

RAD.2008 00217 00 HERIBERTO MARTINEZ (Cesionaria SONIA JANNETH HERNANDEZ)

Rafael Enrique Plazas <rajicla@hotmail.com>

Mié 10/11/2021 9:57 AM

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

Buenos días: Respetuosamente envío memorial allegando avalúo comercial y catastral del inmueble con matrícula inmobiliaria No.230-29257 del referenciado proceso, favor acusar recibido, muchas gracias

Att: Oficina Dr. Plazas

(Anexo 32 folios)

RAFAEL ENRIQUE PLAZAS JIMENEZ
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

E.-----S.-----D

Ref: Proceso Ejecutivo No.50001 3103 003 2008 00217 00
de **HERIBERTO MARTINEZ** (Cesionaria **SONIA JANNETH**
HERNANDEZ) contra **AGUSTIN GUTIERREZ GARAVITO**.

Obrando en mi calidad de apoderado del demandante dentro
del proceso de la referencia, conforme al Art.444
numeral 4 del C.G.P., me permito allegar el avalúo
comercial del inmueble, por valor de **CUATROCIENTOS**
OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CUATRENTA Y CUATRO
MIL PESOS MCTE (\$487.544. 000.00).

Así mismo, allego certificado expedido por el Instituto
Geográfico Agustín Codazzi, el avalúo catastral del
inmueble distinguido con el número de matrícula
inmobiliaria **No.230-29257**, por la suma de **DOSCIENTOS**
CINCUENTA Y UN MILLON DOSCIENTOS NUEVE MIL PESOS MCTE
(\$251.209.000.00).

Lo anterior conforme a lo estipulado en el Art,516
numeral 1 del C.P.C., hoy Art,.444 numeral 1 del C.G.P.

Adjunto: Avalúo Comercial en 30 folios
Avalúo Catastral en 1 folio

Del Señor Juez



RAFAEL ENRIQUE PLAZAS JIMENEZ
C.C.No.17.314.307 V/cencio
T.P.No.44.823 del C.S.J

R.-

EDIFICIO COMITÉ DE GANADEROS OFIC.902 TELEFONO 6626141
Email:rajicla@hotmail.com



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

**- AVALUO COMERCIAL -
INMUEBLE URBANO**



No. 04 – 892 R
Calle 16 # 37L – 12, Manzana 4 Casa 7
Urbanización GUATIQUEIA
Ciudad de VILLAVICENCIO
Departamento del META
COLOMBIA
Octubre 15 de 2021



I. PRESENTACION FIRMA AVALUADORA

OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.319.327 expedida en Bogotá, domiciliado en la Calle 5 sur # 28 – 149, casa 3-17 conjunto Portal de Casibare, barrio Bosques de Rosablanca en la ciudad de Villavicencio, teléfono 3106187530, Arquitecto de profesión, con matricula profesional 25700-40423 expedida por el consejo profesional de Ingeniería y Arquitectura de Cundinamarca y en mi condición de Perito Avaluador inscrito ante el RAA Registro Abierto de Avaluadores (ente creado al tenor de la ley del Avaluador - Ley1673 de 2013), con el numero AVAL-79319327, debidamente Certificado por el Registro Nacional de Avaluadores, entidad acreditada por el ONAC para elaboración de Avalúos Urbanos con el certificado URB-153, Avalúos Rurales con el certificado RUR-0104, Avalúos Especiales con el certificado ESP-0213, miembro de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales – LONJALLANOS desde el año 1992, con experiencia en la materia valuatoria desde el año 1993, cuando inicié a prestar mis servicios profesionales a entidades del sector financiero como CORPAVI, COLPATRIA, BANCOLOMBIA, BANCOOMEVA y diferentes Cooperativas; vinculado temporalmente con el sector estatal con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC del año 2.000 al 2.003; inscrito en la lista de auxiliares de la justicia desde el año 2003; Avaluador por reparto en LONJALLANOS, para elaboración de avalúos Corporativos desde el año 1993, habiéndose rendido más de 10.110 dictámenes periciales entre predios urbano y rurales a los entes aquí nombrados.



II. PRESENTACION INFORME DE AVALUO:

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1 SOLICITANTE:	SONIA JEANNETTE HERNANDEZ GUTIERREZ
1.2 IDENTIFICACIÓN:	C.C. 40.388.281
1.3 OBJETO DE LA AVALUACIÓN:	Establecer el valor comercial más probable de un inmueble urbano en el mercado inmobiliario local
1.4 FECHA DE VISITA:	Junio 25 de 2020
1.5 FECHA DE INFORME:	Octubre 15 de 2021
1.6 BASES DE LA AVALUACIÓN:	Método Comparativo o de Mercado y Costo de Reposición
1.7 TIPO Y DEFINICION DE VALOR:	Valor de Mercado: La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 230 - 29257, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio con fecha junio 22 del 2020

OTROS DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Acuerdo 287 del 29/12/2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Villavicencio.
- Plano No. 11C Áreas de actividad del suelo Urbano, que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio.



- Plano No. 11D Categorías de las áreas de actividad del Suelo Urbano, que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio
- Plano No. 12 Tratamientos urbanísticos, que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio.
- Plano No. 12 A Tratamiento urbanístico de Consolidación, que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio.
- Información catastral de www.igac.gov.co/mapas de Colombia/meta/Villavicencio
- Aplicación Google earth

3. INFORMACION JURIDICA

3.1 NATURALEZA Y TITULO DE ADQUISICION

La propiedad se adquiere en un 100% por compra hecha al Instituto de Crédito Territorial

3.2 PROPIETARIO:

AGUSTIN GUTIERREZ GARAVITO C.C. 17.089.308

3.3 TITULO DE ADQUISICION:

Escritura pública No. 1827 del 31 de julio de 1974 notaria Primera de Villavicencio

3.4 MATRICULA INMOBILIARIA

230 – 29257

3.5 INFORMACION CATASTRAL

Departamento:	META
Municipio:	VILLAVICENCIO
Código Predial:	50001 01 04 0044 0002 000
Destino Económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	C 16 37L 12 MZ 4 CS 7 BR GUATIQUEIA
Área de terreno:	164 m2
Área Construida:	317 m2



Fuente: Geoportal.igac.gov

3.6 MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN

La presente valuación se realiza de acuerdo a las metodologías establecidas en la Resolución 620 del 28 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

4. CARACTERIZACION DEL SECTOR

4.1 DELIMITACION

El sector donde se ubica el inmueble es al sur de la ciudad costado derecho de la Avenida 40 salida a Acacias, detrás de las instalaciones de la Fiscalía de la Octava, siendo una zona residencial tradicional y consolidada de la ciudad estrato 3, y el cual delimita al Nororiente con el barrio San Benito, al Sur con la calle 15 (avenida de circunvalación) y con el barrio La Esperanza 8ª; al Occidente con la avenida 40, los centros comerciales Llanocentro y Unicentro.

4.2 ACTIVIDAD ECONOMICA PREDOMINANTE

El sector próximo al inmueble se destaca por ser un área de actividad residencial tradicional consolidada; al suroccidente es una zona de actividad múltiple entre comercial, dotacional y residencial



4.3 COMERCIALIZACION

Actualmente la intermediación inmobiliaria en el sector se considera baja en cuanto a la oferta, y media a alta en cuanto a la demanda, la mayoría de los inmuebles se comercializan directamente por los propietarios o a través de empresas dedicadas a la finca raíz.

4.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE

VÍAS DEL SECTOR: Las principales vías de acceso y salida del sector son la Avenida 40 y la calle 15 (Avenida Circunvalación), las cuales son vías arteria urbanas de doble calzada con separador, de alto flujo vehicular y en buen estado de conservación; a nivel secundario la calle 16 y la carrera 17i que comunica con los barrios del entorno y las avenidas principales

VÍAS DEL PREDIO: Calle 16 vía secundaria sectorial de una calzada y doble sentido de circulación en aceptable estado de conservación, con flujo vehicular bajo

4.5 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL

En el sector cercano se encuentra diversas entidades y edificaciones que ofrecen servicios dotacionales a la comunidad como son la sede de la fiscalía 8ª, los centros comerciales Llanocentro, Villacento, el Colegio Departamental de la Esperanza CDE, La institución educativa Guatiquia, el edificio Tocoragua; más al noroccidente sobre la avenida 40 diferentes entidades financieras, comerciales, hoteles, la sede de la caja de compensación familiar y el centro comercial Unicentro.

4.6 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector posee todos los servicios básicos domiciliarios completos, y complementarios, la calidad y eficiencia de éstos se considera adecuada.

4.7 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACION

Al hacer parte de un barrio residencial consolidado y tradicional de la ciudad, se plantean proyectos de renovación.

5. NORMATIVIDAD

El Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. Acuerdo 287 de 2015, para el Municipio de Villavicencio, determina que el inmueble objeto de avalúo, lo rigen las siguientes normas según su ubicación, conforme a los planos establecidos:

Plano 10A "Plano de Clasificación del Suelo Urbano" – Suelo Urbano.



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

Plano 11C "Plano de Área de Actividad Suelo Urbano" – Area de Residencial A.A.R.
Plano 11D "Plano de Categorías de las Áreas de Actividad Suelo Urbano" – Predominante.
Plano 12 "Plano de Tratamientos Urbanísticos" – Consolidación.
Plano 12A "Plano de Tratamiento Urbanístico Consolidación" – Manzana



Áreas de Actividad Suelo Urbano

CONVENCIONES GENERALES			
	Vías		Diques
	Vías Departamentales		Bancos de Arena
	Vías Nacionales		Humedales Identificados
	Túnel Buenavista		Suelo de Protección
	Suelo de Protección		Función Amortiguadora
CONVENCIONES ESPECÍFICAS			
	Área de Actividad Intensiva A.A.I.		Área de Actividad Limitada A.A.L.
	Área de Actividad Residencial A.A.R.		Detonación Suelo de Protección

FUENTE:
Cartografía vectorial generada a partir de:
- Planchas IGAC Escala 1:25 000
- Cartografía Digital IGAC, Información Parques Nacionales
- Comacarena, Estudios POMCAS Guayaquil, Guayaquil
- Contrato 902 de 2008.
- Trabajo de Oficina, Análisis de Información e interpretación de imágenes Satelitales.
- Modelo digital de elevación SRTM.

La precisión planimétrica es de 2 mm a la escala del mapa.
Disponible en formato digital.

La información Cartográfica digital externa a Villavicencio, son solamente descriptivos y no sugieren competencia territorial.

ÍNDICE DE MAPAS

Artículo 233°. - Área de Actividad Residencial A.A.R.

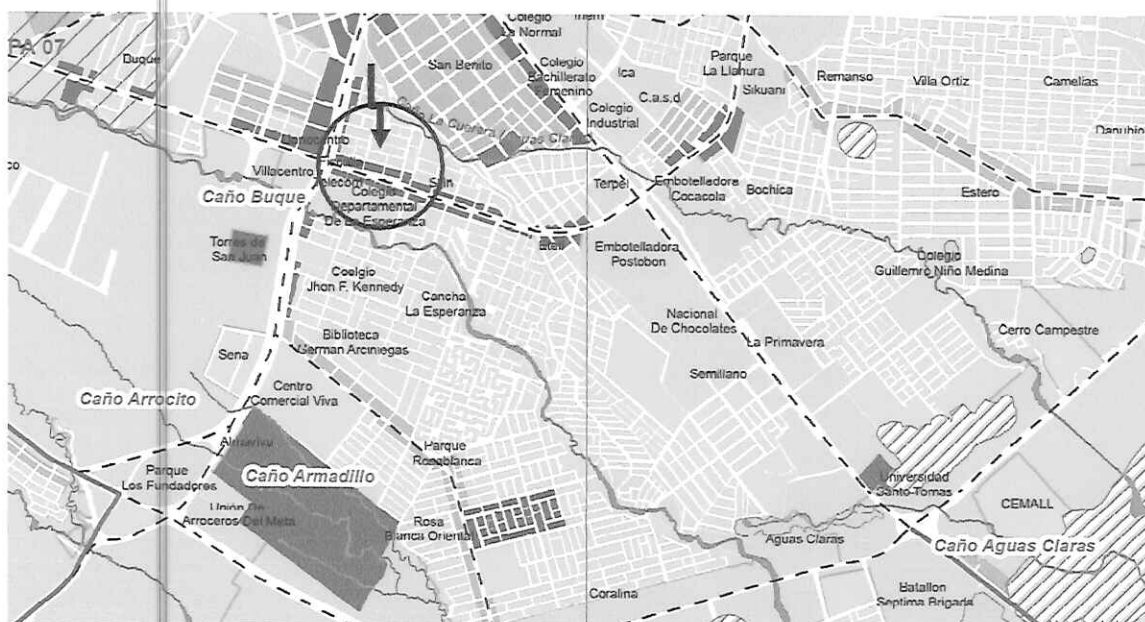
Es el Área con uso predominante de vivienda con presencia de servicios y de equipamientos compatibles y complementarios con el uso principal. Es el punto de partida de desplazamiento de la población desde su lugar de residencia hasta el lugar donde desarrolla sus actividades. El AAR se categoriza en Predominante y Eje Comercial así:

Tabla 26. Régimen de Usos de las Áreas de Actividad

ÁREA DE ACTIVIDAD	CATEGORÍA	USOS DE SUELO										
		VIVIENDA	USO COMERCIAL				USO EQUIPAMIENTO			USO INDUSTRIAL		
			GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	ESPECIAL	CATEGORÍA 1	CATEGORÍA 2	CATEGORÍA 3	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	PREDOMINANTE	PL	CR	PH	PH	PH	CR	PH	PH	PH	PH	PH
	EJE COMERCIAL	PL	PL	CR	PH	PH	PL	CB	PH	R	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA	CORREDOR	CR	CB	PL	CR	PH	CR	PL	CR	CB	PH	PH
	ESTRATÉGICO	CR	CR	PL	CB	PH	CR	PL	CB	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	CENTRO HISTÓRICO	CR	CB	PL	PH	R	CB	CB	PH	CB	PH	PH
	CENTRALIDADES	CR	CB	PL	CR	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH
	LÍNEAL	CB	CB	CR	PL	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA	LÚDICA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH
	SERVICIOS VEHÍCULO	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH
	SERVICIOS SEXUALES	PH	CR	CB	PH	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH

Plano 12 "Plano de Tratamientos Urbanísticos" – Consolidación.

Plano 12A "Plano de Tratamiento Urbanístico Consolidación" – Manzana





Tratamientos Urbanísticos "Consolidación"		
 Vías  Vía Departamental  Vía Nacional  Túnel Buenavista	CONVENCIONES GENERALES  Dique Guatiquia  Centros Poblados  Pistas Aeropuertos  Suelo de Protección  Drenajes  Banco de Arena  Humedales Identificados  Función Amortiguadora	FUENTE: Cartografía vectorial generada a partir de: - Planchas IGAC Escala 1:25.000 - Cartografía Digital IGAC, Información Parques Nacionales - Comutacarena, Estudios POMCAS Guatiquia, Guayuriba. - Contrato 902 de 2009. - Trabajo de Oficina, Análisis de información e interpretación de imágenes Satelitales. - Modelo digital de elevación SRTM. La precisión planimétrica es de 2 mm a la escala del mapa. Disponible en formato digital. La información Cartográfica digital externa a Villavicencio, son solamente descriptivos y no suplen competencia territorial.
CONVENCIONES ESPECÍFICAS  Consolidación  Manzana (CM)  Plataforma (CP)  Altura (CA)  Otros Tratamientos	 Sujeto a Compensación Ambiental  Sujeto a Plan de Manejo  Parques y Zonas Verdes  Reserva para Espacio Público	ÍNDICE DE MAPAS  Ubicación general en el índice de planchas 1:25.000 IGAC

Artículo 267°. - Tratamiento de Consolidación.

Se asigna a zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que de acuerdo a la capacidad de soporte del sector, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura predial deben consolidarse con un patrón de densidad y ocupación en coherencia con el modelo de ocupación territorial. Este tratamiento busca potenciar las calidades urbanísticas y dar solidez al entorno urbano permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo.

Artículo 268°. - Modalidades del Tratamiento de Consolidación.

Las modalidades de tratamiento de consolidación se definen así:

1. **Consolidación de Manzana (CM).** Los predios urbanos urbanizados o edificados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán desarrollarse por construcción aplicando la norma urbanística que dio origen a la urbanización. En caso que no se logre determinar la norma urbanística original aplicable, podrán desarrollarse hasta una altura de dos (2) pisos y deberán cumplir con las normas establecidas en el presente Plan, que le sean aplicables.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

6.1 LOCALIZACION

El inmueble objeto de valuación se localiza medianero en el costado norte de la calle 16 entre carreras 37L y 37M de la nomenclatura actual vigente de esta ciudad.

6.2 IDENTIFICACION

NOMENCLATURA	Calle 16 # 37L – 12, Manzana 4 Casa 7
BARRIO	Guatiquia
SECTOR	Comuna 3
MUNICIPIO	Villavicencio



DEPARTAMENTO Meta
PAIS Colombia

GEOREFERENCIA: 4°08'02,72"N – 73°38'02,73"O

6.3 LINDEROS

NORTE: En extensión de 8,00 metros linda con el lote # 4 de la misma manzana
SUR: En extensión de 8,00 metros linda con vía pública (hoy CI 16)
ESTE: En extensión de 16,61 metros con el lote # 6 de la misma manzana
OESTE: En extensión de 16,42 metros con el lote # 8 de la misma manzana catastral

*Fuente Certificado de tradición y libertad del folio 230-29257

6.4 CUADRO DE AREAS

	<u>DESCRIPCION</u>	<u>AREA</u>	<u>UN</u>
1.	LOTE DE TERRENO (*)	132,92	M2
2.	CONSTRUCCIONES (**) Área Construida	319,00	M2

(*) Fuente: levantamiento gráfico y medición en sitio realizada por el perito

6.5 CARACTERIZACION DEL LOTE DEL INMUEBLE

FORMA GEOMETRICA Rectangular
RELIEVE: Plano
FRENTE: 8,00 mt
FONDO: 16,61 mt
RELACION: 1 : 2,08

6.6 SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con las matrículas de los servicios de Acueducto, Energía y Gas Domiciliario; en el sector hay disponibilidad de todos los servicios básicos y complementarios

6.7 CARACTERIZACIÓN DE LA CONSTRUCCION

Edificación de tres plantas tipo vivienda unifamiliar que cuenta con las siguientes dependencias:

PRIMER PISO: Antejardín, porche, garaje cubierto, Sala, escalera, comedor, cocina, alcoba de servicio con baño, patio de ropas cubierto, jardín interior y baño social.



SEGUNDO PISO: Hall de estar, 3 alcobas familiares, 2 de las cuales tiene baño privado; alcoba principal con baño y balcón.

TERCER PISO: Hall, Sala de estar, dos alcobas familiares, una con baño privado, baño social y cuarto depósito.

La casa cuenta con las siguientes características y especificaciones:

TIPO DE CONSTRUCCION:	Tradicional muros portantes y confinados.
ESTADO DE CONSERVACION:	Regular
VIDA UTIL:	70 años
VETUSTEZ:	36 en promedio
VIDA REMANENTE	34 años
AREA CONSTRUIDA:	319,00 M2

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS DETALLADAS:

CUBIERTA:	Teja cerámica de barro sobre placa de mortero en esterilla y estructura de madera.
MUROS:	En bloque cerámico, pañetados, estucados y pintados
ESTRUCTURA:	Base continua en ciclópeo, viga de amarre en concreto, columnas y vigas de confinamiento.
FACHADA:	Muros enchapados en listellos de mármol, aleros de cubierta con cenefas en concreto, baranda balcón con balaustas de concreto
PISOS:	En primer piso exterior en retal de mármol con granito pulido, en áreas sociales en tableta de mármol, áreas de cocina y ropas en tableta de cerámica; en segundo piso área del halla de estar en tableta de mármol, áreas de alcobas privadas en tableta cerámica; en tercer piso en lamina de caucho sobre mortero afinado
CIELORASOS:	Listón de madera machihembrado bajo placas y bajo cubiertas, son estructura en madera
CARPINTERIA:	Puertas y ventanas exteriores e interiores en madera
COCINA:	Muros enchapados en tableta cerámica 20x20, cocina Integral, con mesón en granito, mueble alto y bajo en madera
BAÑOS:	Muros y pisos enchapados en tableta cerámica color variable; aparatos sanitarios en porcelana blanca; división ducha en acrílico y aluminio
OTROS:	Tanques lavadero y subterráneo en concreto con muros enchapados en tableta cerámica



7. ASPECTO ECONOMICO

7.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

La dinámica inmobiliaria del sector para el inmueble es positiva para compra, venta y arrendamiento.

7.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Estables, al ubicarse el inmueble en un sector residencial consolidado de la ciudad estrato 3, con dinámica inmobiliaria media

7.3. USO Y DESTINACION DEL INMUEBLE

Vivienda familiar en arriendo

7.4 CONCEPTO COMO GARANTÍA

Teniendo en cuenta las diferentes variables analizadas y las recomendaciones hechas, el valuador conceptúa que el inmueble puede ser utilizado en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia, sin restricción alguna.

8.DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

El presente informe contiene la valuación del elemento que constituye el inmueble, esto es el terreno donde se tienen en cuenta las variables relacionadas con la ubicación, el área, la topografía, la forma, la normatividad y la posibilidad de aprovechamiento y desarrollo.

9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

9.1 SOCIOECONOMICAS

El inmueble no está afectado por circunstancias adversas que pueden incidir negativamente en su valorización o comercialización en un tiempo prudencial.

9.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble no genera problemas de contaminación que afecten la salubridad del entorno

9.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES



De acuerdo con lo observado en el sitio y los documentos, sobre el inmueble obra una anotación judicial de embargo y secuestro, por lo cual está siendo administrado por un tercero designado por el respectivo juzgado

9.4. SEGURIDAD

Sector residencial con seguridad vigilada por autoridades policiales

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Elementos intrínsecos y externos inherentes a los inmuebles, considerados determinantes al efectuar la valuación.

GENERALES

- Ubicación del inmueble en un sector tradicional y consolidado de la ciudad estrato 3 que se inició como proyectos de vivienda masiva impulsado por el estado, y que se ha desarrollado urbanísticamente progresivamente y que cuenta con una buena ubicación con respecto a la ciudad

-El inmueble cuenta con un entorno dotacional amplio y suficiente como son la cercanía a centros comerciales, edificios religiosos, locales de venta de bienes y servicios de consumo masivo, restaurantes y establecimientos educativos lo que garantiza un buen estilo de vida

-Se cuenta con una malla vial de buen trazado que permite comunicación desde y hacia cualquier zona de la ciudad.

-Disponibilidad de conexión a todos los servicios básicos y complementarios, con una prestación eficiente.

INDIVIDUAL

-La casa esta edificada sobre un lote de buenas dimensiones, de forma rectangular y topografía plana

-Tiene diseño arquitectónico, practico y funcional, con espacios bien logrados en área, volumen, iluminación y ventilación

-La construcción presenta regular estado de conservación, aunque tiene especificaciones de acabados modernas de lujo acordes a la época de construcción, se nota deterioro progresivo en estructuras de cubiertas, maderas de cielorrasos contaminadas de gorgojo y que amenazan desplome, pisos y enchapes de segundo y tercer piso deteriorados; baños



fuera de servicio por deficiencia en redes hidrosanitarias; muebles de madera de cocina, closets, ventanas y puertas de madera deterioradas

11. METODO DE VALUACION

METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.

11.1.TERRENO: Método de Comparación o de Mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable 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 razonable.

En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación Directa basada en la información recolectada directamente en los inmuebles cercanos similares; y una Investigación Indirecta Como apoyo al Método de Comparación o de Mercado, se consulta a corredores inmobiliarios de la región, revistas especializadas, páginas web y a la revisión de datos de visitas y avalúos anteriores de predios cercanos al inmueble avaluado y localizados en zonas homogéneas así:

ESTADISTICA PUNTOS INVESTIGACION URBANO

No. Ofi- rta	UBICACIÓN	TELEFONO FUENTE	NOMBRE CONTACTO	AREA TERRENO (M2)	AREA CONST. M2	AREA CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVAC CONSTRUCC IONES	PEDIDO	% Negociad n	VALOR NEGOCIADO	VR/M2 CNST Y MEJORAS	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	VALOR UNITARIO POR M2	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO POR M2
1	Cs Guatiquín Kr 37L 19 - 19	3023457651	F.R. - AIR Inmobil	130,00	120,00		Medianera 1 piso	\$ 270.000.000	3%	\$ 261.900.000	\$ 700.000	\$ 84.000.000	\$ 1.368.462	\$ 1.573.731
2	Cs Guatiquín Cl 17 37M - 37	3202018391	F.R.	129,00	157,00		Medianera 2 pisos	\$ 320.000.000	5%	\$ 304.000.000	\$ 600.000	\$ 94.200.000	\$ 1.626.357	\$ 1.628.257
3	Casa Marsella	3148680880	F.R. - Inmob Casa Medina	114,00	110,00		Medianera 1 piso	\$ 210.000.000	3%	\$ 203.700.000	\$ 500.000	\$ 55.000.000	\$ 1.304.386	\$ 1.650.048
4	Cs barrio Marsella	313830496	F.R.	102,00	90,00		Medianera 1 piso	\$ 230.000.000	3%	\$ 223.100.000	\$ 600.000	\$ 54.000.000	\$ 1.657.843	\$ 1.768.919
5	Casa esperanza Sa Elupa	3202252627	F.R.	105,00	105,00		Medianera 1 pisos	\$ 220.000.000	3%	\$ 213.400.000	\$ 700.000	\$ 73.500.000	\$ 1.332.381	\$ 1.634.898

VALOR ADOPTADO \$ 1.700.000

MEDIA ARITMETICA	\$ 1.457.886	\$ 1.650.790
DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 170.056	\$ 72.011
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0,55	1,31
COEFICIENTE DE VARIACION	11,66%	4,36%
LIMITE MAXIMO	\$ 1.627.941	\$ 1.722.802
LIMITE MINIMO	\$ 1.287.830	\$ 1.578.779

PEDIDO (M2 \$)	FACTORES DE HOMOGENIZACION							VR M2 HOMOGENIZADO
	UBICAC	ACCESIBILIDAD	AREA	TIPO CONSTR	USOS	TOPOGRAFIA	TOTAL FACTO	
\$ 1.368.462	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,15	\$ 1.573.731
\$ 1.626.357	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 1.626.357
\$ 1.304.386	1,10	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,27	\$ 1.650.048
\$ 1.657.843	1,10	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,07	\$ 1.768.919
\$ 1.332.381	1,15	1,00	0,97	1,10	1,00	1,00	1,23	\$ 1.634.898



La información estadística arroja una media de \$ 1'650.790 para el metro cuadrado de lote de terreno homogenizado; el valor a adoptar puede estar entre \$ 1'578.779 y \$ 1'772.802; se adopta un valor razonable de \$ 1'700.000 por metro cuadrado de terreno, teniendo en cuenta que el coeficiente de variación se sitúa en 4,36%, indicador que los valores obtenidos son confiables.

11.2. CONSTRUCCIÓN: Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor razonable 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 de acuerdo a las tablas de Fitto y Corvini

Para efectos de determinar el valor comercial de la construcción a precios de hoy, se obtiene de consultas a publicaciones especializadas, y las especificaciones constructivas del inmueble así:

CALCULO VR CONSTRUCCION POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

Descripción	Vetustez	Vida Útil	% de Vida	Estado de Conservación	Depreciación	Vr. Reposición	Vr. a Descontar	Vr. Final	Vr. Adoptado
CONSTRUIDO CASA	36	70	51,43%	3,5	59,11%	\$ 2.000.000	\$1.182.189	\$817.811	\$ 820.000

CLASE 1 : Bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados
CLASE 1,5 : Bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados
CLASE 2 : Bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados, especialmente en lo referido al enlucimiento
CLASE 2,5 : Necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos ó pañetes.
CLASE 3 : Necesita reparaciones menos sencillas, por ejemplo en los pisos ó pañetes.
CLASE 3,5 : Necesita reparaciones medias por ejemplo en los pisos, pañetes o cubiertas.
CLASE 4 : Necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura
CLASE 4,5 : Necesita reparaciones muy importantes especialmente en su estructura
CLASE 5 : El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

El valor del metro cuadrado de la construcción adoptado es de \$820.000

11.3.CUADRO DE VALORES

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VR UNIT. (M2)	VALOR TOTAL
AREA DE TERRENO	132,92	\$ 1.700.000	\$ 225.964.000
CONSTRUCCIONES			
Área Construida Casa	319,00	\$ 820.000	\$ 261.580.000
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 261.580.000
TOTAL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBE			\$ 487.544.000,00



12. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

"Queda terminantemente prohibida la publicación parcial o total del presente informe, cualquier referencia al mismo, a sus cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo."

13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El Valuador declara que el presente avalúo se desarrolló bajo las siguientes normas de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y del Servicio de Avalúos – USN AVSA del ICONTEC – R.N.A., así:

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos" de noviembre 17 de 2009.

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 01 "Bases para la determinación del valor de mercado". Noviembre 29 de 2010.

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04 "Código de Conducta del Valuador". Septiembre 10 de 2009.

Bajo la presente declaración se deja constancia que:

- a. Las descripciones de los hechos presentes en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- b. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- c. El valuador no tiene intereses en el bien objeto de estudio.
- d. Los honorarios del valuador no dependen en aspecto alguno del informe.
- e. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- f. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y actividad.
- g. El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- h. El valuador ha realizado una visita personal al bien objeto de valoración.
- i. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- j. En esta valuación participa el Arquitecto Octavio Vásquez Bermúdez

14. INDEPENDENCIA, IMPARCIALIDAD, CONFIDENCIALIDAD Y RESPONSABILIDAD

"El valuador declara que no tiene parentesco alguno de consanguinidad o afinidad con el solicitante del encargo valuatorio, ni con el propietario de los inmuebles, que no tiene interés actual, conflicto de intereses, inhabilidad o incompatibilidad que le impida desarrollar de manera autónoma, idónea y confiable el presente avalúo"



"El valuador confirma que el presente informe de valuación es confidencial para las partes, está dirigido a SONIA JEANNETTE HERNANDEZ GUTIERREZ, con el propósito de conocer su valor comercial. Además, el valuador no acepta responsabilidad alguna ante tercera parte, ni por la utilización inadecuada del informe".

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



15. CERTIFICACION DE VALUACION COMERCIAL

AVALUO NUMERO: 04 - 892-R
FECHA: Octubre 15 de 2021
SOLICITANTE: SONIA JEANNETTE HERNANDEZ GUTIERREZ
IDENTIFICACION: C.C. 40.388.281
TIPO DE INMUEBLE: Residencial casa unifamiliar en urbanización abierta
DIRECCION: Calle 16 # 37L - 12, Mz 4 Cs 7 Urbanización GUATIQUEIA
CIUDAD: VILLAVICENCIO - META

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VR UNIT. (M2)	VALOR TOTAL
LOTE	132,92	\$ 1.700.000	\$ 225.964.000
CONSTRUCCION	319,00	\$ 820.000	\$ 261.580.000
TOTAL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			\$ 487.544.000,00

CERTIFICO:

El valor comercial del presente inmueble, es su valor más probable en el mercado inmobiliario, es decir, el precio que se obtendría en una operación normal de compraventa, en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada. No se ha intentado rendir una opinión sobre los títulos observados, ni cualquier otra materia de carácter legal. Hemos asumido que los datos suministrados y su área corresponden a la realidad.

De igual manera el valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

CERTIFICO QUE EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE AQUÍ AVALUADO ES DE CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$ 487'544.000) MONEDA CORRIENTE


OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ
C.C. 79.319327
Avaluador RAA: AVAL-79319329 ANA
RNA-ONAC 1489



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

16. ANEXOS.

- Anexo No. 1 Referencia de Localización
- Anexo No. 2 Plano IGAC
- Anexo No. 3 Informe Fotográfico
- Anexo No. 4 Certificaciones del Avaluador



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

REFERENCIA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN LA CIUDAD

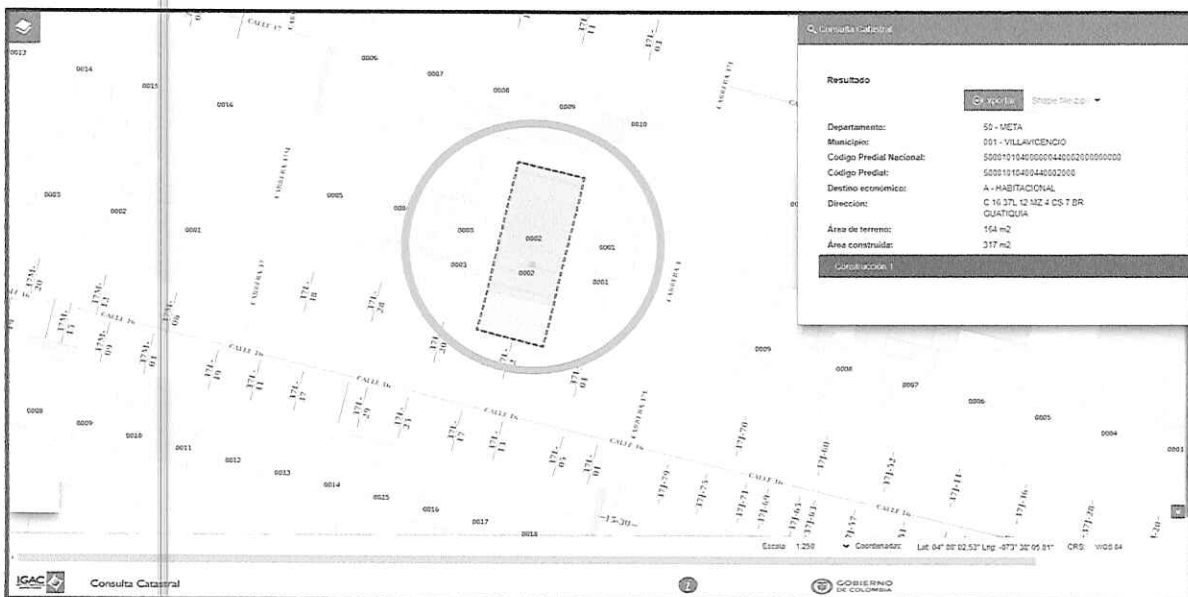




Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

Anexo No. 2 Plano IGAC





Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

Anexo No. 3 Informe Fotográfico



Vista de la cuadra y entorno del inmueble de Or a Occ



Vista de Occidente a Oriente



Fachada



Nomenclatura



Porche



Garaje



Octavio Vásquez Bermúdez

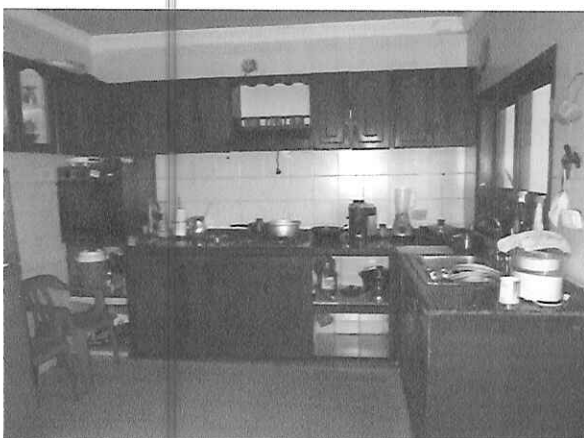
Arquitecto
U.P.C. S.C.A



Sala



Comedor



Cocina



Ropas



Alcoba servicio



Baño social



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A



Hall – estar en 2° piso



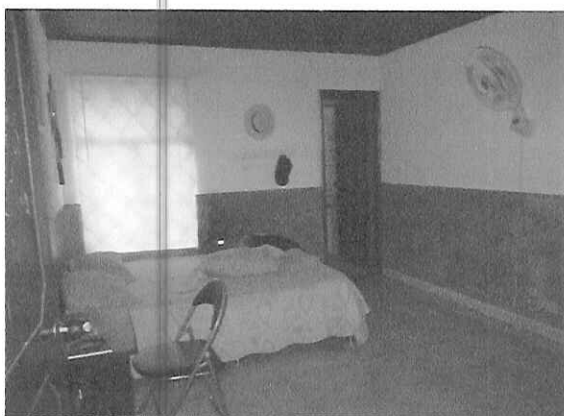
Alcoba familiar en 2° piso



Alcoba principal en 2° piso



Baño principal



Otra alcoba familiar en 2° piso



Baño privado en alcoba



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A



Hall en 3er piso



Area de estar – estudio en 3er piso



Alcoba en 3er piso



Baño familiar en 3er piso



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

Anexo No. 4 Acreditación del Avaluador

RAFAEL ENRIQUE PLAZAS JIMENEZ
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

Señor

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

Ref: Proceso Ejecutivo No.50001 3103 003 2008 00217 00
de **HERIBERTO MARTINEZ** (Cesionaria **SONIA JANNETH**
HERNANDEZ) contra **AGUSTIN GUTIERREZ GARAVITO**.

Obrando en mi calidad de apoderado del demandante dentro
del proceso de la referencia, conforme al Art.444
numeral 4 del C.G.P., me permito allegar el avalúo
comercial del inmueble, por valor de **CUATROCIENTOS**
OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CUATRENTA Y CUATRO
MIL PESOS MCTE (\$487.544. 000.00).

Así mismo, allego certificado expedido por el Instituto
Geográfico Agustín Codazzi, el avalúo catastral del
inmueble distinguido con el número de matrícula
inmobiliaria **No.230-29257**, por la suma de **DOSCIENTOS**
CINCuenta Y UN MILLON DOSCIENTOS NUEVE MIL PESOS MCTE
(\$251.209.000.00).

Lo anterior conforme a lo estipulado en el Art,516
numeral 1 del C.P.C., hoy Art,.444 numeral 1 del C.G.P.

Adjunto: Avalúo Comercial en 30 folios
Avalúo Catastral en 1 folio

Del Señor Juez



RAFAEL ENRIQUE PLAZAS JIMENEZ
C.C.No.17.314.307 V/cencio
T.P.No.44.823 del C.S.J

R.-

EDIFICIO COMITÉ DE GANADEROS OFIC.902 TELEFONO 6626141
Email:rajicla@hotmail.com



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

- AVALUO COMERCIAL - INMUEBLE URBANO



No. 04 – 892 R
Calle 16 # 37L – 12, Manzana 4 Casa 7
Urbanización GUATIQUEIA
Ciudad de VILLAVICENCIO
Departamento del META
COLOMBIA
Octubre 15 de 2021



I. PRESENTACION FIRMA AVALUADORA

OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.319.327 expedida en Bogotá, domiciliado en la Calle 5 sur # 28 – 149, casa 3-17 conjunto Portal de Casibare, barrio Bosques de Rosablanca en la ciudad de Villavicencio, teléfono 3106187530, Arquitecto de profesión, con matrícula profesional 25700-40423 expedida por el consejo profesional de Ingeniería y Arquitectura de Cundinamarca y en mi condición de Perito Avaluador inscrito ante el RAA Registro Abierto de Avaluadores (ente creado al tenor de la ley del Avaluador - Ley1673 de 2013), con el numero AVAL-79319327, debidamente Certificado por el Registro Nacional de Avaluadores, entidad acreditada por el ONAC para elaboración de Avalúos Urbanos con el certificado URB-153, Avalúos Rurales con el certificado RUR-0104, Avalúos Especiales con el certificado ESP-0213, miembro de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales – LONJALLANOS desde el año 1992, con experiencia en la materia valuatoria desde el año 1993, cuando inicié a prestar mis servicios profesionales a entidades del sector financiero como CORPAVI, COLPATRIA, BANCOLOMBIA, BANCOOMEVA y diferentes Cooperativas; vinculado temporalmente con el sector estatal con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC del año 2.000 al 2.003; inscrito en la lista de auxiliares de la justicia desde el año 2003; Avaluador por reparto en LONJALLANOS, para elaboración de avalúos Corporativos desde el año 1993, habiéndose rendido más de 10.110 dictámenes periciales entre predios urbano y rurales a los entes aquí nombrados.



II. PRESENTACION INFORME DE AVALUO:

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1 SOLICITANTE:	SONIA JEANNETTE HERNANDEZ GUTIERREZ
1.2 IDENTIFICACIÓN:	C.C. 40.388.281
1.3 OBJETO DE LA AVALUACIÓN:	Establecer el valor comercial más probable de un inmueble urbano en el mercado inmobiliario local
1.4 FECHA DE VISITA:	Junio 25 de 2020
1.5 FECHA DE INFORME:	Octubre 15 de 2021
1.6 BASES DE LA AVALUACIÓN:	Método Comparativo o de Mercado y Costo de Reposición
1.7 TIPO Y DEFINICION DE VALOR:	Valor de Mercado: La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 230 - 29257, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio con fecha junio 22 del 2020

OTROS DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Acuerdo 287 del 29/12/2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Villavicencio.
- Plano No. 11C Áreas de actividad del suelo Urbano, que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio.



- Plano No. 11D Categorías de las áreas de actividad del Suelo Urbano, que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio
- Plano No. 12 Tratamientos urbanísticos, que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio.
- Plano No. 12 A Tratamiento urbanístico de Consolidación, que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio.
- Información catastral de www.igac.gov.co/mapas de Colombia/meta/Villavicencio
- Aplicación Google earth

3. INFORMACION JURIDICA

3.1 NATURALEZA Y TITULO DE ADQUISICION

La propiedad se adquiere en un 100% por compra hecha al Instituto de Crédito Territorial

3.2 PROPIETARIO:

AGUSTIN GUTIERREZ GARAVITO C.C. 17.089.308

3.3 TITULO DE ADQUISICION:

Escritura pública No. 1827 del 31 de julio de 1974 notaria Primera de Villavicencio

3.4 MATRICULA INMOBILIARIA

230 – 29257

3.5 INFORMACION CATASTRAL

Departamento:	META
Municipio:	VILLAVICENCIO
Código Predial:	50001 01 04 0044 0002 000
Destino Económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	C 16 37L 12 MZ 4 CS 7 BR GUATIQUEIA
Área de terreno:	164 m2
Área Construida:	317 m2



IGAC
Consulta Catastral

Fuente: Geoportal.igac.gov

3.6 MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN

La presente valuación se realiza de acuerdo a las metodologías establecidas en la Resolución 620 del 28 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

4. CARACTERIZACION DEL SECTOR

4.1 DELIMITACION

El sector donde se ubica el inmueble es al sur de la ciudad costado derecho de la Avenida 40 salida a Acacias, detrás de las instalaciones de la Fiscalía de la Octava, siendo una zona residencial tradicional y consolidada de la ciudad estrato 3, y el cual delimita al Nororiente con el barrio San Benito, al Sur con la calle 15 (avenida de circunvalación) y con el barrio La Esperanza 8ª; al Occidente con la avenida 40, los centros comerciales Llanocentro y Unicentro.

4.2 ACTIVIDAD ECONOMICA PREDOMINANTE

El sector próximo al inmueble se destaca por ser un área de actividad residencial tradicional consolidada; al suroccidente es una zona de actividad múltiple entre comercial, dotacional y residencial



4.3 COMERCIALIZACION

Actualmente la intermediación inmobiliaria en el sector se considera baja en cuanto a la oferta, y media a alta en cuanto a la demanda, la mayoría de los inmuebles se comercializan directamente por los propietarios o a través de empresas dedicadas a la finca raíz.

4.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE

VÍAS DEL SECTOR: Las principales vías de acceso y salida del sector son la Avenida 40 y la calle 15 (Avenida Circunvalación), las cuales son vías arteria urbanas de doble calzada con separador, de alto flujo vehicular y en buen estado de conservación; a nivel secundario la calle 16 y la carrera 17i que comunica con los barrios del entorno y las avenidas principales

VIAS DEL PREDIO: Calle 16 vía secundaria sectorial de una calzada y doble sentido de circulación en aceptable estado de conservación, con flujo vehicular bajo

4.5 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL

En el sector cercano se encuentra diversas entidades y edificaciones que ofrecen servicios dotacionales a la comunidad como son la sede de la fiscalía 8ª, los centros comerciales Llanocentro, Villacento, el Colegio Departamental de la Esperanza CDE, La institución educativa Guatiquia, el edificio Tocoragua; más al noroccidente sobre la avenida 40 diferentes entidades financieras, comerciales, hoteles, la sede de la caja de compensación familiar y el centro comercial Unicentro.

4.6 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector posee todos los servicios básicos domiciliarios completos, y complementarios, la calidad y eficiencia de éstos se considera adecuada.

4.7 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACION

Al hacer parte de un barrio residencial consolidado y tradicional de la ciudad, se plantean proyectos de renovación.

5. NORMATIVIDAD

El Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. Acuerdo 287 de 2015, para el Municipio de Villavicencio, determina que el inmueble objeto de avalúo, lo rigen las siguientes normas según su ubicación, conforme a los planos establecidos:

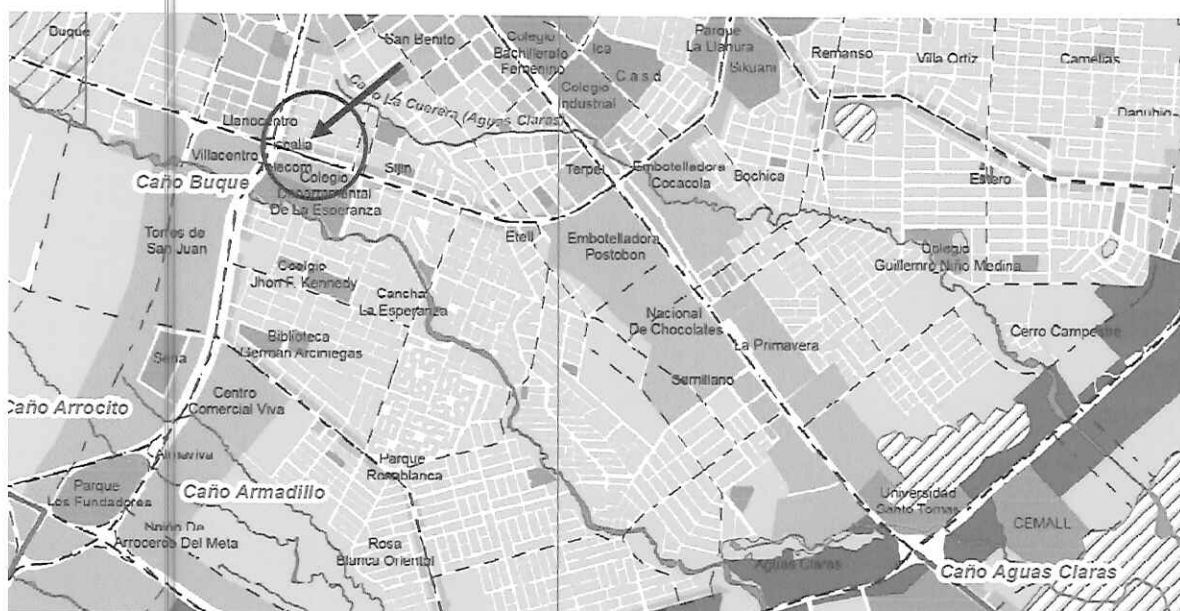
Plano 10A "Plano de Clasificación del Suelo Urbano" – Suelo Urbano.



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

Plano 11C "Plano de Área de Actividad Suelo Urbano" – Área de Residencial A.A.R.
Plano 11D "Plano de Categorías de las Áreas de Actividad Suelo Urbano" – Predominante.
Plano 12 "Plano de Tratamientos Urbanísticos" – Consolidación.
Plano 12A "Plano de Tratamiento Urbanístico Consolidación" – Manzana



Áreas de Actividad Suelo Urbano

CONVENCIONES GENERALES		
CONVENCIONES ESPECÍFICAS		

FUENTE:
Cartografía vectorial generada a partir de:
- Planos IGAC Escala 1:25.000.
- Cartografía Digital IGAC. Información Planos Nacionales
- Comacarena, Estudios POMCAS Guatiquia, Guayana.
- Contrato 902 de 2008.
- Trabajo de Oficina, Análisis de Información e interpretación de imágenes Satelitales.
- Modelo digital de elevación SRTM.

La precisión planimétrica es de 2 mm a la escala del mapa. Disponible en formato digital.

La información Cartográfica digital externa a Villavicencio, son solamente descriptivos y no sugieren competencia territorial.

ÍNDICE DE MAPAS

Artículo 233°. - Área de Actividad Residencial A.A.R.

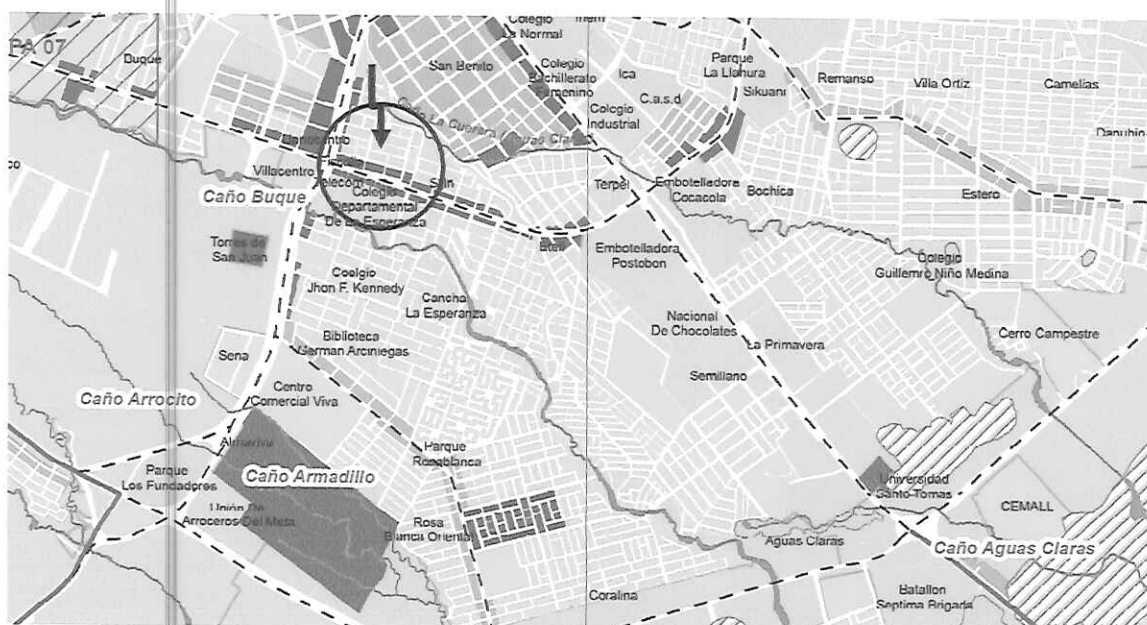
Es el Área con uso predominante de vivienda con presencia de servicios y de equipamientos compatibles y complementarios con el uso principal. Es el punto de partida de desplazamiento de la población desde su lugar de residencia hasta el lugar donde desarrolla sus actividades. El AAR se categoriza en Predominante y Eje Comercial así:

Tabla 26. Régimen de Usos de las Áreas de Actividad

ÁREA DE ACTIVIDAD	CATEGORÍA	USOS DE SUELO										
		VIVIENDA	USO COMERCIAL				USO EQUIPAMIENTO			USO INDUSTRIAL		
			GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	ESPECIAL	CATEGORÍA 1	CATEGORÍA 2	CATEGORÍA 3	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	PREDOMINANTE	PL	CR	PH	PH	PH	CR	PH	PH	PH	PH	PH
	EJE COMERCIAL	PL	PL	CR	PH	PH	PL	CB	PH	R	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD MODERADA	CORREDOR	CR	CB	PL	CR	PH	CR	PL	CR	CB	PH	PH
	ESTRATÉGICO	CR	CR	PL	CB	PH	CR	PL	CB	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD INTENSIVA	CENTRO HISTÓRICO	CR	CB	PL	PH	R	CB	CB	PH	CB	PH	PH
	CENTRALIDADES	CR	CB	PL	CR	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH
	LINEAL	CB	CB	CR	PL	R	CB	CR	PL	PH	PH	PH
ÁREA DE ACTIVIDAD LIMITADA	LÚDICA	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH
	SERVICIOS VEHÍCULO	PH	CR	CB	CB	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH
	SERVICIOS SEXUALES	PH	CR	CB	PH	PL	PH	PH	PH	R	PH	PH

Plano 12 "Plano de Tratamientos Urbanísticos" – Consolidación.

Plano 12A "Plano de Tratamiento Urbanístico Consolidación" – Manzana





Tratamientos Urbanísticos "Consolidación"			
CONVENCIONES GENERALES		FUENTE: Cartografía vectorial generada a partir de: - Planchas IGAC Escala 1:25.000 - Cartografía Digital IGAC: Información Parques Nacionales - Comacarena, Estudios POMCAS Guatiquia, Guayuriba. - Contrato 902 de 2008. - Trabajo de Oficina, Análisis de Información e interpretación de imágenes Satelitales. - Modelo digital de elevación SRTM. La precisión planimétrica es de 2 mm a la escala del mapa. Disponible en formato digital. La información Cartográfica digital externa a Villavicencio, son solamente descriptivos y no sugieren competencia territorial.	ÍNDICE DE MAPAS  Ubicación general en el índice de planchas 1:25.000 IGAC
 Vías  Via Departamental  Via Nacional  Túnel Buenavista	 Dique Guatiquia  Centros Poblados  Pistas Aeropuertos  Suelo de Protección		
CONVENCIONES ESPECÍFICAS		 Orenajes  Banco de Arena  Humedales Identificados  Funcion Amortiguadora	
 Consolidación  Manzana (CM)  Plataforma (CP)  Altura (CA)  Otros Tratamientos	 Sujeto a Compensación Ambiental  Sujeto a Plan de Manejo  Parques y Zonas Verdes  Reserva para Espacio Público		

Artículo 267°. - Tratamiento de Consolidación.

Se asigna a zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que de acuerdo a la capacidad de soporte del sector, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamientos y estructura predial deben consolidarse con un patrón de densidad y ocupación en coherencia con el modelo de ocupación territorial. Este tratamiento busca potenciar las calidades urbanísticas y dar solidez al entorno urbano permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo.

Artículo 268°. - Modalidades del Tratamiento de Consolidación.

Las modalidades de tratamiento de consolidación se definen así:

1. **Consolidación de Manzana (CM).** Los predios urbanos urbanizados o edificados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán desarrollarse por construcción aplicando la norma urbanística que dio origen a la urbanización. En caso que no se logre determinar la norma urbanística original aplicable, podrán desarrollarse hasta una altura de dos (2) pisos y deberán cumplir con las normas establecidas en el presente Plan, que le sean aplicables.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

6.1 LOCALIZACION

El inmueble objeto de valuación se localiza medianero en el costado norte de la calle 16 entre carreras 37L y 37M de la nomenclatura actual vigente de esta ciudad.

6.2 IDENTIFICACION

NOMENCLATURA

Calle 16 # 37L – 12, Manzana 4 Casa 7

BARRIO

Guatiquia

SECTOR

Comuna 3

MUNICIPIO

Villavicencio



DEPARTAMENTO Meta
PAIS Colombia

GEOREFERENCIA: 4°08'02,72"N – 73°38'02,73"O

6.3 LINDEROS

NORTE: En extensión de 8,00 metros linda con el lote # 4 de la misma manzana
SUR: En extensión de 8,00 metros linda con vía pública (hoy CI 16)
ESTE: En extensión de 16,61 metros con el lote # 6 de la misma manzana
OESTE: En extensión de 16,42 metros con el lote # 8 de la misma manzana catastral

*Fuente Certificado de tradición y libertad del folio 230-29257

6.4 CUADRO DE AREAS

	<u>DESCRIPCION</u>	<u>AREA</u>	<u>UN</u>
1.	LOTE DE TERRENO (*)	132,92	M2
2.	CONSTRUCCIONES (**) Área Construida	319,00	M2

(*) Fuente: levantamiento gráfico y medición en sitio realizada por el perito

6.5 CARACTERIZACION DEL LOTE DEL INMUEBLE

FORMA GEOMETRICA Rectangular
RELIEVE: Plano
FRENTE: 8,00 mt
FONDO: 16,61 mt
RELACION: 1 : 2,08

6.6 SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con las matrículas de los servicios de Acueducto, Energía y Gas Domiciliario; en el sector hay disponibilidad de todos los servicios básicos y complementarios

6.7 CARACTERIZACIÓN DE LA CONSTRUCCION

Edificación de tres plantas tipo vivienda unifamiliar que cuenta con las siguientes dependencias:

PRIMER PISO: Antejardín, porche, garaje cubierto, Sala, escalera, comedor, cocina, alcoba de servicio con baño, patio de ropas cubierto, jardín interior y baño social.



SEGUNDO PISO: Hall de estar, 3 alcobas familiares, 2 de las cuales tiene baño privado; alcoba principal con baño y balcón.

TERCER PISO: Hall, Sala de estar, dos alcobas familiares, una con baño privado, baño social y cuarto depósito.

La casa cuenta con las siguientes características y especificaciones:

TIPO DE CONSTRUCCION:	Tradicional muros portantes y confinados.
ESTADO DE CONSERVACION:	Regular
VIDA UTIL:	70 años
VETUSTEZ:	36 en promedio
VIDA REMANENTE	34 años
AREA CONSTRUIDA:	319,00 M2

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS DETALLADAS:

CUBIERTA:	Teja cerámica de barro sobre placa de mortero en esterilla y estructura de madera.
MUROS:	En bloque cerámico, pañetados, estucados y pintados
ESTRUCTURA:	Base continua en ciclópeo, viga de amarre en concreto, columnas y vigas de confinamiento.
FACHADA:	Muros enchapados en listellos de mármol, aleros de cubierta con cenefas en concreto, baranda balcón con balaustas de concreto
PISOS:	En primer piso exterior en retal de mármol con granito pulido, en áreas sociales en tableta de mármol, áreas de cocina y ropas en tableta de cerámica; en segundo piso área del halla de estar en tableta de mármol, áreas de alcobas privadas en tableta cerámica; en tercer piso en lamina de caucho sobre mortero afinado
CIELORASOS:	Listón de madera machihembrado bajo placas y bajo cubiertas, son estructura en madera
CARPINTERIA:	Puertas y ventanas exteriores e interiores en madera
COCINA:	Muros enchapados en tableta cerámica 20x20, cocina Integral, con mesón en granito, mueble alto y bajo en madera
BAÑOS:	Muros y pisos enchapados en tableta cerámica color variable; aparatos sanitarios en porcelana blanca; división ducha en acrílico y aluminio
OTROS:	Tanques lavadero y subterráneo en concreto con muros enchapados en tableta cerámica



7. ASPECTO ECONOMICO

7.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

La dinámica inmobiliaria del sector para el inmueble es positiva para compra, venta y arrendamiento.

7.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Estables, al ubicarse el inmueble en un sector residencial consolidado de la ciudad estrato 3, con dinámica inmobiliaria media

7.3. USO Y DESTINACION DEL INMUEBLE

Vivienda familiar en arriendo

7.4 CONCEPTO COMO GARANTÍA

Teniendo en cuenta las diferentes variables analizadas y las recomendaciones hechas, el valuador conceptúa que el inmueble puede ser utilizado en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia, sin restricción alguna.

8.DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

El presente informe contiene la valuación del elemento que constituye el inmueble, esto es el terreno donde se tienen en cuenta las variables relacionadas con la ubicación, el área, la topografía, la forma, la normatividad y la posibilidad de aprovechamiento y desarrollo.

9. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

9.1 SOCIOECONOMICAS

El inmueble no está afectado por circunstancias adversas que pueden incidir negativamente en su valorización o comercialización en un tiempo prudencial.

9.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble no genera problemas de contaminación que afecten la salubridad del entorno

9.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES



De acuerdo con lo observado en el sitio y los documentos, sobre el inmueble obra una anotación judicial de embargo y secuestro, por lo cual está siendo administrado por un tercero designado por el respectivo juzgado

9.4. SEGURIDAD

Sector residencial con seguridad vigilada por autoridades policiales

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Elementos intrínsecos y externos inherentes a los inmuebles, considerados determinantes al efectuar la valuación.

GENERALES

- Ubicación del inmueble en un sector tradicional y consolidado de la ciudad estrato 3 que se inició como proyectos de vivienda masiva impulsado por el estado, y que se ha desarrollado urbanísticamente progresivamente y que cuenta con una buena ubicación con respecto a la ciudad

-El inmueble cuenta con un entorno dotacional amplio y suficiente como son la cercanía a centros comerciales, edificios religiosos, locales de venta de bienes y servicios de consumo masivo, restaurantes y establecimientos educativos lo que garantiza un buen estilo de vida

-Se cuenta con una malla vial de buen trazado que permite comunicación desde y hacia cualquier zona de la ciudad.

-Disponibilidad de conexión a todos los servicios básicos y complementarios, con una prestación eficiente.

INDIVIDUAL

-La casa esta edificada sobre un lote de buenas dimensiones, de forma rectangular y topografía plana

-Tiene diseño arquitectónico, practico y funcional, con espacios bien logrados en área, volumen, iluminación y ventilación

-La construcción presenta regular estado de conservación, aunque tiene especificaciones de acabados modernas de lujo acordes a la época de construcción, se nota deterioro progresivo en estructuras de cubiertas, maderas de cielorrasos contaminadas de gorgojo y que amenazan desplome, pisos y enchapes de segundo y tercer piso deteriorados; baños



fuera de servicio por deficiencia en redes hidrosanitarias; muebles de madera de cocina, closets, ventanas y puertas de madera deterioradas

11. METODO DE VALUACION

METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.

11.1.TERRENO: Método de Comparación o de Mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable 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 razonable.

En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación Directa basada en la información recolectada directamente en los inmuebles cercanos similares; y una Investigación Indirecta Como apoyo al Método de Comparación o de Mercado, se consulta a corredores inmobiliarios de la región, revistas especializadas, páginas web y a la revisión de datos de visitas y avalúos anteriores de predios cercanos al inmueble avaluado y localizados en zonas homogéneas así:

ESTADISTICA PUNTOS INVESTIGACION URBANO

No. Oferta	UBICACIÓN	TELEFONO FUENTE	NOMBRE CONTACTO	AREA TERRENO (M2)	AREA CONST. M2	AREA CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVACIONES	PEDIDO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VR/M2 CONST Y MEJORAS	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	VALOR UNITARIO POR M2	VALOR UNITARIO HOMOGENIZADO POR M2
1	Cs Guadalupe Kr 37L 19 - 18	3023457651	F.R. - AIR Inmobil	130,00	120,00		Medianera 1 pisos	\$ 270.000.000	3%	\$ 261.900.000	\$ 700.000	\$ 84.000.000	\$ 1.368.462	\$ 1.573.731
2	Cs Guadalupe Cl 17 37M - 27	3202018391	F.R.	128,00	157,00		Medianera 2 pisos	\$ 320.000.000	5%	\$ 304.000.000	\$ 600.000	\$ 94.200.000	\$ 1.626.357	\$ 1.626.357
3	Casa Marsella	3148680880	F.R. - Inmob Casa Medina	114,00	110,00		Medianera 1 piso	\$ 210.000.000	3%	\$ 203.700.000	\$ 500.000	\$ 55.000.000	\$ 1.304.386	\$ 1.650.048
4	Cs barrio Marsella	3138304496	F.R.	102,00	90,00		Medianera 1 piso	\$ 230.000.000	3%	\$ 223.100.000	\$ 600.000	\$ 54.000.000	\$ 1.657.843	\$ 1.768.919
5	Casa esperanza Sa Elipa	3202252627	F.R.	105,00	105,00		Medianera 1 pisos	\$ 220.000.000	3%	\$ 213.400.000	\$ 700.000	\$ 73.500.000	\$ 1.332.381	\$ 1.634.898

VALOR ADOPTADO \$ 1.700.000

MEDIA ARITMETICA	\$ 1.457.836	\$ 1.650.790
DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 170.056	\$ 72.011
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0,55	1,31
COEFICIENTE DE VARIACION	11,66%	4,36%
LIMITE MAXIMO	\$ 1.627.941	\$ 1.722.802
LIMITE MINIMO	\$ 1.287.830	\$ 1.578.779

PEDIDO (M2 \$)	FACTORES DE HOMOGENIZACION							VR M2 HOMOGENIZADO
	UBICAC	ACCESIBILIDAD	AREA	TIPO CONSTR	USOS	TOPOGRAFIA	OTRAL FACTO	
\$ 1.368.462	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,15	\$ 1.573.731
\$ 1.626.357	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 1.626.357
\$ 1.304.386	1,10	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,27	\$ 1.650.048
\$ 1.657.843	1,10	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,07	\$ 1.768.919
\$ 1.332.381	1,15	1,00	0,97	1,10	1,00	1,00	1,23	\$ 1.634.898



La información estadística arroja una media de \$ 1'650.790 para el metro cuadrado de lote de terreno homogenizado; el valor a adoptar puede estar entre \$ 1'578.779 y \$ 1'772.802; se adopta un valor razonable de \$ 1'700.000 por metro cuadrado de terreno, teniendo en cuenta que el coeficiente de variación se sitúa en 4,36%, indicador que los valores obtenidos son confiables.

11.2. CONSTRUCCIÓN: Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor razonable 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 de acuerdo a las tablas de Fitto y Corvini

Para efectos de determinar el valor comercial de la construcción a precios de hoy, se obtiene de consultas a publicaciones especializadas, y las especificaciones constructivas del inmueble así:

CALCULO VR CONSTRUCCION POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGUN FITTO Y CORVINI

Descripción	Vetustez	Vida Útil	% de Vida	Estado de Conservación	Depreciación	Vr. Reposición	Vr. a Descontar	Vr. Final	Vr. Adoptado
CONSTRUIDO CASA	36	70	51,43%	3,5	59,11%	\$ 2.000.000	\$1.182.189	\$817.811	\$ 820.000

CLASE 1 : Bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados
CLASE 1.5 : Bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados
CLASE 2 : Bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados, especialmente en lo referido al enlucimiento
CLASE 2.5 : Necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos ó pañetes.
CLASE 3 : Necesita reparaciones menos sencillas, por ejemplo en los pisos ó pañetes.
CLASE 3,5 : Necesita reparaciones medias por ejemplo en los pisos, pañetes o cubiertas.
CLASE 4 : Necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura
CLASE 4,5 : Necesita reparaciones muy importantes especialmente en su estructura
CLASE 5 : El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

El valor del metro cuadrado de la construcción adoptado es de \$820.000

11.3.CUADRO DE VALORES

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VR UNIT. (M2)	VALOR TOTAL
AREA DE TERRENO	132,92	\$ 1.700.000	\$ 225.964.000
CONSTRUCCIONES			
Área Construida Casa	319,00	\$ 820.000	\$ 261.580.000
	SUBTOTAL CONSTRUCCIONES		\$ 261.580.000
	TOTAL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBE		\$ 487.544.000,00



12. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

"Queda terminantemente prohibida la publicación parcial o total del presente informe, cualquier referencia al mismo, a sus cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuator sin el consentimiento escrito del mismo."

13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El Valuator declara que el presente avalúo se desarrolló bajo las siguientes normas de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y del Servicio de Avalúos – USN AVSA del ICONTEC – R.N.A., así:

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles Urbanos" de noviembre 17 de 2009.

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 01 "Bases para la determinación del valor de mercado". Noviembre 29 de 2010.

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04 "Código de Conducta del Valuator". Septiembre 10 de 2009.

Bajo la presente declaración se deja constancia que:

- a. Las descripciones de los hechos presentes en este informe son correctas hasta donde el valuator alcanza a conocer.
- b. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- c. El valuator no tiene intereses en el bien objeto de estudio.
- d. Los honorarios del valuator no dependen en aspecto alguno del informe.
- e. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- f. El valuator ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y actividad.
- g. El valuator tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- h. El valuator ha realizado una visita personal al bien objeto de valoración.
- i. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- j. En esta valuación participa el Arquitecto Octavio Vásquez Bermúdez

14. INDEPENDENCIA, IMPARCIALIDAD, CONFIDENCIALIDAD Y RESPONSABILIDAD

"El valuator declara que no tiene parentesco alguno de consanguinidad o afinidad con el solicitante del encargo valuatorio, ni con el propietario de los inmuebles, que no tiene interés actual, conflicto de intereses, inhabilidad o incompatibilidad que le impida desarrollar de manera autónoma, idónea y confiable el presente avalúo"



"El valuador confirma que el presente informe de valuación es confidencial para las partes, está dirigido a SONIA JEANNETTE HERNANDEZ GUTIERREZ, con el propósito de conocer su valor comercial. Además, el valuador no acepta responsabilidad alguna ante tercera parte, ni por la utilización inadecuada del informe".

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



15. CERTIFICACION DE VALUACION COMERCIAL

AVALUO NUMERO: 04 - 892-R
FECHA: Octubre 15 de 2021
SOLICITANTE: SONIA JEANNETTE HERNANDEZ GUTIERREZ
IDENTIFICACION: C.C. 40.388.281
TIPO DE INMUEBLE: Residencial casa unifamiliar en urbanización abierta
DIRECCION: Calle 16 # 37L - 12, Mz 4 Cs 7 Urbanización GUATIQUEIA
CIUDAD: VILLAVICENCIO - META

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VR UNIT. (M2)	VALOR TOTAL
LOTE	132,92	\$ 1.700.000	\$ 225.964.000
CONSTRUCCION	319,00	\$ 820.000	\$ 261.580.000
TOTAL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			\$ 487.544.000,00

CERTIFICO:

El valor comercial del presente inmueble, es su valor más probable en el mercado inmobiliario, es decir, el precio que se obtendría en una operación normal de compraventa, en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada. No se ha intentado rendir una opinión sobre los títulos observados, ni cualquier otra materia de carácter legal. Hemos asumido que los datos suministrados y su área corresponden a la realidad.

De igual manera el valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

CERTIFICO QUE EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE AQUÍ AVALUADO ES DE CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$ 487'544.000) MONEDA CORRIENTE


OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ
C.C. 79.319327
Avaluator RAA: AVAL-79319329 ANA
RNA-ONAC 1489



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

16. ANEXOS.

- Anexo No. 1 Referencia de Localización
- Anexo No. 2 Plano IGAC
- Anexo No. 3 Informe Fotográfico
- Anexo No. 4 Certificaciones del Avaluador



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

REFERENCIA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN LA CIUDAD

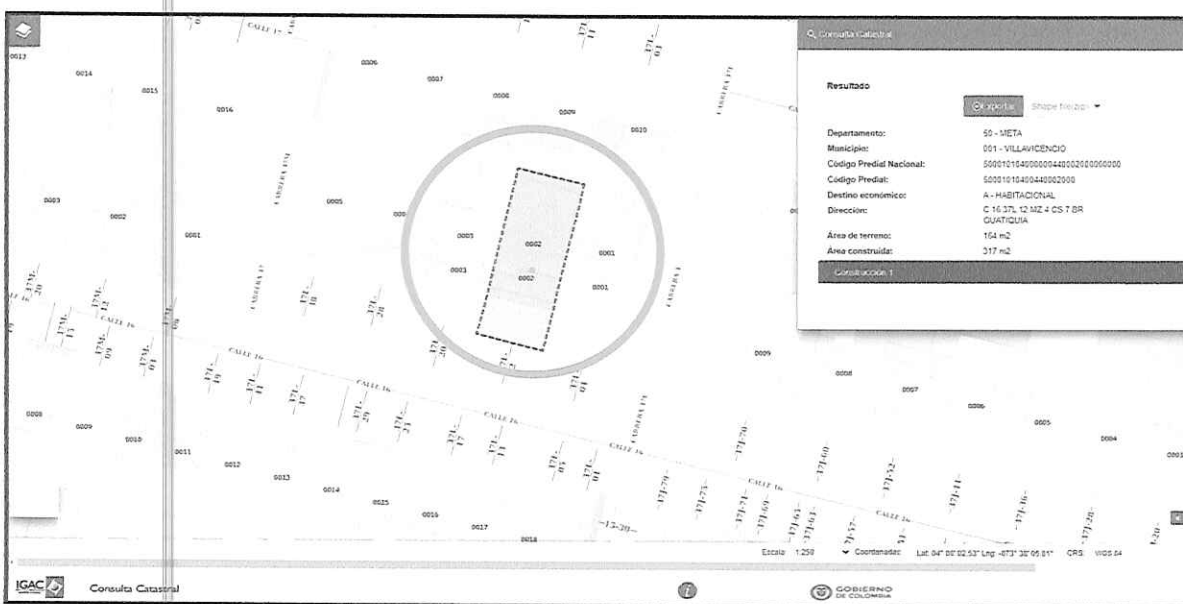




Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

Anexo No. 2 Plano IGAC





Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

Anexo No. 3 Informe Fotográfico



Vista de la cuadra y entorno del inmueble de Or a Occ



Vista de Occidente a Oriente



Fachada



Nomenclatura



Porche



Garaje



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A



Sala



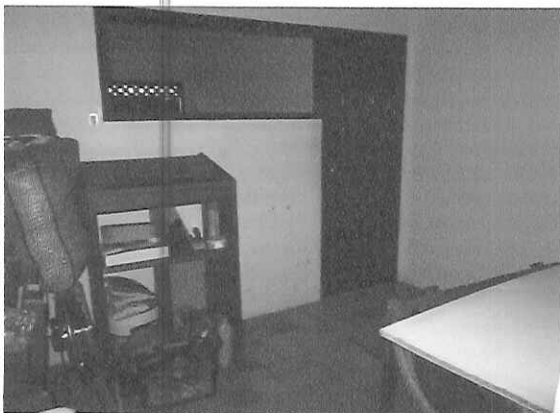
Comedor



Cocina



Ropas



Alcoba servicio



Baño social



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A



Hall – estar en 2º piso



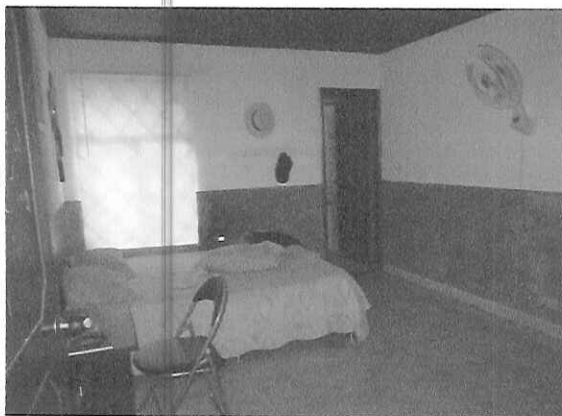
Alcoba familiar en 2º piso



Alcoba principal en 2º piso



Baño principal



Otra alcoba familiar en 2º piso



Baño privado en alcoba



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A



Hall en 3er piso



Area de estar – estudio en 3er piso



Alcoba en 3er piso



Baño familiar en 3er piso



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A

Anexo No. 4 Acreditación del Avaluador



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A



URL de verificación: b44522a7



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) OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79319327, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79319327.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2019.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2019.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 28 de Febrero de 2022.

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

Régimen de Transición Art 6 Literal A parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: Calle 5 Sur 28-149 es3-17
Teléfono: 3106187530
Correo Electrónico: octaviovb@hotmail.com

Experiencia verificada:

- CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - AVALÚOS CORPORATIVOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 1992.
- BANCOL INMOBILIARIA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2012.

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) OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79319327.

El(la) señor(a) OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro.

Página 1 de 2



PIN de Validación: b4670ad5



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0104, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0213, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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 párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CALLE 5 SUR 28-149 CS3-17
Teléfono: 3106187530
Correo Electrónico: octaviobv@hotmail.com

Experiencia verificada:

- CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS ORIENTALES - AVALÚOS CORPORATIVOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 1992.
- BANCOL INMOBILIARIA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2012.

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) OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79319327.

El(la) señor(a) OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ 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

b4670ad5

Página 2 de 3



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A



PIN de Validación: b4570ad5



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3



Octavio Vásquez Bermúdez

Arquitecto
U.P.C. S.C.A



**LA SECRETARIA GENERAL
DE LA CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE LOS LLANOS
ORIENTALES – LONJALLANOS
NIT. 892.099.304-6**

CERTIFICA

Que el Arquitecto **OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.319.327** de Bogotá, es miembro activo de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales.

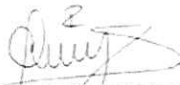
Que el Arquitecto **OCTAVIO VASQUEZ BERMUDEZ**, presta el servicio de Avalúos Urbanos, Rurales, Inmuebles Especiales de forma continua desde el año 1992. Se caracteriza por cumplir a cabalidad lo dispuesto por los estatutos y reglamentos de la Corporación, lo cual garantiza honestidad, idoneidad, profesionalismo y ética en el desarrollo de sus actividades, razón por la cual nunca ha sido sancionado ni investigado disciplinariamente.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado a los cuatro (04) días del mes de octubre de Dos Mil Veintiuno (2021).

Vigencia: 30 días a partir de la Fecha



NIT 892.099.304-6


DEISY SANCHEZ FUENTES

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales / Lonjallanos
Carrera 31 No. 37-71 Oficina 501 | 671 91 20 | 662 75 19 | 313 391 25 98 | lonjallanos@hotmail.es

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:
FECHA:

3915-427204-87064-0
9/11/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: AGUSTIN GUTIERREZ GARAVITO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 17089308 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:50-META
MUNICIPIO:1-VILLAVICENCIO
NÚMERO PREDIAL:01-04-00-00-0044-0002-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-04-0044-0002-000
DIRECCIÓN:C 16 37L 12 MZ 4 CS 7 BR GUATIQUEIA
MATRÍCULA:230-29257
ÁREA TERRENO:0 Ha 164.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:317.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO:\$ 251,209,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	AGUSTIN GUTIERREZ GARAVITO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	17089308
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **TRAMITES JUDICIALES**.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe (E) Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.3 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versalles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.