspondiente es:

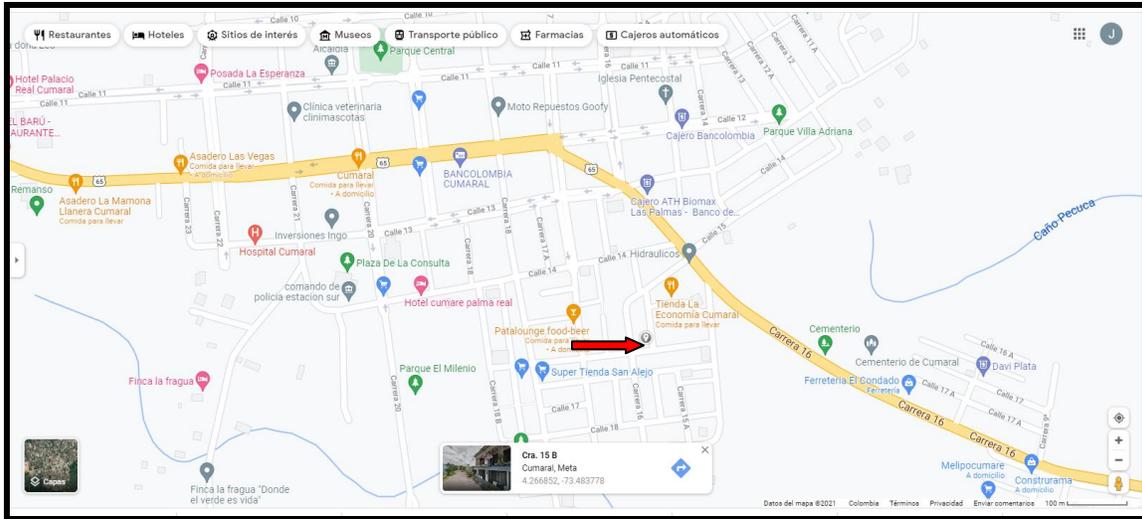
USO PRINCIPAL: Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar.

NOTA:

Una vez allegado el informe por parte de planeación este mismo se hará llegar al respectivo juzgado para completar la información.

IX. VIAS DE ACCESO

La malla vial la conforman principales la Autopista Cumaral a Paratebuena que alcanza a ser la misma Carrera 16. También se puede acceder por la Calle 14 y Carrera 17. Vale destacar que las vías (Carreras y calles) se encuentran en buen estado de pavimentación.
(Ver Plano Mapas Bogotá).



Plano del sector donde está localizado el predio (Fuente Google Maps)

X. SERVICIOS PUBLICOS

10.1 Dotación del Sector

El sector posee servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, energía eléctrica. Adicional hay servicios de internet y alumbrado público.

10.2 Servicios Públicos del predio: En el momento de la inspección del Predio se pudo constatar que el inmueble NO posee los servicios públicos de agua, luz, Gas Natural ni Alcantarillado. Los mismos son suministrados por la casa vecina. No cuenta con contadores para los respectivos servicios.

10.3 Servicios comunales: Cuenta con todos los servicios propios comunes a las zonas urbanas como los son estación de policía, zonas recreativas, iglesias, escuelas, colegios, etc.

XI. OTROS

11.1 Impuesto Predial:

De acuerdo con la información suministrada por quienes habitan el predio este se encuentra al día en el pago de los mismos. Se anexa la copia del impuesto del 2021.

XII. AREAS

De acuerdo con La Escritura Pública No. 6826 del 26/09/2012 Notaria 9 del Círculo de Bogotá D.C. se trata de un terreno de noventa y ocho metros cuadrados (98.0M2):

9.00 (11);-----

Y POR EL OCCIDENTE: En extensión de siete metros (7.00mts), con el lote número tres (3) y encierra.-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 230-118185 y la cédula catastral 00 03 0001 0587 000.-----

2.- Lote de terreno urbano distinguido con el número **veintidós (22)** de la Manzana J, ubicado en la Carrera quince B (15 B) número quince B dieciocho (15B-18) de la Urbanización LOS NUEVOS PINOS, jurisdicción del Municipio de Cumaral, Departamento del Meta, con una extensión superficial aproximada de noventa y ocho metros cuadrados (98.00M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición:-----

POR EL NORTE: En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veintiuno (21);-----

De acuerdo al certificado de libertad y tradición No. 230-118186 el área del predio es 98.00MTS2 es:

La validez de este documento podrá verificarse en el página www.servicioregistro.gov.co/validador

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210901242047290158 Nro Matricula: 230-118186
 Pagina 1 TURNO: 2021-230-1-91494

Impreso el 1 de Septiembre de 2021 a las 11:28:00 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: CUMARAL VEREDA: CUMARAL
 FECHA APERTURA: 29-03-2001 RADICACION: 2001-4283 CON: ESCRITURA DE: 27-03-2001
 CODIGO CATASTRAL: 56226666360610588000COD CATASTRAL ANT: 00-03-0001-0587-000
 NUPRE: -----

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CASIDA Y LINDEROS
 Conténidos en ESCRITURA No 701 de fecha 23-03-01 en NOTARIA 3 de VILLAVICENCIO LOTE N 22 MANZANA J URB. LOS NUEVOS PINOS con area de 98.00 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 694)

AREA Y COEFICIENTE
 AREA - HECTAREAS - METROS / CENTIMETROS :
 AREA PRIVADA - METROS / CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS / CENTIMETROS :
 COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

El suscrito perito manifiesta que se tendrá en cuenta el área registrada en la Escritura Pública No. 6826 del 26/09/2012 Notaria 9 del Círculo de Bogotá D.C. Como área de terreno y como área de construcción el área obtenida por la medición directa en el predio, la cual fue de 98.00 m2, de esta forma queda de la siguiente manera:

El área del lote objeto de este avalúo y la construcción son:

- AREA DEL LOTE 98.00M2
- AREA CONSTRUIDA MEJORAS 98.00M2
- FORMA RECTANGULAR
- TOPOGRAFIA PLANA

XIV. CABIDAD Y LINDEROS

LINDEROS GENERALES DEL PREDIO

14.1 Linderos Predio Matrícula 230-118186

Según la Escritura Pública No. 6826 del 26/09/2012 Notaria 9 del Círculo de Bogotá D.C. los linderos generales corresponden a los siguientes:

Tomados del título de adquisición: _____

POR EL NORTE: En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veintiuno (21); _____

Escaneado con CamScanner

6.826/2012 Pag. 3 4 6

 7 700224 950480



POR EL ORIENTE: En extensión de siete metros (7.00mts), linda con vía pública V-9.00 (11); _____

POR EL SUR: En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veintitrés (23); _____

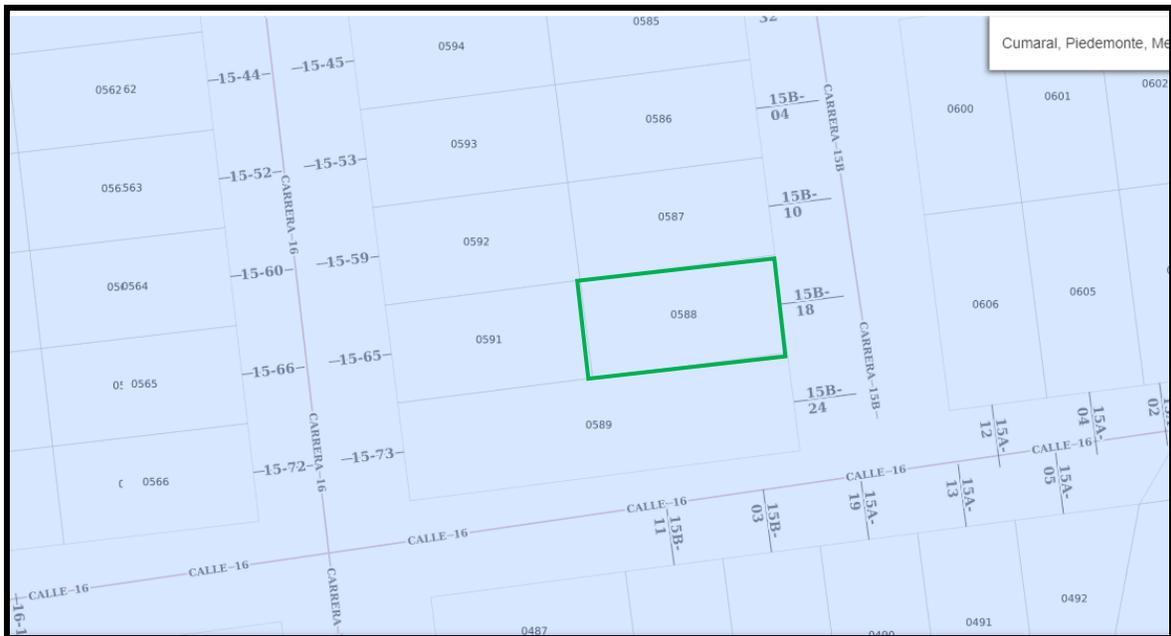
Y POR EL OCCIDENTE: En extensión de siete metros (7.00mts), con el lote número dos (2) y encierra. _____

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 230-118186 y la cédula catastral 00 03 0001 0588 000 . _____

PARÁGRAFO.- No obstante la mención de cabida y linderos, la hipoteca se constituye sobre cuerpo cierto. _____

 NOTARIA 9 BOGOTÁ
WWW.LIBROLOMBIA.COM

14.2 Linderos Predio Matrícula 230-118186 Según Plano Manzana IGAC



NORTE: en extensión de catorce (14.00) metros con predio identificado con los números 15 B 10 de la misma Carrera 15 B.

SUR: en extensión de catorce (14.00) metros con el predio identificaco con el número 15 B 24 de la misma carrera 15 B.

ORIENTE: en extensión de siete metros (7) con la Carrera 15 B.

OCCIDENTE: en extensión de siete metros (7) con el predio identificado con los números 15-65 de la Carrera 16.

14.2 Linderos Predio Por medición directa del Perito

NORTE: en extensión de catorce (14.00) metros con predio identificado con los números 15 B 10 de la misma Carrera 15 B.

SUR: en extensión de catorce (14.00) metros con el predio identificaco con el número 15 B 24 de la misma carrera 15 B.

ORIENTE: en extensión de seis punto nueve metros (6.90) con la Carrera 15 B.

OCCIDENTE: en extensión de seis punto nueve metros (6.90) con el predio identificado con los números 15-65 de la Carrera 16

Nota Aclaratoria: Los linderos mencionados anteriormente, fueron verificados por el perito dentro de la visita de inspección ocular realizada en fechas 23/09/2021. Para efectos del cálculo el perito se acoge a los linderos

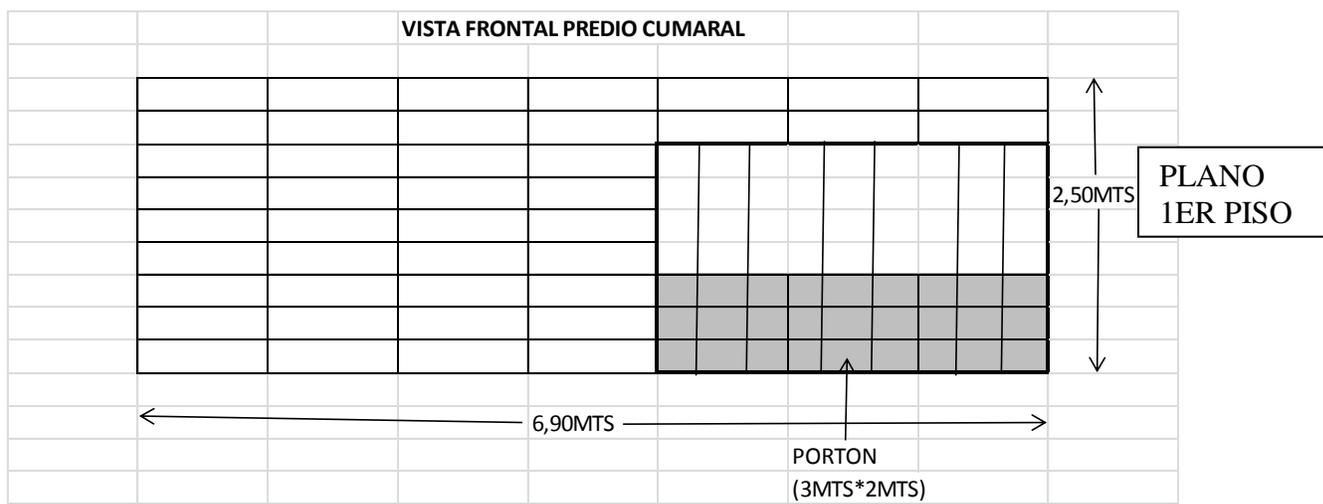
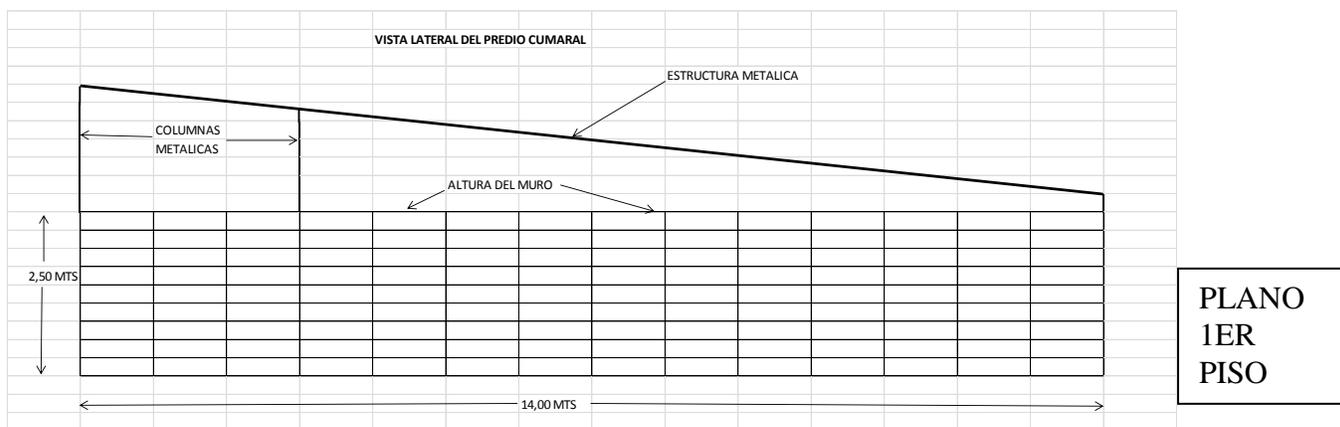
registrados en la Según la Escritura Pública No. 6826 del 26/09/2012 Notaria 9 del Círculo de Bogotá D.C

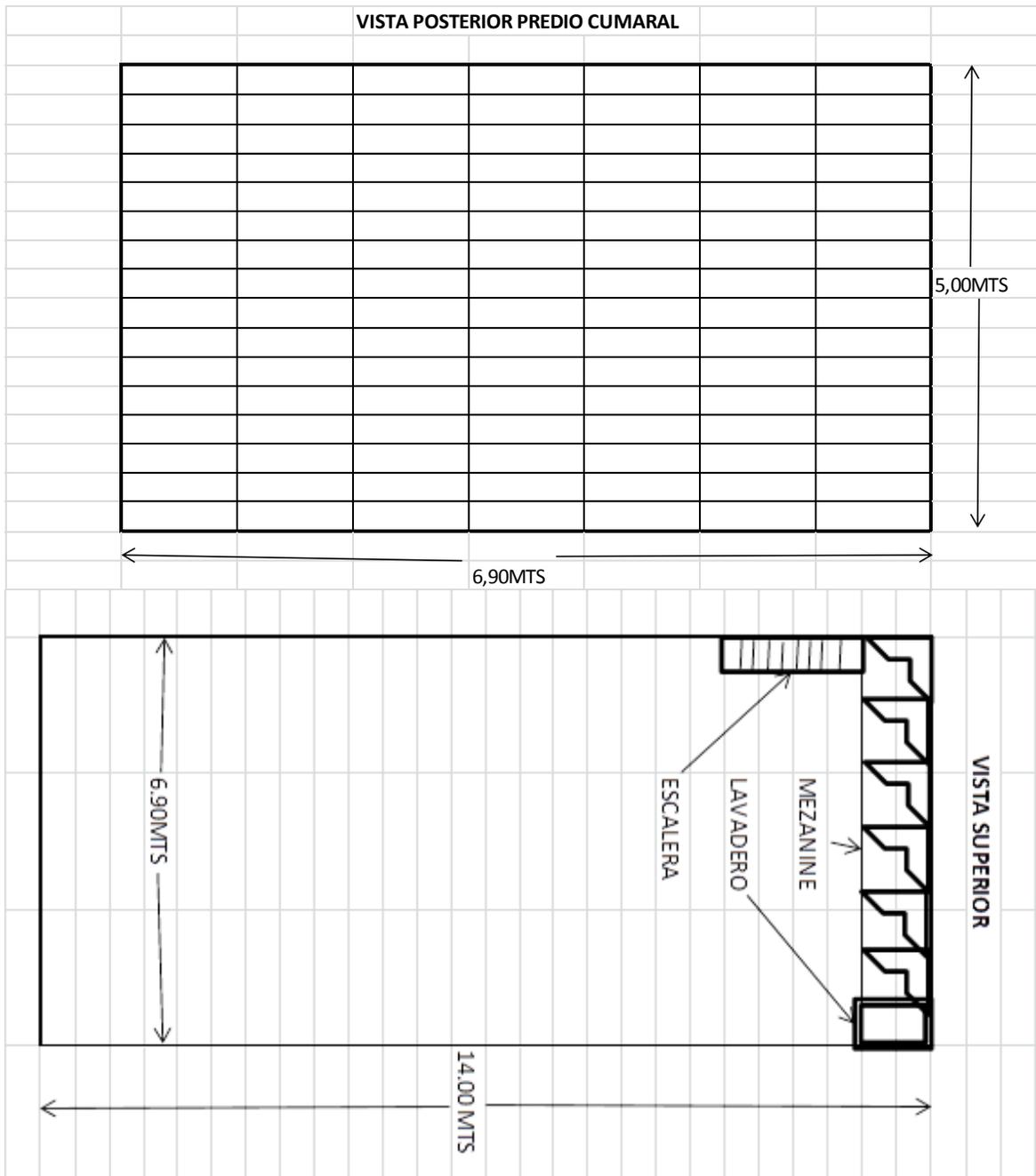
XV. CARACTERISTICAS DEL BIEN

El inmueble objeto de este avalúo es un LOTE con mejoras que consisten en los muros que alinderan el mismo, el piso en concreto y el techo y en el cual funciona un patio cubierto anexo a la propiedad identificada con el numero 15 B 24 de la misma carrera 15 B. De acuerdo con los recibos de servicios públicos está localizada en un ESTRATO 2.

15.1 Terreno

El lote tiene un área de 98.0 m² de forma Rectangular. Los siguientes son planos hechos a mano alzada según lo encontrado en la visita al predio.





Este predio es una construcción de un (1) piso con un mezanine pequeño.

El primer piso tiene la siguiente distribución:

- Patio Garaje
- Zona de Lavandería
- Escalera

15.2 Construcción y Fachada

La construcción data del año 2008 aprox. lo que equivale a decir que tiene 13 años de haber sido construida. No cuenta con acabados ya que se trata de un predio que ha sido utilizado como patio trasera de la vivienda contigua; su frente es pañetado tipo guantiado imitación piedra y pintado en color blanco y cuenta con una única puerta de acceso desde la calle la cual es un portón de tres hojas pintado en color blanco y con sus respectivos vidrios. No cuenta con ventanas a la calle.



15.2.2 DESCRIPCIÓN

Se trata de un predio de un (1) piso, en ubicación medianera, el cual no corresponde a vivienda ni local sino al patio y garaje de la vivienda contigua. No cuenta con servicios públicos propios sino que estos corresponden a la vivienda. El ingreso a este predio se puede hacer desde la vivienda o desde la carrera 15 B. Entrando por la carrera 15 B se hace por el portón de tres hojas. Se observa un área completamente abierta sin paredes intermedias.



Estas paredes son en pañete guantiado tipo piedra pintadas en color blanco y la altura va incrementándose en la medida que el predio se profundiza.



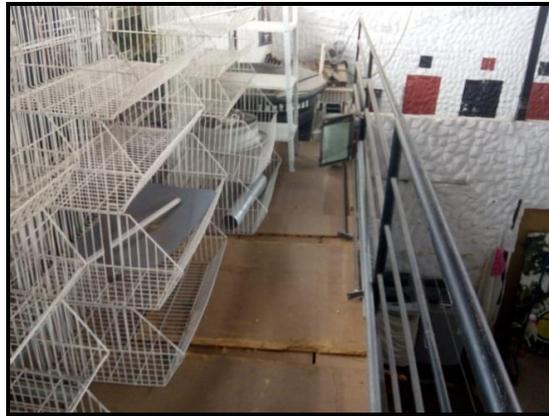
El piso es en cemento, concreto sin cobertura ni pintura. A mano izquierda entrando por la carrera 15 B se observa un a puerta angosta metálica pintada en color blanco con marco metálico que da el acceso hacia la vivienda.



Al fondo se encuentra una escalera que conduce a un mezanine pequeño. Esta escalera es metálica y está pintada en color negro con escalones igualmente metálicos. Esta escalera posee una baranda metálica también pintada en color negro.



El fondo del predio lo ocupa la zona de lavandería que utiliza la casa contigua y se ubica bajo el mezanine. Lo constituye un lavadero debidamente enchapado en baldosín blanco con visos azules y junto a este el sitio de las lavadoras.



El techo es en teja de zinc soportado sobre una estructura en lámina metálica pintada en color negro. Este techo es más alto en la parte posterior del predio y tiene desnivel hacia la parte anterior o frente del predio. El mezanine posee una baranda metálica y un piso falso removible.



La pared derecha no está hasta el techo sino a media altura, a una altura aproximada de 2.20mts y posee un paso al predio contiguo ubicado a la derecha de este predio. A mano izquierda existe una venta metálica pintada en color blanco que da luz a la vivienda contigua.

XVI. VENTAJAS COMPARATIVAS

16.1 DESTINACIÓN ECONOMICA DEL INMUEBLE:

El Inmueble se utiliza patio de la vivienda contigua identificada con la dirección carrera 15 B No. 15 B 24.

16.2 VENTAJA O DESVENTAJA COMPARATIVA DEL PREDIO EN LA ZONA:

La ubicación del predio es medianero en la cuadra, respecto al municipio se ubica hacia uno de los extremos del mismo, se ubica en un barrio Estrato 2 según el recibo de Gas y de Agua, un sector destinado principalmente a viviendas clase media, con posibilidad de construcción de dos pisos, muy cerca de vías principales.

16.3 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

Según averiguación directa y por los informes que se tienen, en el sector y particularmente en la zona de influencia no se han presentado problemas de orden público.

16.4 OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE EN LA ZONA:

En la actualidad hay varias ofertas de predios en el sector tanto de casas como de algunos lotes.

16.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Las perspectivas de valorización de la zona se consideran positivas más no altas.

XVII. VETUSTEZ DE LA CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS

Por las características observadas en la inspección ocular realizada al inmueble respecto a las construcciones existentes y por la información obtenida en el momento de la visita, se pudo determinar que este predio constituido por encerramiento en paredes de bloque, piso en concreto y techo y estructura en teja de zinc tiene aproximadamente 13 años de haber sido construido.

Para realizar los cálculos actualizados del inmueble con su correspondiente depreciación fue necesario acudir a la revista CONSTRUDDATA 198 con vigencia publicitaria de Marzo a Mayo de 2021.

XVIII. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION

ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION

Estructura:	Columnas y vigas en hormigón.
Muro:	En bloque no. 5
Pisos:	en concreto
Escalera:	En Hierro
Paredes:	En bloque pañetadas y pintadas En vinil tex (Colores Blanco).
Puertas:	Puertas de acceso al predio en lámina y ángulo de hierro Puerta contigua a la vivienda vecina en hierro.
Ventanería:	No posee.
Cielo raso:	en lamina de zinc.
Fachada:	Pañetada y pintada en color blanco.
Acabados:	No posee

XIX. METODOLOGIA VALUATORIA

Para la elaboración de los avalúos que se requieren con fundamento en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 se deberá aplicar uno de los siguientes métodos:

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.

2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

El suscrito perito considera tener en cuenta para este avalúo el **Método de comparación o de mercado** para el valor del lote y utilizar el **Método de Costo de Reposición** para el valor de la construcción.

XX. CALCULOS DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION

19.1 Costo de Reposición:

Los cálculos realizados han tenido en cuenta las características de la construcción, se ha tomado en cuenta los valores de referencia que ha establecido Construdata No. 198. Para un inmueble de las características más similares al objeto de esta Litis.

Para el cálculo de la Depreciación se usara el método de Fitto y Corvini, de acuerdo a lo mencionado en la Resolución del IGAC 620 del 2008 de la Depreciación y las clases allí mencionadas.



9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Para este avalúo se utiliza la Revista de Construdata No. 198. Realizamos los cálculos de precios unitarios de acuerdo a los rubros encontrados en la construcción.

COSTOS UNITARIOS			
DESCRIPCION	PRECIOS	UNIDAD	PAGINA
			CONSTRUDATA
			NO. 198
1. PISO			
PLACA DE CONTRAPISOS	\$108.151,00	M2	PAG 172
2. MURO			
MURO DIVISORIOO BLOQUE ESTRIADO	\$33.132,00	M2	PAG 178
3. PAÑETE			
PAÑETE RUSTICO MUROS	\$35.037,00	M2	PAG 167
4. ESTRUCTURA CUBIERTA			
ESTRUCTURA METALICA	\$36.800,00	M	PAG 168
5. CUBIERTA			
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC	\$55.254,00	M2	PAG 168
6. ESCALERA			
ESCALERA METALICA	\$123.388,00	ML	PAG 163
7. PUERTAS			
PUERTA 3 HOJAS METALICA	\$183.884,00	M2	ANEXO
PUERTA 1 HOJA METALICA	\$205.799,00	UN	ANEXO

A continuacion la informacion que soporta el cuadro anterior y que registra la Revista Construdata No. 198.

PLACAS DE CONTRAPISO						
PLACA EN CONCRETO 3000 PSI 10CM MALLA ELECTROSOLDADA						m²
ACERO CORR.FIG.1/4"-1"60.000 PSI	kg	2.35	6,275	6,275	6,275	6,275
ALAMBRE NEGRO RECOCIDO C-17	kg	0.50	2,550	2,550	2,550	2,550
CONCRETO CORR. GRAVA COMÚN 3000 PSI	m ³	0.11	46,113	39,840	50,766	47,782
DESENCOFRANTE DESMOLDATOC (16KG)	un	0.03	8,669	8,669	8,669	8,669
DIST. CP-30 CLIP PINZA HASTA 1/4"	un	4.00	1,367	1,367	1,367	1,367
HERRAMIENTA MENOR	%	2.00	2,524	2,398	2,617	2,557
HORA CUADRILLA AA - ALBAÑILERÍA	hc	1.00	20,561	20,561	20,561	20,561
MALLA ELECTROSOLDADA XX-159 6 X 2.35M	un	0.08	5,051	5,051	5,051	5,051
MEMB.CURADORA CURASEAL (20KG)	kg	0.10	541	541	541	541
PUNTILLA CON CABEZA 2"	lb	0.20	680	680	680	680
REPISA 8 X 4CM X 2.9M - ORDINARIO	un	0.20	2,338	2,338	2,338	2,338
TABLA CHAPA 30X1.8-2CMX2.9M ORD.	un	0.40	9,346	9,346	9,346	9,346
VIBRADOR CONC. GASOLINA 3-4M 25-40MM	d	0.08	2,136	2,136	2,136	2,136
			108,151	101,752	112,897	109,853

MURO BLOQUE CONCRETO ESTRUCTURAL 9CMm²

BARRA CORRUGADA G-60 1/2" (6M)	un	1.53	25,934	25,934	25,934	25,934
BARRA CORRUGADA G-60 3/8" (6M)	un	2.79	26,226	26,226	26,226	26,226
BLOQUE ESTR. P-V A=10CM 39X9X19CM	un	13.75	19,411	19,411	19,411	19,411
CONCRETO FLUIDO 3000 PSI	m ³	0.01	3,441	2,822	2,822	3,226
HERRAMIENTA MENOR	%	5.00	4,989	4,958	4,958	4,978
HORA CUADRILLA AA - ALBAÑILERÍA	hc	0.50	10,281	10,281	10,281	10,281
MORTERO 1:4	m ³	0.01	4,202	4,202	4,202	4,202
			94,482	93,832	93,832	94,257

MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO NO.4m²

BLOQUE N°4 ESTRIADO 33X9X23CM	un	13.48	16,582	22,054	24,791	24,447
HERRAMIENTA MENOR	%	5.00	2,067	2,341	2,478	2,460
HORA CUADRILLA AA - ALBAÑILERÍA	hc	0.50	10,281	10,281	10,281	10,281
MORTERO 1:4	m ³	0.01	4,202	4,202	4,202	4,202
			33,132	38,878	41,751	41,390



MURO DIVISORIO
BLOQUE ESTRIADO NO.4

PAÑETE RÚSTICO MUROS 1:5m²

HERRAMIENTA MENOR	%	5.00	2,648	2,648	2,648	2,648
HORA CUADRILLA AA - ALBAÑILERÍA	hc	1.00	20,561	20,561	20,561	20,561
MORTERO 1:5	m ³	0.03	11,829	11,829	11,829	11,829
			35,037	35,037	35,037	35,037

ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA FIBROCEMENTO

m

HERRAMIENTA MENOR	%	2.00	912	912	912	912
HORA CUADRILLA HH - METÁLICAS	hc	0.25	9,704	9,704	9,704	9,704
PERFIL CP150-16N 1.5X150X50MM ESP	m	1.00	10,974	10,974	10,974	10,974
SOLDADURA ELÉC. DE 3/32" 68 BARRAS	kg	0.30	15,210	15,210	15,210	15,210
			36,800	36,800	36,800	36,800

CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC CAL 24						m²
CLIP TIPO C SENCILLO	un	2.00	5,145	5,145	5,145	5,145
HERRAMIENTA MENOR	%	2.00	1,233	1,233	1,233	1,233
HORA CUADRILLA AA - ALBAÑILERÍA	hc	0.37	7,608	7,608	7,608	7,608
TEJA ALUZINC SENCIL 1.5"X50CM C24	un	2.00	41,269	41,269	41,269	41,269
			55,254	55,254	55,254	55,254

ESCALERA DE GATO						m
ANTICORROSIVO ROJO	gl	0.01	399	399	399	399
HERRAMIENTA MENOR	%	2.00	3,942	3,942	3,942	3,942
HORA CUADRILLA HH - METÁLICAS	hc	2.00	77,630	77,630	77,630	77,630
SOLDADURA ELÉC. DE 3/32" 68 BARRAS	kg	0.01	507	507	507	507
TUBO GALVANIZADO 1"	m	5.00	40,912	40,912	40,912	40,912
			123,388	123,388	123,388	123,388

984 PUERTA EN LÁMINA COLD ROLLED CAL.16						m²
2,502	ANTICORROSIVO ROJO CLARO	ins	gl	0.0500	36,800.00	
13,598	HERRAMIENTA MENOR	Esp	%	10.0000	206,420.86	
13,616	HORA CUADRILLA HH METÁLICAS - CON PREST	ins	hc	2.0000	42,754.00	
2,155	LÁMINA COLD ROLLED 1.5M X 103 X 200 CS	ins	un	1.5500	55,877.00	
2,946	SOLDADURA ELÉCTRICA DE 3/32 68 BARRAS	ins	kg	0.6700	48,453.00	
	TOTAL (SIN HERRAMIENTA)/M2					\$183,884,00

4,974 MARCO PUERTA LÁMINA 1.00M						m²
2,502	ANTICORROSIVO ROJO CLARO	ins	gl	0.0450	36,800.00	
1,803	BISAGRA COBRE NUDO CABEZA PLANA 3-1/2	ins	un	3.0000	8,900.00	
13,598	HERRAMIENTA MENOR	Esp	%	10.0000	113,865.15	
13,616	HORA CUADRILLA HH METÁLICAS - CON PREST	ins	hc	1.0000	42,754.00	
2,154	LÁMINA COLD ROLLED 1.85MM 1M X 2M	ins	un	0.5500	68,927.00	
2,946	SOLDADURA ELÉCTRICA DE 3/32 68 BARRAS	ins	kg	0.1000	48,453.00	
	TOTAL (SIN HERRAMIENTA)/UN					\$205,799,00

Calculamos el costo de hacer la edificación nueva y como conocemos otros datos como son el sistema constructivo, la Edad estimada del inmueble, Vida Útil, estado de conservación, Depreciación y obtenemos el valor de la construcción.

COSTOS TOTAL				
DESCRIPCION	PRECIOS	UNIDAD	CANTIDAD	TOTAL
1. PISO				
PLACA DE CONTRAPISOS	\$108.151,00	M2	96,6	\$10.447.386,60
2. MURO				
MURO DIVISORIOO BLOQUE ESTRIADO	\$33.132,00	M2	109,15	\$3.616.357,80
3. PAÑETE				
PAÑETE RUSTICO MUROS	\$35.037,00	M2	120,4	\$4.218.454,80
4. ESTRUCTURA CUBIERTA				
ESTRUCTURA METALICA	\$36.800,00	M	99,36	\$3.656.448,00
5. CUBIERTA				
CUBIERTA SENCILLA TEJA ALUZINC	\$55.254,00	M2	99,36	\$5.490.037,44
6. ESCALERA				
ESCALERA METALICA	\$123.388,00	ML	12	\$1.480.656,00
7. PUERTAS				
PUERTA 3 HOJAS METALICA	\$205.834,00	M2	6	\$1.235.004,00
PUERTA 1 HOJA METALICA	\$205.799,00	M2	2,2	\$452.757,80
TOTAL				\$30.597.102,44

El anterior es el costo de hacer la construcción nueva y debemos hacer la depreciación por tiempo y estado de la misma. Este valor equivale a un costo por m2 de \$312.215.33

		FITTO & CORVINI STRUDATA= No	
SISTEMA	VIDA UTIL	ESTADO DE CONSERVACION	
MURO DE CARGA	70	ESTADO	ALCANCE
CONSTRUCTIVO	100	1	EXCELENTE
		1,5	MUY BUENA
		2	BUENA
		2,5	NORMAL
		3	REGULAR
		3,5	MALO
		4	MUY MALO
		4,5	DEMOLICION
		5	RUINA

Para este caso el sistema constructivo es muro de carga y la vida util es de 70 años.

AVALUO DE LA CONSTRUCCION: CALCULO DE DEPRECIACION**A. VALOR CONSTRUCCION DEL SUJETO (metodo de costo de reposicion)**

INMOBILIARIA	SUJETO	ALCANCE
CODIGO	CTZ01944	OFICINA
TIPO-INM	LOTE CON MEJORAS	CRITERIO DEL AVALUADOR
ESTRATO	2	CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION
AREA-LOTE	98,00	ESCRITURA PUBLICA
AREA-CONST	98	ESCRITURA PUBLICA
FECHA-CNS	2.008	ESCRITURA PUBLICA
EDAD	13	CALCULO DEL AVALUADOR
SISTEMA CONSTRUCTIVO	MURO DE CARGA	CRITERIO DEL AVALUADOR
VIDA UTIL AÑOS	70	RES-IGAC 620 ARTICULO 2° PARAGRAFO UNICO
% EDAD	18,6	CALCULO DEL AVALUADOR
ESTADO	2,00	CRITERIO DEL AVALUADOR
% DEPRECIACION	13,26%	ECUACIONES (TABLA) FITTO & CORVINI
VALOR m2 CONSTRUCCION	312.215,32	TABLA DE COSTO POR ESTRATO
VALOR m2 GASTADO	41.394,35	CALCULO DEL AVALUADOR
VALOR m2 REMANENTE	270.820,97	CALCULO DEL AVALUADOR
VALOR CONSTRUCCION	26.540.454,61	CALCULO DEL AVALUADOR
VALOR DEL LOTE	45.544.653,34	
VALOR m2 LOTE	464.741,36	

El valor de la construcción son veintiséis millones quinientos cuarenta mil cuatrocientos cincuenta y cuatro pesos con sesenta y un centavos m. cte.

XXI. CALCULOS DEL VALOR DEL LOTE (TERRENO)

Para estimar dicho valor lo hacemos por Metodo de comparacion o de mercado. Para aplicar este metodo se realizo un recorrido por el sector donde se encuentra ubicado el predio y se obtuvieron datos de los predios que se encuentran en venta. La muestra incluye lotes y casas ya que el predio objeto de avaluo es un lote con mejoras es decir es intermedio entre las dos. Si los lotes encontrados en la muestra dan el coeficiente de variacion de hasta 7.5% no sera necesario tener en cuenta la muestra de las casas del sector; de lo contrario se tendra en cuenta siempre y cuando esta muestra si de el coeficiente de variacion menor o igual a 7.5%. Entonces tenemos primero la informacion del predio que es asi:

PRINCIPIO: SUSTITUCION

CASO DE ESTUDIO CASA-LOTE VIVEN LOS PROPIETARIOS			
No	ATRIBUTO	ALCANCE	FUENTE
1	CLIENTE	DR. ANGELO ARIZA	CLIENTE
2	OBJETO	Valor Comercial	CLIENTE
3	ENCARGO VALUATORIO	Conocer el valor del inmueble	CLIENTE
4	COTIZACION No	CTZ01944	OFICINA
5	TIPO INMUEBLE	LOTE CON MEJORAS	CLIENTE
6	GRUPO	AVALUOS	OFICINA
7	DIRECCION	CARRERA 15 B NO. 15 B 18	CLIENTE
8	MUNICIPIO-DEPARTAMENTO	CUMARAL META	CLIENTE
9	USO DEL SUELO	URBANO	POT
10	CANON	NA	CLIENTE. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
11	METODO MERCADO	SI	MERCADO PARA EL LOTE
12	METODO RENTA	NA	
13	METODO COSTOS	SI	PARA LA CONSTRUCCION
14	METODO RESIDUAL	NA	
15	COMUNA/LOCALIDAD	CUMARAL META	POT
16	BARRIO/ VEREDA	LOS NUEVOS PINOS	CLIENTE
17	ESTRATO	2	FACTURA DE SERVICIOS PUBLICOS
18	POLIGONO		POT
19	AREA-LOTE	98,00	ESCRITURA PUBLICA
20	Área CONST/PRIVADA	98	MEDICION DIRECTA
21	FECHA-CNS	2.008	INFORMACION OCUPANTES DE VIVIENDA Y CRITERIO AVALUADOR
22	ESTADO CONSERVACION	2,0	CRITERIO DEL AVALUADOR
23	EDAD	13	CALCULO DEL AVALUADOR
24	SISTEMA CONSTRUCTIVO	MURO DE CARGA	Artículo 2, Parágrafo. Resolucion IGAC 620 de 2008
25	VIDA UTIL	70	Artículo 2, Parágrafo. Resolucion IGAC 620 de 2008
26	UBICACIÓN MANZANA	MEDIANERO	AVALUADOR
27	ACCESO A LA VIA	NA	AVALUADOR
28	NIVEL SOBRE	NA	AVALUADOR
29	NIVEL BAJO	NA	AVALUADOR
30	PENDIENTE	NA	AVALUADOR
31	FRENTE A LA VIA	NA	ESCRITURA
32	Nombre Completo Avaluador	JAVIR BAUTISTA CASAS	CERTIFICADO RAA
33	Registro Abierto de Avaluador	AVAL-19496740	CERTIFICADO RAA
34	Vigencia de auto regulacion	26/05/2022	AUTOREGULACION CON LA ERA ANAV

SUJETO



Se realiza un estudio de mercado en el sector del barrio Los Nuevos Pinos y alrededores donde se encontraron viviendas a la venta así como lotes los cuales se relacionan a continuación.

Esta información se clasificó en el siguiente cuadro:

INVESTIGACION DE MERCADO										
Medio de Información	Descripción	AREA M2	AREA CONS M2	V.R TOTAL OFERTA	V.R/M2 CONSTRUC	AÑO	V.R. PROMEDIO POR M2 TOTAL	TELEFONOS	Fecha de Publicación o consulta	OBSERVACIONES
AVISO	LOTE BARRIO LOS NUEVOS PINOS	98	0	\$65.000.000	\$663.265,31	2021		3202615908	13/10/2021	
AVISO	LOTE BARRIO LOS NUEVOS PINOS	98	0	\$60.000.000	\$612.244,90	2021		3202036156	13/10/2021	
AVISO	LOTE BARRIO LOS NUEVOS PINOS	98	0	\$80.000.000	\$816.326,53	2021		3186157824	13/10/2021	EN LA DOBLE CALZADA
mercado libre	LOTE BARRIO VILLAS DEL RIO	98	0	\$40.000.000	\$408.163,27	2021		3125849227	13/10/2021	
mercado libre	LOTE BARRIO SAN PABLO	98	0	\$53.000.000	\$540.816,33	2021		3013436397	13/10/2021	
TYZUS	LOTE BARRIO SAN PABLO	98	0	\$50.000.000	\$510.204,08	2021		8934309	13/10/2021	
AVISO	CASA BARRIO LOS NUEVOS PINOS	91	84	\$117.000.000	\$1.285.714,29	2012		3203347678	13/10/2021	
AVISO	CASA BARRIO LOS NUEVOS PINOS	170	240	\$265.000.000	\$1.558.823,53	2014		3045794529	13/10/2021	
AVISO	CASA BARRIO LOS NUEVOS PINOS	128	120	\$200.000.000	\$1.562.500,00	2015		3115511102	13/10/2021	
AVISO	CASA BARRIO LOS NUEVOS PINOS	98	84	\$140.000.000,00	\$1.428.571,43	2013		3117550243	13/10/2021	
AVISO	CASA BARRIO LOS NUEVOS PINOS	98	77	\$125.000.000	\$1.275.510,20	2016		3118133432	13/10/2021	
AVISO	CASA BARRIO LOS NUEVOS PINOS	120	240	\$330.000.000	\$2.750.000,00	2013		3208357435	13/10/2021	
AVISO	CASAS BARRIO CENTRO	286	105	\$350.000.000	\$1.223.776,22	1996		3118132264	13/10/2021	
AVISO	CASAS BARRIO CENTRO	200	300	\$600.000.000,00	\$3.000.000,00	1996		3144048442	13/10/2021	
					#DIV/0!				13/10/2021	

De los anteriores predios se escogen los que son comparables para obtener el valor del terreno, en este caso utilizamos seis (6) predios que corresponden a lotes esperando obtener una media aceptable es decir con una desviación estándar menor o igual a 7.5%. (Según Resolución 620 IGAC).

CLASIFICACION DE LA INFORMACION - COMPARABLES

No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	REA-LOT	AREA-CONST	OFERTA	FECHA-CNS	ESTADO	ESTRATO	UBICACIÓN EN LA MANZANA
7	PRO007	AVISO	CASA	91	84	\$117.000.000	2012	2,00	2	MEDIANERO
8	PRO008	AVISO	CASA	170	240	\$265.000.000	2014	2,00	2	MEDIANERO
9	PRO009	AVISO	CASA	128	120	\$200.000.000	2015	2,00	2	MEDIANERO
10	PRO010	AVISO	CASA	98	84	\$140.000.000,00	2013	2,00	2	MEDIANERO
11	PRO011	AVISO	CASA	98	77	\$125.000.000	2016	2,00	2	MEDIANERO
12	PRO012	AVISO	CASA	120	240	\$330.000.000	2013	2,00	2	MEDIANERO
13	PRO013	AVISO	CASA	286	105	\$350.000.000	1996	2,00	3	MEDIANERO
14	PRO014	AVISO	CASA	200	300	\$600.000.000,00	1996	2,50	3	MEDIANERO
	SUJETO		LOTE	98	98,00	?????	2.021	2,00	2	MEDIANERO

Con estos predios procedemos a realizar los cálculos hasta obtener la media aritmética.

CLASIFICACION DE LA INFORMACION - COMPARABLES

No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	AREA-LOTE	AREA-CONST	OFERTA	FECHA-CNS	EDAD	SISTEMA CONSTRUCTIVO
7	PRO007	AVISO	CASA	91	84	\$117.000.000	2012	9	MURO DE CARGA
8	PRO008	AVISO	CASA	150	220	\$265.000.000	2014	7	MURO DE CARGA
9	PRO009	AVISO	CASA	128	120	\$200.000.000	2015	6	MURO DE CARGA
10	PRO010	AVISO	CASA	98	84	\$140.000.000,00	2013	8	MURO DE CARGA
11	PRO011	AVISO	CASA	98	85	\$125.000.000	2016	5	MURO DE CARGA
12	PRO012	AVISO	CASA	120	240	\$330.000.000	2013	8	MURO DE CARGA
13	PRO013	AVISO	CASA	286	105	\$350.000.000	1996	25	MURO DE CARGA
14	PRO014	AVISO	CASA	200	350	\$600.000.000,00	1996	25	MURO DE CARGA
	SUJETO		CASA	98	98,00	?????	2.008	13	MURO DE CARGA

VIDA UTIL	%EDAD	ESTADO	DEPRECIACION	ESTRATO	COSTO CONSTRUCCION	VALOR GASTADO	VALOR REMANENTE
70	13	2,00	9,08%	2	936.263	85.013	851.250
70	10	2,00	7,89%	2	936.263	73.890	862.373
70	9	2,00	6,74%	2	936.263	63.132	873.131
70	11	2,00	8,48%	2	936.263	79.404	856.859
70	7	2,00	6,18%	2	936.263	57.899	878.364
70	11	2,00	8,48%	2	936.263	79.404	856.859
70	36	2,00	25,56%	3	936.263	239.281	696.982
70	36	2,50	29,78%	3	936.263	278.772	657.491
							-
							-
70,0	19	2,00	12,88%	3	-		

AVALUO CONSTRUCCION	VALOR LOTE	FACTOR NEGOCIACION	VALOR m2 LOTE	VALOR m2 LOTE HOMOGENIZADO
71.505.027	45.494.973	92%	499.944,76	459.949,18
189.722.087	75.277.913	92%	501.852,75	461.704,53
104.775.694	95.224.306	94%	743.939,89	699.303,49
71.976.117	68.023.883	100%	694.121,26	694.121,26
74.660.982	50.339.018	92%	513.663,45	472.570,37
205.646.048	124.353.952	90%	1.036.282,93	932.654,64
73.183.138	276.816.862	91%	967.891,13	884.652,49
230.121.742	369.878.258	92%	1.849.391,29	1.695.152,06
-	-			
-	-			

Con los datos HOMOGENIZADOS o depurados teniendo en cuenta que las ofertas encontradas todas son de carácter negociables, se trabaja con factor de negociación el cual corresponde al menor valor que está dispuesto a vender el predio el propietario luego de hacer una oferta mucho más baja a la misma. Se procede a calcular la media aritmética, Desviación Estandar y el Coeficiente de Variación. Como se observa utilizando todos los datos no es posible obtener un Coeficiente de variación menor a 7.5% por lo que se procede a trabajar con menos datos hasta lograr el coeficiente ideal el cual se obtuvo con tres (3) datos de color azul en el cuadro y como **coeficiente dio 1.50%**.

- El presente avalúo si tiene en cuenta los aspectos jurídicos de reglamentación de P.O.T.; dentro de las restricciones a que es sometido dicho predio y otras normas que lo pueden afectar.
- En la realización de este informe se han aplicado los procedimientos y técnicas valuatorias universalmente establecidas, de manera clara y precisa.
- El área reportada para el terreno se tomó de la escritura.
- El valor establecido corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario de la zona, específicamente en la zona del barrio Los Nuevos Pinos y sus alrededores sin embargo este valor que se calcula debe adoptarse como un valor probable, toda vez que durante el proceso de negociación pueden presentarse situaciones circunstanciales que influyan notoriamente en dicho valor (oferta y demanda).
- El perito advierte que no tiene interés personal ni por interpuesta persona sobre el bien avaluado; el concepto emitido obedece a un criterio sano e imparcial en los que se integran su experiencia y el conocimiento pleno de la zona.
- La tasación involucra tanto terreno como construcción.
- La vigencia de este avalúo es un (1) año.
- Este avalúo cumple con el artículo 8° y 17° de la Ley del avaluador 1673 de 2013 y demás disposiciones de Reglamento Interno el ANA.
- Se prohíbe la publicación parcial o total del avalúo sin consentimiento del avaluador y/o del solicitante.
- **Principio de confidencialidad:** El perito garantiza la reserva de la información, inclusive después de finalizada su relación con alguna de las labores que comprende el Tratamiento, pudiendo sólo realizar suministro o comunicación de datos personales cuando ello corresponda al desarrollo de las actividades autorizadas en la presente ley y en los términos de la misma.
- El perito se encuentra sometido a la autorregulación a través de la ERA ANA. Debidamente reconocida por la SIC.
- El avaluador no es responsable de la información urbanística que afecte o haya afectado el predio.

XXIII. AVALÚO**AVALUO COMERCIAL
LOTE CON MEJORAS DE LA CARRERA 15 B NO. 15 B 18 BARRIO LOS NUEVOS PINOS
CUMARAL DEPARTAMENTO DEL META**

Habiendo analizado la información obtenida del inmueble ubicado en Cumaral Departamento del Meta; con Matrícula No. 230.118186, los documentos suministrados y obtenidos en las diferentes entidades, el sector y demás variables, se estima su valor comercial en: **\$72.085.107,96**

Se considera el anterior para operaciones de contado en las condiciones actuales del mercado del sector y sin ninguna limitación a la propiedad o transferencia de la misma; discriminado así:

DICTAMEN	
TIPO	LOTE CON MEJORAS
MATRICULA	230-118186
TIPO	LOTE
AREA m2 LOTE	98,00
VALOR m2 LOTE	464.741,36
AVALUO LOTE	45.544.653,34
EN LETRAS	CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS CON 34/100
TIPO	CONSTRUCCION CASA
AREA m2 CONSTRUCCION	98
VALOR M2 CONSTRUCCION	270.820,97
AVALUO CONSTRUCCION	26.540.454,61
EN LETRAS	VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON 61/100
AVALUO TOTAL	72.085.107,96
EN LETRAS	SETENTA Y DOS MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO SIETE PESOS CON 96/100

Avalúo Total

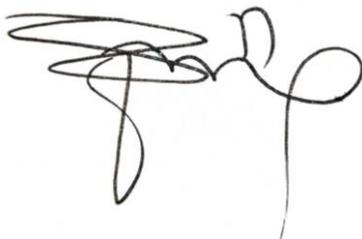
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
LOTE	98.00	\$464.741.36	\$45.544.653.34
CONSTRUCCION	98.00	\$270.820.97	\$26.540.454.61
VALOR TOTAL			\$72.085.107.96

Nota: El lote de terreno tiene un área total de 98.0 m2. La construcción se calculó con 13 años y estado de conservación 2.0 y costos CONSTRUDATA.

SON: SETENTA Y DOS MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO SIETE PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS M/CTE.

En los anteriores términos dejo rendido el dictamen pericial encomendado por el Dr. Ángel Ariza, el cual queda a su consideración y de las partes y estaré diligente a responder cualquier solicitud.

Atentamente,



JAVIER BAUTISTA CASAS

C.C 19.496.740 DE Bogotá

AVAL-19496740

Bogotá Septiembre 30 de 2021

XXIV. OTROS ANEXOS

1. Fotografías
2. Certificado de Libertad del predio 230-118186
3. Fotocopia de la Escritura 6826 De Enero 26 de Septiembre 2012
4. Fotocopia Impuesto Predial
5. Planos Igac
6. Anexos de Oferta Inmobiliaria en la Zona
7. Usos del predio
8. Certificación de Corpolonjas
9. Certificación RAA

FOTOGRAFIAS



FOTO DEL PREDIO DE LA CRA 15 B No. 15 B 18



VISTA DE LA CARRERA 15 B



PISO DEL PREDIO EN CEMENTO A LA VISTA







OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210901242047290158

Nro Matrícula: 230-118186

Página 1 TURNO: 2021-230-1-91494

Impreso el 1 de Septiembre de 2021 a las 11:28:00 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DÉPTO: META MUNICIPIO: CUMARAL VEREDA: CUMARAL

FECHA APERTURA: 29-03-2001 RADICACIÓN: 2001-4263 CON ESCRITURA DE: 27-03-2001

CODIGO CATASTRAL: 50228090309910588000000 CATASTRAL ANTI: 00-03-0001-0588-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CASIDA Y LINDEROS

Contenido en ESCRITURA No 701 de fecha 23-03-01 en NOTARIA 3 de VILLAVICENCIO LOTE N.22 MANZANA J URB. LOS NUEVOS PINOS con area de 96.00 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 1994).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS :

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

230-00118.036 1.- 27-12-76 ESCRITURA 2129, 17-12-76 NOTARIA PRIMERA VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: MEDRANO DE ROMERO, MARIA DELIA, A: MURCIA, RAQUEL. 2.- 27-04-1999 ESCRITURA 792, 19-04-1999 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: MURCIA, RAQUEL, A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS NUEVOS PINOS. 3.- 11-10-1999 ESCRITURA 1433, 22-09-1999 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO. COMPRAVENTA. DE: MURCIA, RAQUEL, A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS NUEVOS PINOS. 4.- 27-03-2001 ESCRITURA 701, 23-03-2001 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO. ENGLORSE, A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS NUEVOS PINOS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION LOTE N.22 MANZANA J URB. LOS NUEVOS PINOS

2) CARRETERA 158 # 158-18

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otras)

230 - 118036

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-03-2001 Radicación: 2001-4263

Doc: ESCRITURA 701 DEL 23-03-2001 NOTARIA 3 DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 612 RELOTEO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio (incompleto)

A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS NUEVOS PINOS

NIT# 822002301 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-04-2002 Radicación: 2002-5448

Doc: ESCRITURA 3275 DEL 24-10-2001 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio.)-Titular de dominio (incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210901242047290158

Nro Matrícula: 230-118186

Página 2 TURNO: 2021-230-1-91494

Impreso el 1 de Septiembre de 2021 a las 11:28:00 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS NUEVOS PINOS

MT# 822002331

A: PERILLA ROMERO MARIA DEL CARMEN

CC# 21180722 X

ANOTACION: Nro 603 Fecha: 01-05-2009 Radicación: 2009-230-6-9630

Doc: ESCRITURA 2136 DEL 26-05-2009 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$1.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: PERILLA ROMERO MARIA DEL CARMEN

CC# 21180722

A: ROMERO PINTO DIEGO HUMBERTO

CC# 80052413 X

ANOTACION: Nro 034 Fecha: 01-05-2009 Radicación: 2009-230-6-9630

Doc: ESCRITURA 2136 DEL 26-05-2009 NOTARIA TERCERA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

A: ROMERO PINTO DIEGO HUMBERTO

CC# 80052413 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-10-2012 Radicación: 2012-230-6-20895

Doc: ESCRITURA 6820 DEL 26-09-2012 NOTARIA NOVENA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: ROMERO PINTO DIEGO HUMBERTO

CC# 80052413 X

A: LOPEZ PANTOJA ANGEL ARTURO

CC# 17184375

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-03-2017 Radicación: 2017-230-6-5741

Doc: OFICIO 41 DEL 26-02-2017 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL CUMARAL META DE CUMARAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EJECUTIVO SINGULAR N. 2016-00196-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: BANCOOMEVA

A: ROMERO PINTO DIEGO HUMBERTO

CC# 80052413

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-12-2020 Radicación: 2020-230-6-18333

Doc: OFICIO 948 DEL 16-12-2020 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EN ATENCION AL ART. 468 #6 SE CANCELA EL EMBARGO EJECUTIVO SINGULAR N. 2016-00196-00 CON OFICIO 41 DEL 09/02/2017 DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL CUMARAL META DE CUMARAL.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210901242047290158

Nro Matricula: 230-118186

Pagina 3 TURNO: 2021-230-1-91494

Impreso el 1 de Septiembre de 2021 a las 11:28:00 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

PARA INSCRIBIR EL EMBARGO HIPOTECARIO N°2020-00115-00 A CARGO DEL JUZGADO 5° CIVIL DEL CIRCUITO DE VCO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,1-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCOOMEVA

A: ROMERO PINTO DIEGO HUMBERTO

CC# 80052413

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-12-2020 Radicación: 2020-230-6-16333

Doc: OFICIO 948 DEL 16-12-2020 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL HIPOTECARIO N° 2020-00115-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,1-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ PANTOJA ANSEL ARTURO

CC# 17184275

A: ROMERO PINTO DIEGO HUMBERTO

CC# 80052413

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "8"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación No: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-230-3-577

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2009 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de sus documentos

USUARIO: Rielacti

TURNO: 2021-230-1-91494

FECHA: 01-09-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GEORGE ZABALETA TIQUE

Notaría 9 De Bogotá

Calle 63 No. 10-83 / 87. SEGUNDO PISO
PBX: 640 1919 - 542 0742 - 346 2666 - FAX: 543 0741
CELULARES: 311 219 1919 - 318 708 0930

CORREOS SERVICIOS NOTARIALES
notaria9bogota@hotmail.com - lexcolombia@gmail.com
lexcolombia@hotmail.com
Correo privado notario
aarciniegas@notaria9bogota.com

PRIMERA (1a) COPIA

DE LA ESCRITURA N° 06826
FECHA : 26 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2012

ACTO O CONTRATO
HIPOTECA-PODER ESPECIAL

ROMERO PINTO DIEGO HUMBERTO
LOPEZ PANTOJA ANGEL ARTURO

G. Augusto Arciniegas Martínez

Notario en Propiedad

Designado por Concurso de Méritos



NOTARIA 9ª DE BOGOTÁ D.C.

REPUBLICA DE COLOMBIA

Escritura: **6.826** -----

SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS.-----

Fecha: **SEPTIEMBRE -26 - 2012** -----

Superintendencia de Notariado y Registro

HOJA DE CALIFICACION.

Acto: 157.- Hipoteca Abierta de Cuantía Indeterminada.-----

A. Otorgantes:-----

Deudor:-----

Diego Humberto Romero Pinto, ----- cc. 80.052.413 de Bogotá

Acreedor:-----

Ángel Arturo López Pantoja, ----- cc. 17.184.275 de Bogotá

B. Garantía - Inmuebles:-----

1.- Lote de terreno urbano distinguido con el No. 21 de la Manzana J, ubicado en la Carrera 15 B No. 15B-10 de la Urbanización LOS NUEVOS PINOS, jurisdicción del Municipio de Cumaral, Departamento del Meta.-----

Matrícula Inmobiliaria: 230-118185 *Falto*-----

Cédula catastral: 00 03 0001 0587 000 -----

2.- Lote de terreno urbano distinguido con el No. 22 de la Manzana J, ubicado en la Carrera 15 B No. 15B-18 de la Urbanización LOS NUEVOS PINOS, jurisdicción del Municipio de Cumaral, Departamento del Meta.-----

Matrícula Inmobiliaria: 230-118186.-----

Cédula catastral: 00 03 0001 0588 000.-----

C.- Cuantía - Indeterminada.-----

Valor Base derechos Notariales: **\$15.000.000**/Quince millones de pesos.-----

GUILLERMO AUGUSTO ARCINIEGAS MARTÍNEZ

NOTARIO 9º DE BOGOTÁ D.C

En Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a los veintiséis (26) días del mes de Septiembre del año dos mil doce (2012), ante mí **GUILLERMO AUGUSTO ARCINIEGAS MARTINEZ, NOTARIO NOVENO (9º) DE BOGOTA, DISTRITO CAPITAL,** se otorgó escritura en los siguientes términos:-----

OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA:-----

NOTARIA 9 BOGOTA
WWW.LEXCOLOMBIA.COM

1.- **DIEGO HUMBERTO ROMERO PINTO**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía 80.052.413 de Bogotá, estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en adelante se denominará **EL DEUDOR**, y;

2.- **ÁNGEL ARTURO LÓPEZ PANTOJA**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía 17.184.275 de Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en adelante se llamará **EL ACREEDOR**, y declararon:

PRIMERO.- Que **EL DEUDOR** compromete su responsabilidad personal y constituye **HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA** a favor de **EL ACREEDOR**, sobre los siguientes inmuebles:

1.- Lote de terreno urbano distinguido con el número **veintiuno (21)** de la Manzana J, ubicado en la Carrera quince B (15 B) número quince B diez (15B-10) de la Urbanización **LOS NUEVOS PINOS**, jurisdicción del Municipio de Cumaral, Departamento del Meta, con una extensión superficial aproximada de noventa y ocho metros cuadrados (98.00M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición:

POR EL NORTE: En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veinte (20);

POR EL SUR: En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veintidós (22);

POR EL ORIENTE: En extensión de siete metros (7.00mts), linda con vía pública V-9.00 (11);

Y POR EL OCCIDENTE: En extensión de siete metros (7.00mts), con el lote número tres (3) y encierra.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria **230-118185** y la cédula catastral **00 03 0001 0587 000**.

2.- Lote de terreno urbano distinguido con el número **veintidós (22)** de la Manzana J, ubicado en la Carrera quince B (15 B) número quince B dieciocho (15B-18) de la Urbanización **LOS NUEVOS PINOS**, jurisdicción del Municipio de Cumaral, Departamento del Meta, con una extensión superficial aproximada de noventa y ocho metros cuadrados (98.00M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición:

POR EL NORTE: En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veintiuno (21);



POR EL ORIENTE: En extensión de siete metros (7.00mts), linda con vía pública V-9.00 (11); -----
 POR EL SUR: En extensión de catorce metros (14.00mts), linda con el lote número veintitrés (23);-----
 Y POR EL OCCIDENTE: En extensión de siete metros (7.00mts), con el lote número dos (2) y encierra.-----

NOTARIA 9 BOGOTÁ
 WWW.LLEVALECOLOMBIA.COM

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria **230-118186** y la cédula catastral **00 03 0001 0588 000**.-----

PARÁGRAFO.- No obstante la mención de cabida y linderos, la hipoteca se constituye sobre cuerpo cierto.-----

SEGUNDO.- Que los inmuebles que se hipoteca fueron adquiridos por **EL DEUDOR**, así:-----

a) El lote de terreno número **veintiuno (21)**, por compra realizada a **DIEGO FERNANDO CASTRO GARZON**, mediante escritura tres mil cuatrocientos nueve (3.409) del diecinueve (19) de julio del año dos mil diez (2010) otorgada en la Notaría Primera (1ª) de Villavicencio (Meta), debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), bajo el Folio de matrícula inmobiliaria **230-118185**;-----

b) El lote de terreno número **veintidós (22)**, por compra realizada a **MARIA DEL CARMEN PERILLA ROMERO**, mediante escritura dos mil ciento treinta y seis (2.136) del veintiséis (26) de mayo del año dos mil nueve (2009) otorgada en la Notaría Tercera (3ª) de Villavicencio (Meta), debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), bajo el Folio de matrícula inmobiliaria **230-118186**.-----

TERCERO.- Que los inmuebles que se hipotecan a favor de **EL ACREEDOR**, se encuentran libres de embargos, demandas, usufructos, uso y habitación, condiciones resolutorias de dominio, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, y su actual poseedor y propietario es **EL DEUDOR**.-----

CUARTO.- Que la hipoteca que **EL DEUDOR**, constituye por medio de este instrumento público, garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones que haya adquirido o adquiriera en el futuro, a favor de **EL ACREEDOR**, por concepto de capital, intereses de plazo o moratorios, los cuales corresponden a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera, así como también los gastos y costos a que hubiere lugar por razón del cobro y los demás cargos que surjan de los documentos cuyo pago se respalda.-----

Dichas obligaciones pueden haber sido adquiridas o podrán serlo en el futuro, a favor de EL ACREEDOR, por razón de contratos de mutuo o por cualquier otra causa por la cual quede obligado para con EL ACREEDOR ya sea directa o indirectamente, ya sea en su propio nombre, con otra u otras personas o sociedades, conjunta o separadamente ya se trate de préstamos o endosos, o cesión de títulos valores o créditos de otro orden, de garantías bancarias o de cualquier otro género de obligaciones ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, etc, o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado a favor de EL ACREEDOR, directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto. -----

QUINTO.- Que EL DEUDOR acepta desde ahora, con todas las consecuencias que la ley señala y desde el momento en que el cesionario le notifique cualquier cesión que EL ACREEDOR haga de los créditos a que se refiere la cláusula anterior, y de las garantías que los amparan. -----

SEXTO.- Que serán de cargo de EL DEUDOR, todos los gastos de cobro judicial o extrajudicial de las deudas a favor de EL ACREEDOR, si a ello hubiere lugar, los del otorgamiento de esta escritura, los de la expedición de una copia registrada y anotada de la misma con destino a EL ACREEDOR, los de los certificados de libertad de los inmuebles materia de este contrato y los de la posterior cancelación del presente instrumento, EL ACREEDOR queda expresamente autorizado por EL DEUDOR, cuando así lo estime necesario, para solicitar una segunda copia autenticada debidamente registrada del presente instrumento. El suscrito Notario queda así mismo autorizado por EL DEUDOR, para expedir copia autenticada del presente instrumento.-----

SÉPTIMO.- Que EL ACREEDOR podrá declarar extinguidos o insubsistentes todos los plazos de las obligaciones a su favor y exigir de inmediato por los medios legales correspondientes, el pago total del capital pendiente, de sus intereses, así como el cumplimiento de las garantías otorgadas en su respaldo, sin previo requerimiento judicial, en los siguientes eventos:-----

1) En caso que EL DEUDOR deje de pagar al tiempo debido cualquier obligación que conste en documentos, pagarés, cheques, letras de cambio, etc, a nombre de EL ACREEDOR;-----

2) En caso de que el bien sobre el cual constituye esta hipoteca se encontrare o colocare en cualesquiera de estos eventos:-----

ARTURO LÓPEZ PANTOJA, cuando se llegue a extraviar o destruir la escritura ya mencionada, la cual por estar a partir de la fecha en poder de ÁNGEL ARTURO LÓPEZ PANTOJA, bastará con la manifestación que ésta haga de la pérdida o destrucción a nombre propio y en representación de **EL DEUDOR**. Lo anterior con el fin de que siempre estén garantizadas las obligaciones que **EL DEUDOR** llegue a contraer o haya contraído. En esta forma ambas partes quedan mutuamente protegidas en sus intereses. Esto de conformidad con el Artículo 81 del Decreto 960 de 1.970.-----

DECIMO PRIMERO: Acuerdan las partes que el plazo para el pago de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca será de CINCO (5) AÑOS, contado a partir de la fecha de esta escritura, plazo que podrá ser prorrogable, a voluntad de **EL ACREEDOR**.-----

PRESENTE: ÁNGEL ARTURO LÓPEZ PANTOJA, de las condiciones civiles y personales antes indicadas, declaró:-----

PRIMERO.- Que acepta la hipoteca que por esta escritura se constituye y demás declaraciones hechas a su favor.-----

SEGUNDO.- Únicamente para efectos de derechos notariales, registrables y fiscales esta hipoteca tiene un valor de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000)**, según carta suscrita por **EL ACREEDOR**, la cual se protocoliza.-----

TERCERO: Que confiere **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente a, **BETSY LUCELLY LÓPEZ CASTELLANOS**, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificada con cédula de ciudadanía 52.163.656 de Bogotá para que en mi nombre y representación reciba los intereses, expida los recibos y haga la cancelación de la hipoteca firmando la respectiva escritura cuando le fuere cancelado el valor total del gravamen hipotecario y en general, para todo acto o contrato jurídico para obtener el pago de dicha deuda, así como para efectuar eventuales ampliaciones.-----

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA PREVIAMENTE ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA.-----

**DECLARACION JURAMENTADA DE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR
LEY 258 DE 1996**

Indagado **EL DEUDOR**, sobre su estado civil declaró que es casado con sociedad conyugal vigente y declara que los inmuebles objeto de esta hipoteca **NO SE ENCUENTRAN AFECTADOS A VIVIENDA FAMILIAR.**-----

El Notario deja constancia de haber dado cumplimiento a las normas legales



vigentes en cuanto a impuesto predial de 2012 y Valorización. Para tal efecto se protocolizan:-----

COMPROBANTES FISCALES

1.- DEPARTAMENTO DEL META MUNICIPIO DE CUMARAL TESORERIA MUNICIPAL Fecha 20/09/2012. El Tesorero del Municipio de Cumaral - Meta HACE

CONSTAR. PAZ Y SALVO NUMERO 11844. Que el predio Número 00 03 0001 0587 000 inscrito en el listado de Catastro para este Municipio a nombre de ROMERO PINTO DIEGO - HUMBERTO C.C 80.052.413 denominado K 15B 15B 10 MZ J LO 21 LOS NU ubicado en --- con una extensión de 00000 hectáreas, 00098 metros, y A.C. 00000 y un avalúo de 561.000 se halla a PAZ Y SALVO con el tesoro municipal, por concepto de IMPUESTO PREDIAL hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2012. Válido para NOTARIA. Se expide, a los 20 días del mes de Septiembre de 2012. NOTA: En el Municipio de Cumaral no existe valorización Municipal. Firmado FERNANDO HERRERA VELASQUEZ. Tesorero Municipal. -----

2.- DEPARTAMENTO DEL META MUNICIPIO DE CUMARAL TESORERIA MUNICIPAL Fecha 20/09/2012. El Tesorero del Municipio de Cumaral - Meta HACE CONSTAR. PAZ Y SALVO NUMERO 11843. Que el predio Número 00 03 0001 0588 000 inscrito en el listado de Catastro para este Municipio a nombre de ROMERO PINTO DIEGO - HUMBERTO C.C 80.052.413 denominado K 15B 15B 18 MZ J LO 22 ubicado en --- con una extensión de 00000 hectáreas, 00098 metros, y A.C. 00000 y un avalúo de 561.000 se halla a PAZ Y SALVO con el tesoro municipal, por concepto de IMPUESTO PREDIAL hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2012. Válido para NOTARIA. Se expide, a los 20 días del mes de Septiembre de 2012. NOTA: En el Municipio de Cumaral no existe valorización Municipal. Firmado FERNANDO HERRERA VELASQUEZ. Tesorero Municipal. -----

3.- GOBERNACIÓN DEL META NIT. 892000148-8. Fecha: d/m/a: 20/09/2012. Ingreso: Recibo de Caja No. 44381.- Clasificación: Vigencia Actual. Concepto: Paz y Salvo Catastral No. 00 03 0001 0587 000.*. Centro Utilidad: Recibimos de DIEGO ROMERO C.C. ó Nit. 80052413 la suma de diez mil 00 / 100 pesos en M/cte. Total Efectivo: \$13.400,00. Total cheque: 0.00 Total: \$13.400,00. Paz y Salvo Valorización Dptal. Nota: Si hay equivocación con relación a la obligación de pagar o en cuanto al monto, tal error no exime al contribuyente del pago. Igualmente el contribuyente no puede invocar el error para negar el pago de la contribución. Este Certificado no es prueba de la cancelación del gravamen. La vigencia es por 30 días calendario. -----

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL - NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

NOTARIA 9 BOGOTA
WWW.LEXCOLOMBIA.COM

4.- GOBERNACIÓN DEL META NIT. 892000148-8. Fecha: d/m/a: 20/09/2012.
Ingreso: Recibo de Caja No. 44380.- Clasificación: Vigencia Actual. Concepto: Paz y Salvo Catastral No. 00 03 0001 0588 000.*. Centro Utilidad: Recibimos de DIEGO ROMERO C.C. ó Nit. 80052413 la suma de diez mil 00 / 100 pesos en M/cte. Total Efectivo: \$13.400,00. Total cheque: 0.00 Total: \$13.400,00. Paz y Salvo Valorización Dptal. Nota: Si hay equivocación con relación a la obligación de pagar o en cuanto al monto, tal error no exime al contribuyente del pago. Igualmente el contribuyente no puede invocar el error para negar el pago de la contribución. Este Certificado no es prueba de la cancelación del gravamen. La vigencia es por 30 días calendario. _____

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:_____

1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, dirección, descripción, cabida, linderos, matrícula inmobiliaria de los inmuebles y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. _____
2. Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes la aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud. _____
3. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero **NO** de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. _____
4. Se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de esta escritura. _____
5. La parte Acreedora, verificó que la parte Deudora, es realmente la titular del derecho de dominio y posesión real y material de los inmuebles que se hipotecó, pues tuvo la precaución de establecer la situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte Deudora, copias de escrituras y Certificado de Tradición y Libertad. _____
- 6.- El Notario advirtió a los otorgantes que conforme al Art. 32 Dec. 1250/70, la hipoteca contenida en este instrumento, debe inscribirse en la Oficina de Registro correspondiente, **en un término máximo de 90 días** contados a partir de la fecha de esta escritura. De no realizarse la inscripción en este lapso, debe otorgarse nueva escritura de constitución de hipoteca. _____
7. Sólo solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. _____



Política de privacidad: Los otorgantes, expresamente declaran que **NO** autorizan la divulgación, ni comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaría 9 - Bogotá, ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, ni su dirección electrónica ni

física, ni teléfonos, salvo lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado soliciten por escrito, conforme a la Ley.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

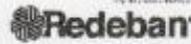
LEIDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECION ALGUNA Y FIRMADO, por los otorgantes este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se les hicieron las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este acto escriturario en la Oficina de Registro correspondiente. El Notario lo autoriza y da fe de ello.-----

Instrumento elaborado papel notarial números: **7700224950497-7700224950480-7700224950473-7700224950466-7700224950459-7700216766204.**

NOTARIA 9 BOGOTA
WWW.LEXCOLOMBIA.COM



DEPARTAMEN
MUNICIPIO D
TESORERIAL
NIT. 892.C
LIQUIDACION DE IN
RECIBO DE PI



SEP 17 2021 09:29:30 VIERNES 9.30
CORRESPONSAL BANCOLOMBIA
BARRIO CENTRO CUMARAL
CL 11 20 48 CENTRO

REFERENCIA DE PAGO
7506

FACTURA No.: 7506
PROPIETARIO: ROMERO PINTO DIEGO-HUMBERTO
IDENTIFICACION: 000080052413
CED CATASTRAL No.: 00 03 0001 0588 000
MATRICULA INMOBILIARIA:
DIRECCION NOTIFICACION:
EMAIL NOTIFICACION:

C. UNICO: 300704281
RECIBO: 05140
REC: 8021870
RNE: 052247
RPO: 350972

RECAUDO
CONTRIB: 7506
MFO CUMARAL, PRODUCA
REP: 20217506

VALOR: \$ 6.462

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CE. El CE no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 0.8000912365. Conserve esta tirilla como soporte.

*** CLIENTE ***

Avalúo	Año	Tasa	Impuesto	Int Impuesto	LIC
852.000	2020	0,0040	2.808	596	
872.000	2021	0,0040	2.658	283	
Subtotal:			5.296	850	
Descuentos:			0	0	

vo	Descuentos	Total Año
0	0	3.364
0	0	3.098
0	0	6.462
Vir Recibo:		0
Total:		6.462

Información de Interés:

Banco de Bogotá Cta Ahorros No 853001212 -
Bancolombia Cta Ahorros No. 84698956760

Descuento Intereses:	
Pague hasta:	21/09/2021 6.462
Pague hasta:	
Pague hasta:	
Pague hasta:	

Cuenta No.	Tipo	Banco
853001212 -	AHORROS	Banco de Bogotá

YURIBEL ESPINOSA JIMENEZ
ESORERA

CONTRIBUYENTE

FACTURA No.: 7506
PROPIETARIO: ROMERO PINTO DIEGO-HUMBERTO
IDENTIFICACION: 000080052413

Precal Actual: 3.098 Car Actual: 0
Precal Anterior: 3.364 Car Anterior: 0
CED CATASTRAL No.: 00 03 0001 0588 000

Pague hasta: 21/09/2021 6.462



(415)7700668066373(8020)20217506(3900)6462(06)20210921

Cuenta No.	Tipo	Banco	Efectivo
853001212 - 84698956760	AHORROS	Banco de Bogotá -	Cheque

BANCO

FACTURA No.: 7506
PROPIETARIO: ROMERO PINTO DIEGO-HUMBERTO
IDENTIFICACION: 000080052413

Precal Actual: 3.098 Car Actual: 0
Precal Anterior: 3.364 Car Anterior: 0
CED CATASTRAL No.: 00 03 0001 0588 000

Cuenta No.	Tipo	Banco	Efectivo	Fecha Pago	Valor
853001212 -	AHORROS	Banco de Bogotá -	Cheque		

MUNICIPIO

PREDIOS EN VENTA CUMARAL META



BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR: CALLE
15 B 16-44
TEL: 3203347678 VALOR \$117 MILL
AREA TERRENO:7*13=91M2 AREA
CONSTR:84 M2
ANTIGÜEDAD:9 AÑOS ESTADO: 2
DISTRIBUCION: SC, COCINS, 1 BÑ, PATIO 2
ALCOBAS, GSARAJE. PATIO .TERMINADA



BARRIO LOS NUEVOS PINOS
TEL: 3045794529 VALOR \$265.000.000
AREA TERRENO:10*17=170M2 AREA
CONSTR:240 M2 ESTRATO:3
ANTIGÜEDAD:2014 AÑOS ESTADO: 2
DISTRIBUCION: 3 APTOS



BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR: CRA 16 A
NO. 16 A 22
TEL: 3115511102-3118190309 VALOR \$200-
000-000
AREA TERRENO:8*16=128M2 AREA
CONSTR:120 M2 ANTIGÜEDAD: 6 AÑOS
ESTADO: 2 estrato:2
DISTRIBUCION: garaje, 2 alcobas, cerámica,
pvc, patio, lavadero, ducha, cuarto con baño,
cocina, sala comedor



BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR: CALLE 16
A NO. 16-26
TEL: 3117550243 VALOR \$140-000-000
AREA TERRENO:7*14=98M2 AREA
CONSTR: 84M2
ANTIGÜEDAD:8 AÑOS ESTADO: 2 estrato:
2
DISTRIBUCION: 4 ALCOBAS 2 BAÑOS SALA
COMEDOR COCINA,PATIO



BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR: CRA
16 NO. 15-52
TEL: 3118133432 VALOR \$125-000-000
AREA TERRENO:7*14=98M2 AREA
CONSTR: 85 M2
ANTIGÜEDAD: 5 AÑOS ESTADO: 2
Estrato:2
DISTRIBUCION:3 alcobas, patio grande
lavadero



BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR:
CALLE 16 A NO.14-11 PISOS: 2
TEL: 3208357435 VALOR \$330.000.000
AREA TERRENO:8*15=120M2 AREA
CONSTR: 240 M2
ANTIGÜEDAD:8 AÑOS ESTADO: 2
estrato:2 2DISTRIBUCION:1RO GARAJE
DOBLE SC, COCINA, PATIO 2DO 4
ALCOBAS 1 BAÑO,



BARRIOCENTRO DIR: CALLE 11 NO. 18-47
CENTRO
TEL: 3118132264
VALOR \$350.000.000 PISOS:1
AREA TERRENO:5.29*54=286M2 AREA
CONSTR: 105 M2
ANTIGÜEDAD: 25 AÑOS ESTADO: 2
ESTRATO:3
DISTRIBUCION:3 ALCOBAS, COCINA BAÑO



BARRIO CENYRO DIR: CRA 18 N0 11-
100
TEL: 3144048442-3213700231-
3214492070
VALOR \$600.000.000
AREA TERRENO:10*20=200M2 AREA
CONSTR: 350 M2 ESTRATO:3
ANTIGÜEDAD: 15 Y 25 AÑOS
ESTADO: 2
DISTRIBUCION:2 LOCALES BODEGA Y
APTO Y 2DO PISO 3RO TERRAZA



**BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR: CLL16
No.15 B TEL: 3202615908-3204297551
VALOR \$65.000.000
AREA TERRENO:7.0*14.0=98.0M2 AREA
CONSTR:0M2 USO:CASA
UBICACIÓN: MEDIANERO SERVICIOS:NO
DISTRIBUCION: LOTE**



**BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR: CLL
65B No.71-25
TEL: 3202036156-3505616547
VALOR \$60.000.000
AREA TERRENO:7.0*14.0=98.0M2 AREA
CONSTR:0M2 USO: CASA 2 PISOS
UBICACIÓN: MEDIANEROS
SERVICIOS: NO
DISTRIBUCION: LOTE**



**BARRIO LOS NUEVOS PINOS DIR:
DOBLE CALZADA
TEL: 3186157824 VALOR \$80.000.000
AREA TERRENO:7*14=98M2 AREA
CONSTR:0M2 USO: CASA 2 PISOS
UBICACIÓN: MEDIANERO SERVICIOS:
NO
DISTRIBUCION:LOTE**



**BARRIO VILLAS DEL RIO DIR: CLL 8
No.19**

TEL: 3125849227 VALOR \$40.000.000

AREA TERRENO:7*14=98M2 AREA

CONSTR:0M2

ANTIGÜEDAD: 0 AÑOS UBICACIÓN:

ESQUINERO ESTADO: DISTRIBUCION:

LOTE SIN CONSTRUCCION



BARRIO URB. SAN PABLO DIR

TEL: 3013436397 VALOR \$53.000.000

AREA TERRENO:7*14=98M2 AREA

CONSTR:0M2

ANTIGÜEDAD: 0 AÑOS UBICACIÓN:

MEDIANERO ESTADO:

DISTRIBUCION: LOTE SIN

CONSTRUCCION



BARRIO CUMARAL DIR:

TEL: 8934309 VALOR \$50.000.000

AREA TERRENO:7*14=98M2 AREA

CONSTR:0M2

ANTIGÜEDAD: 0 AÑOS UBICACIÓN:

MEDIANERO ESTADO: DISTRIBUCION:

LOTE SIN CONSTRUCCION

ANEXO. COPIA CEDULA Y CARNET EX AUXILIAR JUSTICIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.496.740
BAUTISTA CASAS

APELLIDOS
JAVIER

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 04-ENE-1963
BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.78 O+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO

10-MAR-1981 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ABEL GARCIA TORRES

INDICE DERECHO

A-1500150-00170285-M-0019496740-20090818 0015042182A 1 1200105588

República de Colombia
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa

Dirección Ejecutiva Seccional,
de Administración Judicial
Bogotá - Cundinamarca

Centro de Servicios Administrativos

Licencia como Auxiliar de la Justicia



Vigencia de:
01/04/2013

Hasta:
01/04/2018

Valida únicamente
para posesión

Javier Bautista Casas
C.C. 19.496.740
Bogotá D.C. 01/04/2013-Bogotá

Cargos Inscritos

- Perito Av. B Inmuebles
- Perito Av. B Muebles
- Perito Av. Maq. Pesada
- Perito Av. Automotores
- Equipo e Ins. Industrial
- Experto Agrícola
- Experto Ganadero
- Experto Financiero

Jere Centro de Servicios Auxiliar de la Justicia

En caso de pérdida favor devolverlo al
Despacho u Oficina Judicial más cercana

REGISTRO NACIONAL DE
AVALUADOR PROFESIONAL

LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RINA No 01002005 DECRETO 1150/06 Y 1420/08

S0014598

CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS

JAVIER
BAUTISTA CASAS
C.C. 19.496.740 DE BOGOTA
REGISTRO MATRICULA No.
R.N.A. /C-01-896
VENGE: SEPTIEMBRE 30 /2020



Esta Credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJANAP" y La Corporación Nacional de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS", obligándose así al titular al cumplimiento de las normas estatutarias, a los principios éticos y reglas ventos inherentes al desarrollo y ejercicio de la actividad Valuatoria.

El manejo y uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Sede Nacional
Calle 150 N. 16 - 56 Of. 2025 C.C. Cedritos
PBX: 5299798 - 4820888
Móvil: 312 47994638- 3124797168
Bogotá D.C.-Colombia

VENGE: SEPTIEMBRE 2020

www.corpolonjas.com

Apoyo Gremial y Profesional

19.496.740



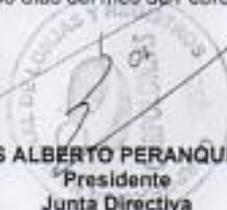
El presidente de la Junta Directiva, con base
En las Matriculas de la
**CORPORACIÓN NACIONAL DE
LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS"**
JAVIER BAUTISTA CASAS
C.C.19.496.740 DE BOGOTA D.C

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES _____
AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES _____
AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO _____
AVALUOS EFECTO PLUSVALIA _____
AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO _____
AVALUOS AMBIENTALES _____
NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) _____
AVALUO DE AUTOMOTORES _____
AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No **R.N.A./C-01-896** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de **CORPOLONJAS** No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **28 de Febrero del 2022**; la cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 05 días del mes de Febrero del 2021.


CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva

Ventas «
Avalúos «
Arrendamientos «
Derecho Inmobiliario «
Propiedad Horizontal «
Arquitectura e Ingeniería «
Escuela Inmobiliaria «

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C

www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com



PIN de Validación: a8560a13



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAVIER BAUTISTA CASAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19496740, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19496740.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER BAUTISTA CASAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Régimen
• 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.	23 Mayo 2018	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 03 de Mayo de 2018 hasta el 02 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 64 I # 71-91
Teléfono: 3112148506
Correo Electrónico: proyectando123@yahoo.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnólogo en Administración Agropecuaria -Universidad de la Salle
Matemáticas y Análisis Financiero-Universidad EAFIT
Zootecnista-Universidad Nacional de Colombia



PIN de Validación: a8560a13



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) JAVIER BAUTISTA CASAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19496740.

El(la) señor(a) JAVIER BAUTISTA CASAS 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

a8560a13

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal