Señores:
Juzgado Treinta (30) Civil del Circuito de Bogotá D.C.
E. S. D.

Proceso:	Ejecutivo singular
Demandante:	Seguros del Estado S.A.
Demandado:	Distrimetano de Colombia Ltda.
Radicado:	110013103030 – **2019** – **00619** – 00.
Asunto:	**Aporto avalúo.**

Rafael Alberto Ariza Vesga, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.952.462 de Bogotá y Tarjeta Profesional 112.914 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de **Seguros del Estado S.A.,** conforme poder debidamente otorgado y acreditado en el expediente, amablemente me permito aportar avalúo del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 230- 144389, el cual se encuentra debidamente embargado y secuestrado dentro del presente proceso.

En consecuencia, solicito dar el trámite que en derecho corresponde, conforme lo señalado en el artículo 444 del Código General del Proceso.

Del Señor Juez,

Rafael Alberto Ariza Vesga
C.C. N° 79.952.462 expedida en Bogotá D.C.
T.P. No. 112.914 del Consejo Superior de la Judicatura.

261120220282

GERENCIA DE ACTIVOS EMPRESARIALES Y AVALUOS YG

Calle 6 A 94 A 25 Tel: 4696066 - 3046755569
gerenciadeactivos.com.co / NIT. 901.020.314-1

[DICTAMEN PERICIAL]

Avalúos comerciales y peritajes de casas, apartamentos, oficinas, locales, bodegas, terrenos, fincas, zonas comunes ph, maquinaria, equipos, daño emergente, lucro cesante (Judiciales CGP), ley 1673 del 2013 y su decreto 556 del 2014, decreto 422 del 2000, decreto 1420 de 1998, resolución IGAC 620 del 2008, resolución IGAC 898 del 2015 y resolución IGAC 471 del 2020 y norma técnica sectorial NTS I01.

DICTAMEN PERICIAL
KR 9 A # 15 – 20 MANZANA H CASA 1-2 ESQUINA
URBANIZACIÓN VILLA JOHANA
MUNICIPIO – VILLAVICENCIO
DEPARTAMENTO – META
CEDULA CATASTRAL
50001010400001002000100000000

CONTENIDO

Pág.

1. INTRODUCCIÓN 8
2. DATOS DEL INFORME....8
   2.1 Fecha del Informe....8
   2.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano No. 8
3. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE U/O SOLICITANTE 8
   3.1 Nombre o Razón Social....8
   3.2 Tipo Documento 8
   3.3 Número de Documento....8
4. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....8
   4.1 Objeto De La Valuación. 8
   4.2 Destinatario De La Valuación....8
5. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR 9
6. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. 9
   6.1 Fecha de visita e inspección ocular al inmueble 9
   6.2 Fecha de informe e inicio de la vigencia....9
7. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR. 9
   7.1 Bases De La Valuación. 9
   7.2 Definición y tipo de valor....9
8. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS....9
   8.1 Naturaleza De Los Derechos De Propiedad Y Título De Adquisición. 10
9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS.... 10
   9.1 País De Ubicación 10
   9.2 Departamento 10
   9.3 Municipio/Ciudad 10
   9.4 Dirección.... 10
   9.5 Nombre del Barrio 10
   9.6 Nombre del Conjunto o Edificio 10

9.7 IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS. 10
9.7.1 Localización. 10
9.7.2 Servicios Públicos del Sector. 12
9.7.3 Usos predominantes. 12
9.7.4 Normatividad Urbanística. 14
9.7.4.1 Síntesis De Ordenamiento Territorial Del Predio. 14
9.7.5 Vías de acceso. 15
9.7.5.1 Elementos. 15
9.7.5.2 Estado de Conservación. 15
9.7.6 Amoblamiento Urbano. 15
9.7.7 Estrato Socioeconómico 16
9.7.8 Legalidad Urbanística. 16
9.7.9 Topografía. 16
9.7.10 Servicio de Transporte Público. 16
9.7.10.1 Tipo de Transporte. 16
9.7.10.2 Cubrimiento. 16
9.7.10.3 Frecuencia. 17
9.7.11 Edificaciones Importantes del Sector. 17
9.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE. 17
9.8.1 Tipo de bien inmueble. 17
9.8.2 Uso Actual. 17
9.8.3 Ubicación. 17
9.8.4 Terreno. 17
9.8.4.1 Linderos. 17
9.8.4.2 Topografía. 18
9.8.4.3 Cerramientos. 18
9.8.4.4 Forma. 18
9.8.4.5 Superficie. 18
9.8.4.6 Reglamentación uso del suelo. 18
9.8.5 Construcción. 19
9.8.5.1 Número de pisos. 19

9.8.5.2 Número de sótanos. 19
9.8.5.3 Áreas construidas y Dependencias. 19
9.8.5.4 Otras Construcciones. 19
9.8.5.5 Vetustez. 19
9.8.5.6 Estado de la construcción. 19
9.8.5.7 Estado de conservación. 19
9.8.5.8 Estructura. 20
9.8.5.9 Fachada. 20
9.8.5.10 Cubierta. 20
9.8.5.11 Cielo Raso 20
9.8.5.12 Cocina. 20
9.8.5.13 Baños 20
9.8.5.14 Condiciones de iluminación. 20
9.8.5.15 Condiciones de ventilación. 20
9.8.5.16 Acabados. 20
9.8.6 Servicios públicos domiciliarios. 20
Imagen 07. Registro fotográfico del entorno y predio 20
10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERISTICAS JURÍDICAS. 23
10.1 Titulo de adquisición 23
10.1.1 Escrituras de propiedad 23
10.1.2 Certificado de tradición y libertad 23
10.1.3 Consulta catastral 23
10.1.3.1 Cedula catastral 23
10.1.3.2 Matriculas 23
10.1.3.3 Licencia construcción 23
10.1.3.4 fecha consulta 23
10.1.3.5 Observaciones de los documentos (10.1.1 – 10.1.2 – 10.1.3) 24
10.1.3.7 Planos Mapas Villavicencio. 24
11 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN. 24
12 DECLARACIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS. 24
12.1 Problema de estabilidad de suelos 24

12.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad. 26
12.3 Servidumbres, Cesiones y Afectaciones viales. 26
12.4 Seguridad. 27
12.5 Problemas Socioeconómico. 27
13 CONSIDERACIONES ESPECIALES. 27
14 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO DE LOS MÉTODOS SEGUIDOSY ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. 27
14.1 Marco Legal de la Valuación. 27
14.2 Metodología Valuatorias Empleadas 28
14.3 Justificación de las metodologías. 28
14.4 Memorias de Cálculos. 29
14.4.1 Datos del predio objeto de valuación. 29
14.4.2 Estudio de Mercado 29
14.4.3 Clasificación, Cálculos Previos ajustados y Homogenización de la Información. 32
14.4.4 Ordenación de Datos. 34
14.4.5 Análisis de Varianza. 35
14.4.6 Análisis de Varianza, con eliminación de puntos críticos y resultado final de la valoración del lote. 36
14.4.7 Avalúo de la Vivienda. 36
14.4.7.1 Presupuesto de obra construcción tipo bodega 37
14.4.7.2 Costo De Reposición De La Construcción tipo bodega. 39
14.5 Comportamiento de la Oferta y la Demanda. 39
14.6 Perspectivas de Valorización. 39
14.7 Actividades del sector. 39
14.8 Actividad edificatoria. 39
14.9 Concepto de la Garantía. 39
15 VALUACIÓN. 39
15.1 Descripción de los componentes del bien valuado. 39
15.2 Cantidades. 39
15.3 Valores unitarios. 39
15.4 VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN POR MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. 40
16. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. 40

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO. 40
18. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR. 40
18.1 Nombre del Avalúador 40
18.2 Registro de acreditación pública o privada del Avalúador. 40
18.3 Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación. 41
18.4 Firma del Avalúador. 41
19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME. 41
20. CONSIDERACIONES GENERALES. 41
21 ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO 42
Anexo 22. Certificación de Avaluador (RAA) 44
Anexo 23. CURSOS DE PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN. 49
Anexo 24. Documentos Aportados por el cliente. 51

LISTA DE MAPAS E IMAGENES

Pág.

IMAGEN 01. LOCALIZACIÓN SECTOR DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO, DATOS ABIERTO VILLAVICENCIO. 11
IMAGEN 02. MAPA DE USOS 13
IMAGEN 03. ESTRATO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO, DATOS ABIERTO VILLAVICENCIO. 16
IMAGEN 04. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA MANZANA, DATOS ABIERTOS CATASTRO VILLAVICENCIO 17
IMAGEN 05. LINDEROS DEL INMUEBLE EN LA MANZANA, DATOS ABIERTOS CATASTRO VILLAVICENCIO. 18
IMAGEN 06. PLANO DEL LOTE, DATOS ABIERTOS CATASTRO VILLAVICENCIO. 19
IMAGEN 07. REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL ENTORNO Y PREDIO 20
IMAGEN 08. GEOLOGÍA URBANA CATASTRO TOLIMA DATOS VILLAVICENCIO 25
IMAGEN 09. AMENAZA REMOCIÓN EN MASA CATASTRO VILLAVICENCIO DATOS ABIERTOS. 25
IMAGEN 010. IMPACTO AMBIENTAL, VILLAVICENCIO.GOV.CO, IDEAM 26
IMAGEN 011. AFECTACIÓN VIAL, CATASTRO VILLAVICENCIO (INVIAS). 27

1. INTRODUCCIÓN

Atendiendo a la solicitud de la firma **Ariza y Gómez Abogados SAS**, el día 26 de noviembre del 2022, nuestro equipo profesional liderado por **GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO** en su calidad de perito inscrito en La Lonja de Colombia con registro No. 151212026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) Número AVAL 77156560 validación b3230ab3, procedió a efectuar la visita de inspección y recolección de datos, lo que como resultado genera el presente informe de avalúo, de un lote y su construcción, ubicado en la KR 9 A # 15 – 20 Manzana H CASA 1-2 Esquina Urbanización Villa Johana Villavicencio - Meta.

2. DATOS DEL INFORME.

2.1 Fecha del Informe	2.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano No.
26 de noviembre de 2022	AU140320220112

3. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE U/O SOLICITANTE

3.1 Nombre o Razón Social	3.2 Tipo Documento	3.3 Número de Documento
Ariza y Gómez Abogados SAS	NIT	**900.653.072-7**

4. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

4.1 Objeto De La Valuación.

Mediante el presente procedimiento técnico se determinará el valor comercial del inmueble en estudio, analizado sobre circunstancias particulares de modo, tiempo y lugar, para que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda bajo similares condiciones, se obtenga por él un precio justo. Con el resultado del informe de avalúo, el solicitante contará con una base fundamentada para la toma de decisiones, el valor comercial o tasa valorativa comercial es para iniciar un proceso de remate judicial.

4.2 Destinatario De La Valuación.

Ariza y Gómez Abogados SAS

5. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

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

6. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

6.1 Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	6.2 Fecha de informe e inicio de la vigencia.
26 de noviembre de 2022	01 de diciembre de 2022

7. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR.

7.1 Bases De La Valuación.

Para la determinación del valor comercial del predio, se propone el siguiente método:

Método Comparativo 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 se deben clasifica, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.

Método del Costo.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Depreciación Acumulada: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se valora es la vida remanente del bien. 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.

De esta manera para el predio objeto de estudio se identificará el costo de reposición, la vida útil remanente, el costo depreciado para toda la construcción o mejora.

7.2 Definición y tipo de valor.

El valor adoptado se toma con relación a la oferta y la demanda en el sector (método de mercado) también se analiza la capacidad del inmueble de generar y producir ingresos y la Norma Urbanística.

8. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

Se trata de un lote y su construcción, ubicado en el Municipio de Villavicencio - Meta, con matrícula No.230-144389, cédula catastral # 50001010400001002000100000000, por lo tanto, se valora el área del terreno y la construcción como lo indica la resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 en su artículo 10 y 18.

8.1 Naturaleza De Los Derechos De Propiedad Y Título De Adquisición.

Propietario	Documento	Título de Adquisición	Modo de Adquisición	%
DISTRIMETANO DE COLOMBIA LTDA	NIT: 900.047.020-5	Compraventa	Escritura Pública No. 2601 del 15 de junio de 2007 de la Notaría Tercera de Villavicencio. Anotación: 003 del 26 de junio del 2007, Radicación 2007-6-13342. Especificación: 0125 Compraventa.	X

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS.

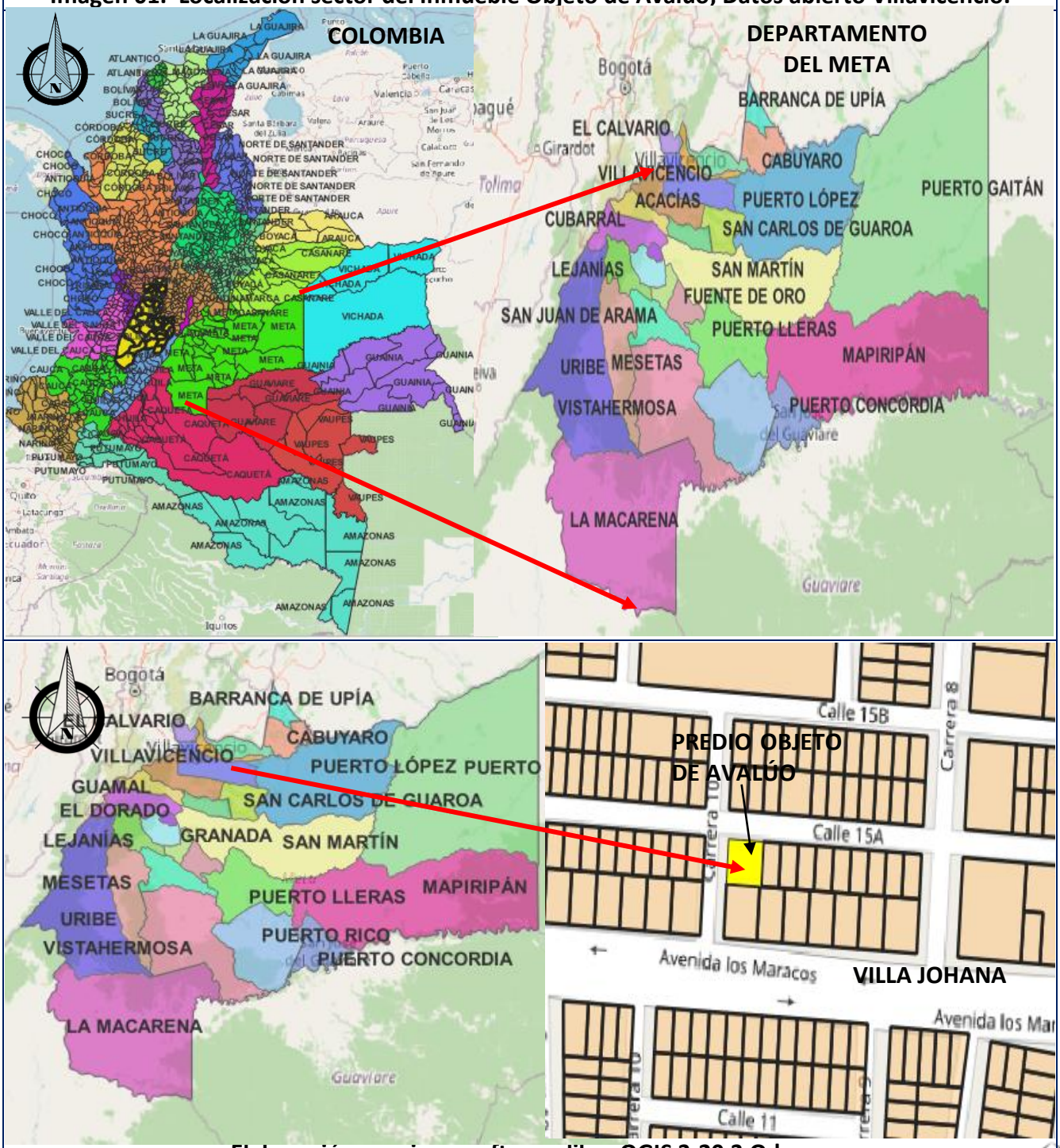
9.1 País De Ubicación		9.2 Departamento	
Colombia		Meta	
9.3 Municipio/Ciudad	**9.4 Dirección**	**9.5 Nombre del Barrio**	**9.6 Nombre del Conjunto o Edificio**
Villavicencio	Cra 9 A # 15 - 20	Villa Johana	N/A

9.7 IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

9.7.1 Localización.

El predio objeto de valuación está ubicado en el municipio de Villavicencio – Meta, con cédula catastral # 50001010400001002000100000000.

Imagen 01. Localización sector del Inmueble Objeto de Avalúo, Datos abierto Villavicencio.



Elaboración propia en software libre QGIS 3.20.3 Odense

9.7.2 Servicios Públicos del Sector.	
Agua	El sector cuenta con el servicio de agua comunitaria o veredal
Luz	El Sector cuenta con el servicio de luz eléctrica
Teléfono	El sector cuenta con el servicio de red telefónica
Gas	El Sector cuenta con el servicio de gas
Internet	El sector Cuenta con el servicio de Internet
Alcantarillado	El sector cuenta con el servicio de alcantarillado
Recolección de Basura	El sector cuenta con el servicio de recolección de basura

9.7.3 Usos predominantes.

TITULO IV. NORMA URBANA CAPITULO I USOS DEL SUELO

Artículo 285°. - Uso Comercial. Comprende las actividades mercantiles de oferta de bienes y servicios los cuales se deben desarrollar en infraestructuras o construcciones que permitan su adecuado funcionamiento, garantizando la armonía y coexistencia con los demás usos especialmente la vivienda. Se tipifican de acuerdo a su naturaleza o materialidad así:

1. Tipo I: Oferta de bienes 2.
2. Tipo II : Oferta de servicios

Artículo 287°. - Actividades especiales. Son aquellas actividades pertenecientes al uso comercial que son difícilmente compatibles con otros usos en especial vivienda y equipamientos, generan altos impactos que pueden afectar la calidad de vida de los residentes y el entorno urbanístico de su emplazamiento y por tanto deben ubicarse en las zonas especializadas pertenecientes a las Áreas de Actividad Limitada, que por sus características de localización, entorno, accesibilidad y condiciones existentes son aptas para el desarrollo de actividades con restricciones de uso y ocupación. Las actividades especiales se agrupan en los siguientes conjuntos:

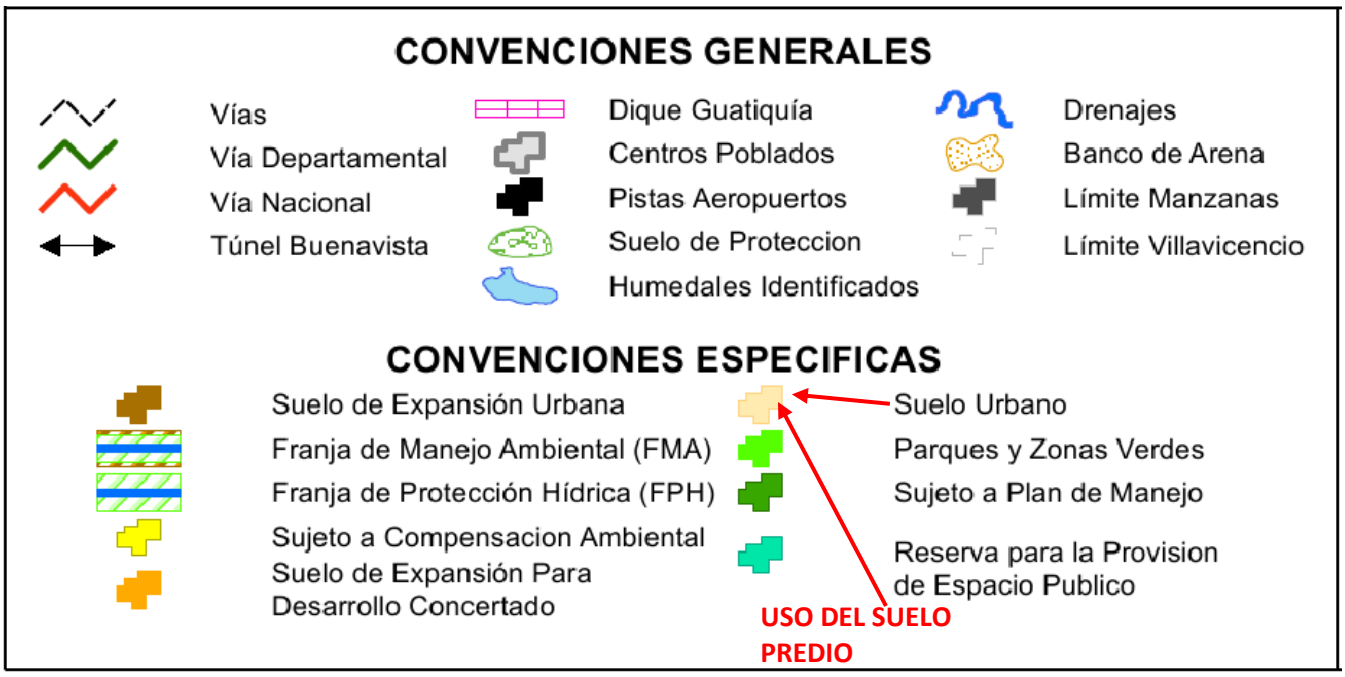
1. 0106 Comercio automotriz
2. 0107 Comercio restringido
3. 0208 Servicios automotrices
4. 0209 Servicios lúdicos
5. 0210 Servicios Sexuales

Tabla 31. Actividades Pertenecientes al Grupo III

CONJUNTO	ACTIVIDAD	LOCALIZACIÓN				USO ANTEJARDÍN O APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO	ESTACIONAMIENTOS (cupo / área construida m2)			ÁREAS DE CARGUE Y DESCARGUE (cupo / área construida m2)	OBSERVACIONES
		A.A.R.	A.A.M.	A.A.I.	A.A.L.		PRIVADOS	VISITANTES	PÚBLICOS		
0208 Servicios automotrices	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores.				x	NO	1/ 50	1/ 50	-	NO	El establecimiento debe contar con espacios adecuados al interior del predio para el funcionamiento del uso, que garantice el normal desarrollo, sin ocupar espacio público. Debe garantizar que los residuos sólidos y líquidos cumplan con los estándares de disposición.
	Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes y piezas.				x	NO	1/ 50	1/ 50	-	NO	
	Servicio de parqueadero de vehículos pesados, de transporte y/o carga.				x	NO	Según capacidad, mínimo 15 celdas x establecimiento			NO	El establecimiento deberá contar con piso en acabado fino (concreto o asfalto) y las demás disposiciones que se reglamenten por parte de la Secretaría de Movilidad. Sobre vías nacionales y en AAC se permiten previo EMBI

FUENTE: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN.

Imagen 02. Mapa de Usos



Elaboración propia en software libre QGIS 3.20.3 Odense.

9.7.4 Normatividad Urbanística.

Acuerdo 287 POT 2015.

9.7.4.1 Síntesis De Ordenamiento Territorial Del Predio.
Cra 9 A # 15 – 20 Manzana H Casa 1-2 Urbanización Villa Johana

Nombre del barrio	Villa Joana
Identificador único del departamento	50
Identificador único del municipio	500001
Área del Municipio Km²	1.338
Estado	Legalizado
Nombre del área urbanística (barrio)	Villa Johana
Acto Administrativo del área urbanística	Acuerdo 287 POT 2015
Superficie del área urbanística (Km2)	Acuerdo 287 POT 2015
Código Sector	N/A
Estrato	2
Índice de construcción	Acuerdo 287 POT 2015
Índice de ocupación	Acuerdo 287 POT 2015
Altura máxima permitida Pisos	Acuerdo 287 POT 2015
Distancia de aislamiento m (Antejardín)	Acuerdo 287 POT 2015
Subdivision minima de predios	Acuerdo 287 POT 2015
Valor referencia terreno m2 (IDECA)	N/A

Identificador Único de la Construcción	N/A.
Cédula Catastral anterior	010410020001000
Cédula Catastral	50001010410020001000
Dirección	LOTE (PARTE 1 Y 2 MANZANA H) #BARRIO VILLA JOHANA
Código Plano	N/A
Número de pisos	2
Tiene semisótano	NO
Número de sótanos	0
Fuente: Catastro Villavicencio datos abiertos.	

9.7.5 Vías de acceso.	
Calle 15	Carrera 1
Calle 15 A	Carrera 10 A
Calle 15 B	Carrera 9 A
Calle 11	Carrera 8 y 7

9.7.5.1 Elementos.

El sector tiene los elementos como andenes, sardineles, entre otros.

9.7.5.2 Estado de Conservación.

Las vías principales son importantes con variadas especificaciones técnicas y forman el sistema arterial básico y secundario en este sector del municipio, cada una cubre sectores de diferente actividad económica, se encuentran pavimentadas y operan en doble sentido, reportan un tránsito vehicular bueno y permanente. A lo largo de sus ejes viales se ha generado una variada actividad mixta, siendo más dinámica en unos sectores que en otros.

Las demás vías se encuentran pavimentadas, en buen estado y se conectan fácilmente con la red básica.

Los elementos como andenes y sardineles se encuentran en buen estado de conservación.

9.7.6 Amoblamiento Urbano.

El sector cuenta con parques para niños, bicicleteros, señalización urbana, paraderos, separadores.

EN LA ZONA:

La zona donde se encuentra ubicado el inmueble se halla integrada totalmente a la infraestructura urbana del municipio, con los servicios propios de un sector mixto, como son los siguientes:

- Vías Pavimentadas
- Andenes En Concreto
- Acometidas de Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de basuras, teléfonos públicos.
- Buena cobertura

9.7.7 Estrato Socioeconómico

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la cédula catastral 50001010400001002000100000000, a la cual se le asignó estrato dos (2) Mediante el Acuerdo 287 POT 2015 y es el vigente a la Fecha, se aclara que el estrato aplica únicamente si el predio es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Imagen 03. Estrato del Inmueble Objeto de Avalúo, Datos abierto Villavicencio.

Elaboración propia en software libre QGIS 3.20.3 Odense.

9.7.8 Legalidad Urbanística.

El predio está legalizado según el Acuerdo 287 POT 2015.

9.7.9 Topografía.

El sector donde se encuentra el bien objeto de valoración es plano con pendiente de 0 a 3%, departamento del Meta.

9.7.10 Servicio de Transporte Público.

El servicio de transporte público son buses intermunicipales, en forma continua, cada 20 minutos, del municipio de Villavicencio a los municipios aledaños, además municipios del departamento de Cundinamarca.

9.7.10.1 Tipo de Transporte.

Buses intermunicipales, buses urbanos y taxis.

9.7.10.2 Cubrimiento.

Las empresas privadas y públicas que prestan el servicio de transporte público en el sector lo cubren de norte a sur y de oriente a occidente a través de las vías de influencia del sector en el municipio.

9.7.10.3 Frecuencia.

La frecuencia de las rutas de transporte es de cada 20 a 30 minutos aproximadamente de buses intermunicipales.

9.7.11 Edificaciones Importantes del Sector.

El sector no cuenta con edificaciones que afecten negativamente el bien objeto de valuación.

9.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

9.8.1 Tipo de bien inmueble.

Es una Bodega con Oficina.

9.8.2 Uso Actual.

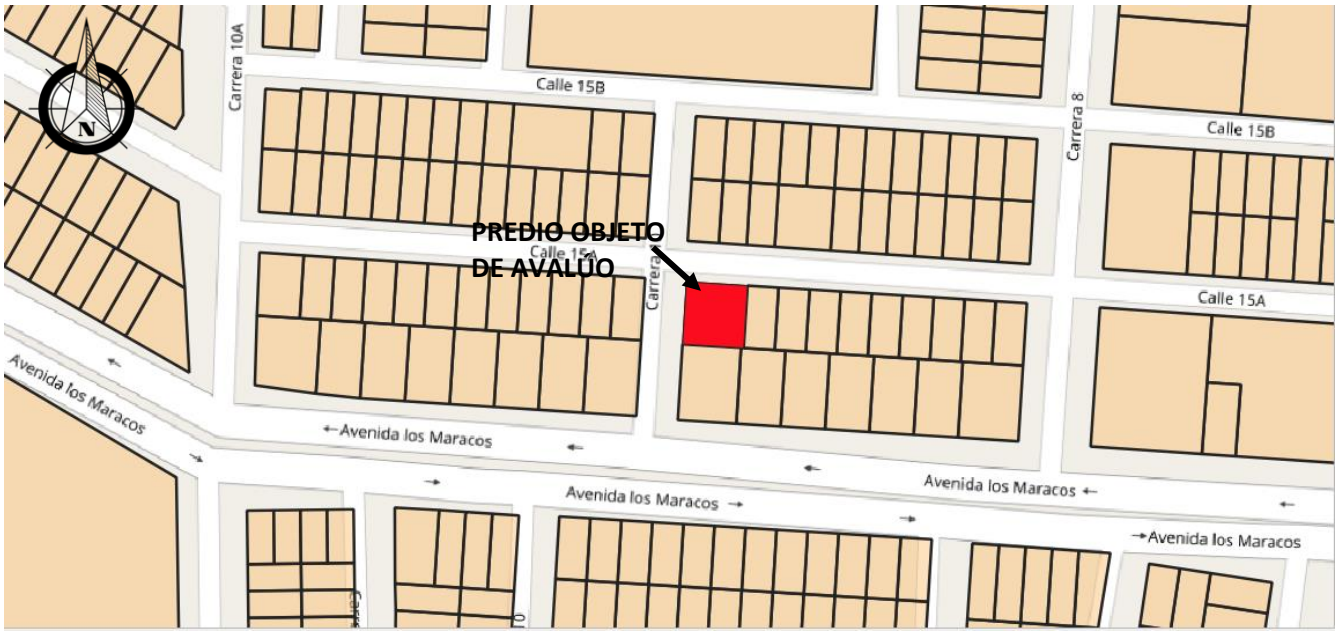
El uso que se le está dando al inmueble es comercial.

9.8.3 Ubicación.

El inmueble está ubicado con el código catastral número: 500010104000010020001000000000

Sistemas de Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)
MAGNA-SIRGAS WGS 84 EPSG 4326	**-73.61006**	**4.13310**

Imagen 04. Localización del inmueble en la manzana, datos abiertos Catastro Villavicencio.



Elaboración propia en software libre QGIS 3.20.3 Odense.

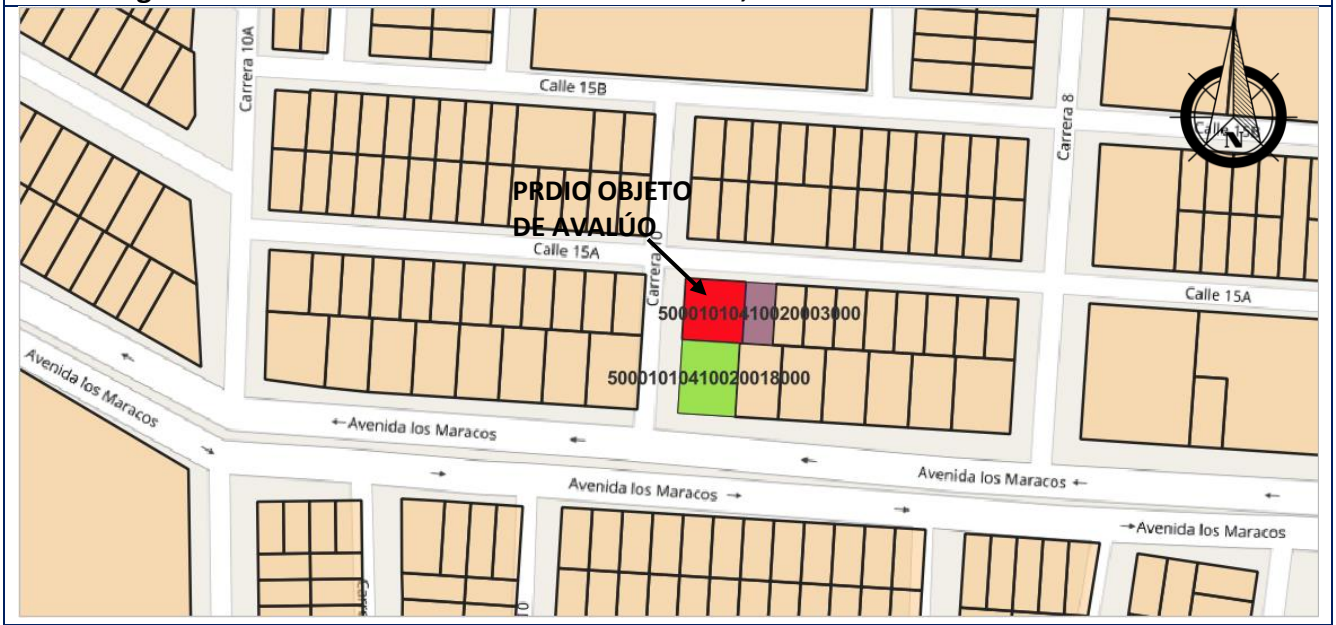
9.8.4 Terreno.

9.8.4.1 Linderos.

Descripción: cabida y linderos.

POR EL NORTE: Con la calle 15 A en extensión de 14 metros, **POR EL ORIENTE:** Con el lote No. 3 de la misma manzana en extensión de 14 metros, **POR EL SUR:** Con el lote No. 18 de la misma manzana en extensión de 14 metros, **POR EL OCCIDENTE:** Con la carrera 9 A en extensión de 14 metros y encierra.

Imagen 05. Linderos del inmueble en la manzana, datos abiertos Catastro Villavicencio.



Elaboración propia en software libre QGIS 3.20.3 Odense.

9.8.4.2 Topografía.

La topografía del terreno del inmueble es totalmente plana de 0 a 3%

9.8.4.3 Cerramientos.

El cerramiento del lote o inmueble objeto de avaluación es muros propios y colindantes.

9.8.4.4 Forma.

El terreno tiene una forma cuadrada.

9.8.4.5 Superficie.

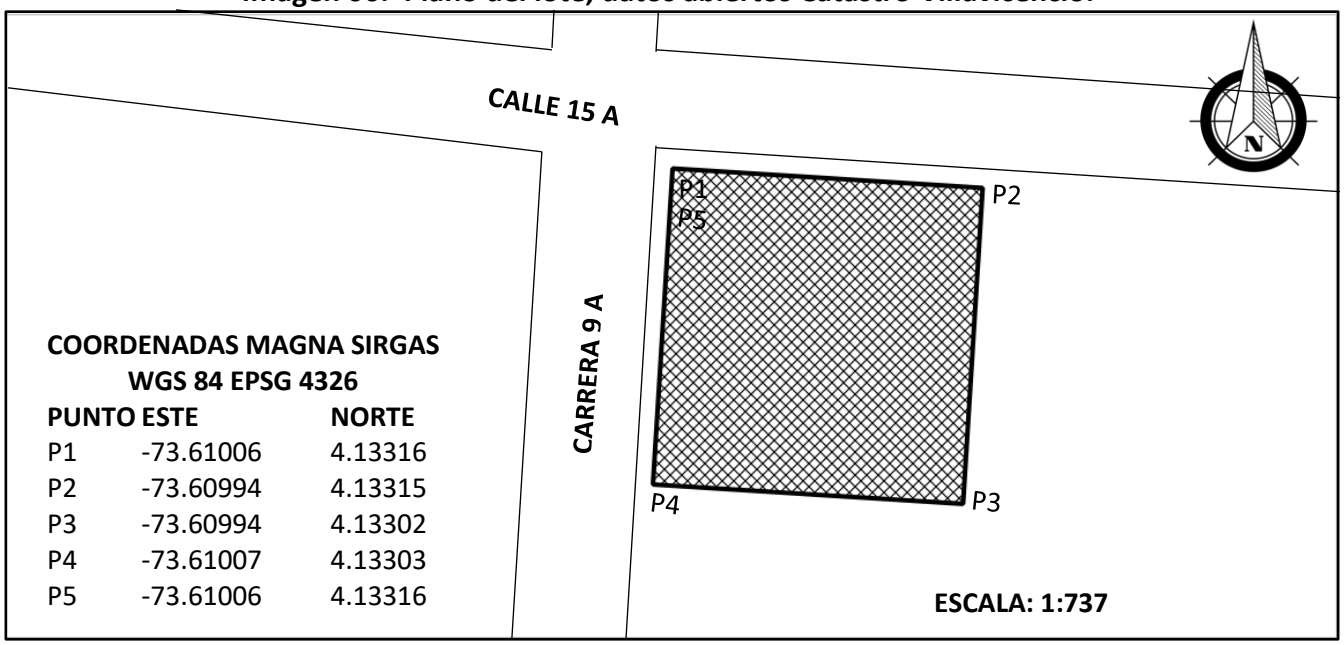
El terreno tiene una superficie de 196 m^2, aproximados según información tomados del certificado de impuesto predial.

9.8.4.6 Reglamentación uso del suelo.

El uso del suelo para el predio está reglamentado por el Acuerdo 287 POT 2015.

Tratamiento	Área de actividad	Modalidad	Zona
Consolidación.	Especiales.	Con densificación moderada.	Residencial con actividad económica en la vivienda.

Imagen 06. Plano del lote, datos abiertos Catastro Villavicencio.



9.8.5 Construcción.

9.8.5.1 Número de pisos.
El inmueble objeto de valuación tiene una construcción de dos (2) plantas.
9.8.5.2 Número de sótanos.
El inmueble objeto de valuación no posee sótanos en su estructura.
9.8.5.3 Áreas construidas y Dependencias.
El inmueble objeto de valuación cuenta de: Una Bodega, oficina o almacén, baño, escalera. Dos oficinas, hall.
9.8.5.4 Otras Construcciones.
N/A
9.8.5.5 Vetustez.
La construcción es de veinte (20) años aproximadamente.
9.8.5.6 Estado de la construcción.
El inmueble objeto de valuación tiene una construcción usada terminada, el estado de conservación es bueno.
9.8.5.7 Estado de conservación.

Estructura	En buen estado de conservación.
Cubierta	En buen estado de conservación.
Acabados	En buen estado de conservación.
Carpintería	En buen estado de conservación.

9.8.5.8 Estructura.

Vivienda estrato 2, cimentación zapatas, con vigas de amarre, piedra, armazón vigas de hierro y concreto armado.

9.8.5.9 Fachada.

Muros pintados.

9.8.5.10 Cubierta.

Teja fibrocemento sobre estructura metálica, con claraboyas en el techo.

9.8.5.11 Cielo Raso

En machimbre.

9.8.5.12 Cocina.

N/A

9.8.5.13 Baños

Baños: Baños de dos (2) servicios, accesorios estándar.

9.8.5.14 Condiciones de iluminación.

La iluminación del predio natural y artificial se considera como buena y suficiente.

9.8.5.15 Condiciones de ventilación.

La ventilación del predio natural y artificial se considera como buena y suficiente.

9.8.5.16 Acabados.

Los acabados de la bodega son: Pisos en cerámica y granito, concreto para tráfico pesado, muros internos pintados, carpintería en metal, vidrio y acrílico.

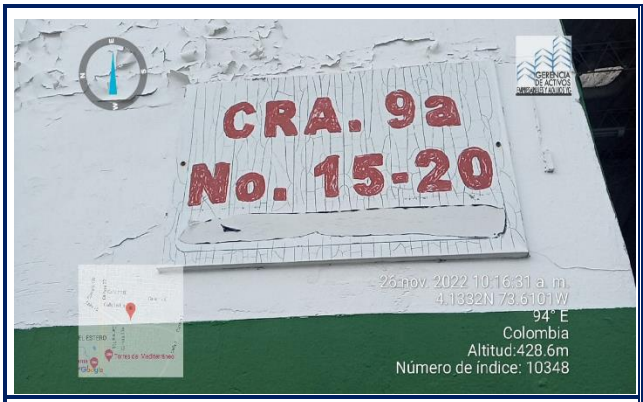
9.8.6 Servicios públicos domiciliarios.

• Acueducto comunitario • Alcantarillado • Alumbrado Público • Energía Eléctrica • Recolección de Basuras.

Imagen 07. Registro fotográfico del entorno y predio

VISTA FACHADA DE LA BODEGA

VISTA COMPLEMENTA LA ANTRIOR

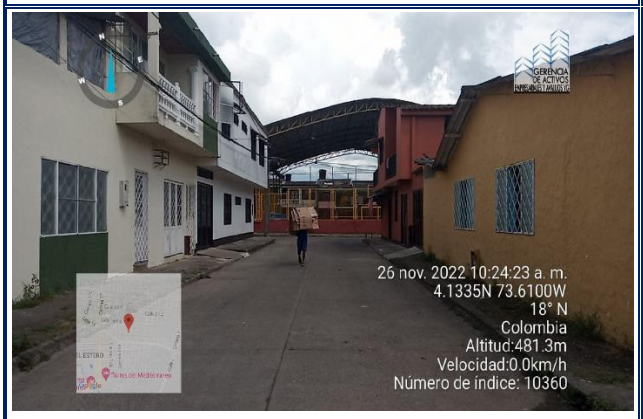


VISTA NOMENCLATURA

VISTA ENTORNO DEL PREDIO.

VISTA COMPLEMENTA LA ANTERIOR

VISTA COMPLEMENTA LA ANTERIOR



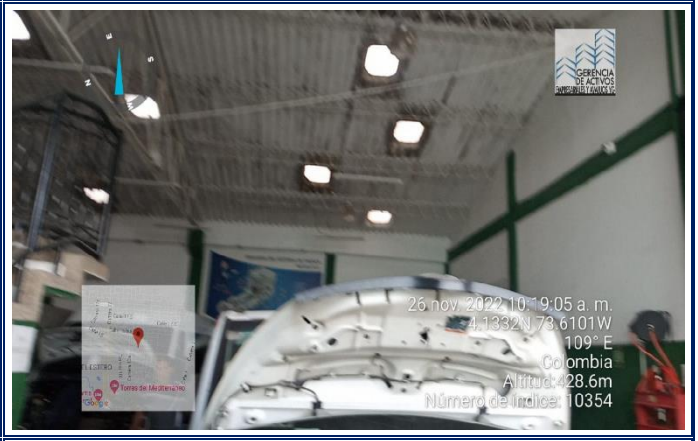
VISTA COMPLEMENTA LA ANTERIOR

VISTA ENTORNO CALLE 15

VISTA COMPLEMENTA LA ANTERIOR

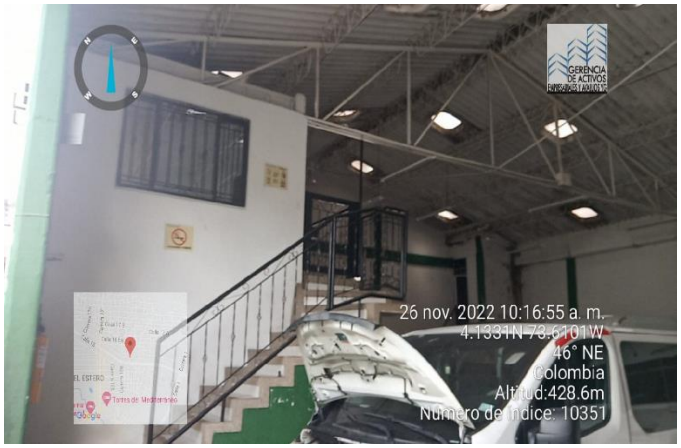
VISTA CONTADOR LUZ

VISTA INTERNA DE LA BODEGA

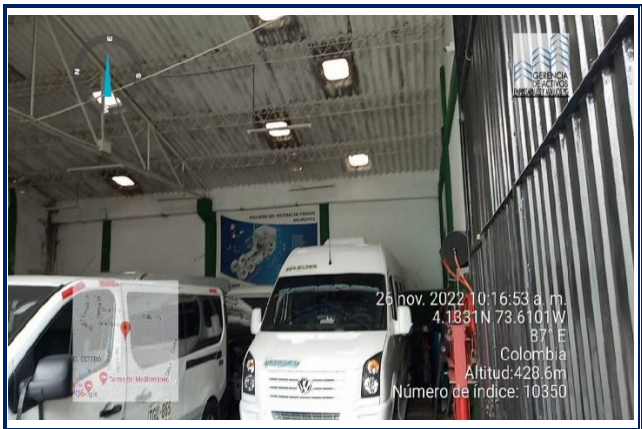
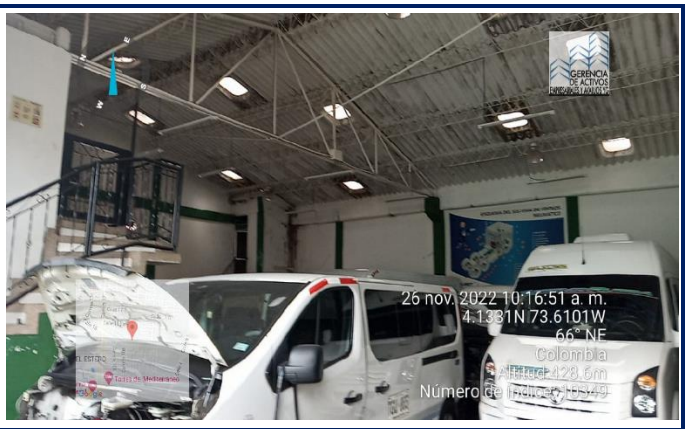


VISTA INTERNA DE LA BODEGA

VISTA INTERNA DE LA BODEGA



VISTA INTERNA DE LA BODEGA

	
VISTA INTERNA DE LA BODEGA	VISTA INTERNA DE LA BODEGA

10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERISTICAS JURÍDICAS.

10.1 Titulo de adquisición

10.1.1 Escrituras de propiedad			
Tipo de documento	N-° del documento	Fecha del documento	Entidad que lo expide
Escritura pública	**2601**	**15 junio 2007**	**Notaria Tercera de Villavicencio**
Municipio	Departamento	UPZ	Barrio
Villavicencio	**Meta**	**N/A**	**Villa Johana**
Área Construida	**No registra**	Área Lotes	**196 m²**
Especificación	125 compraventa		

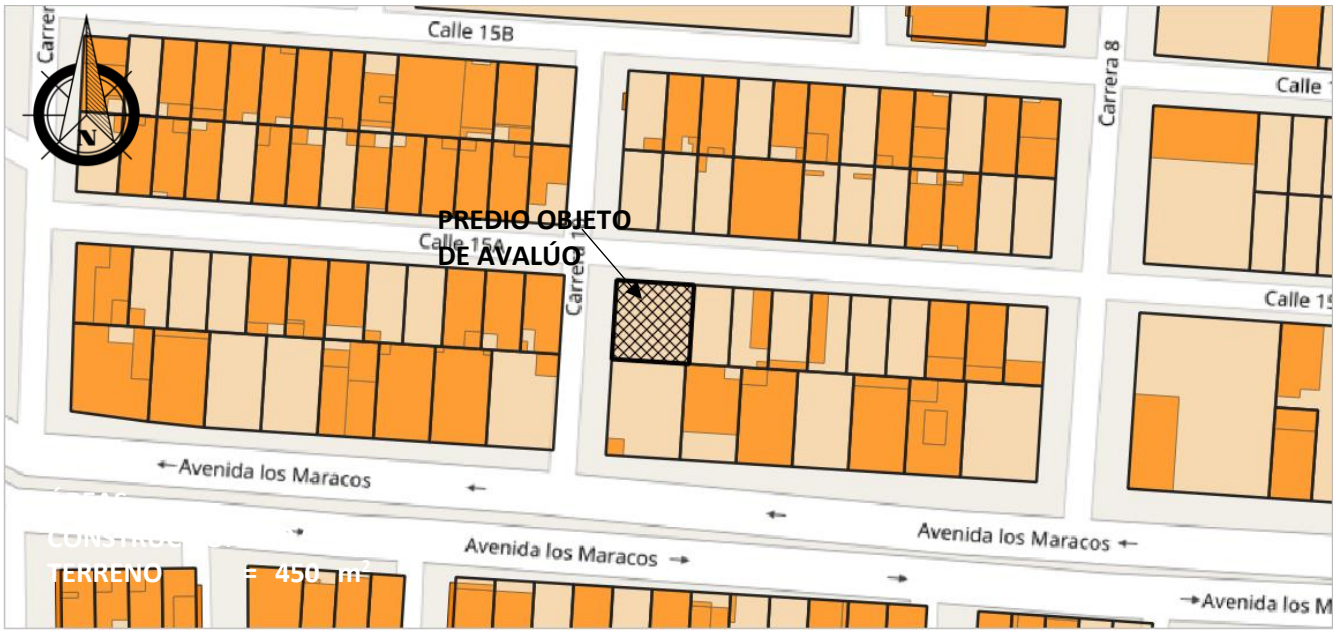
10.1.2 Certificado de tradición y libertad			
Estado de Folio	N-° De matriculas	Fecha de expedición	Oficina de registro
Activo	**230-144389**	**10 de marzo 2022**	**Villavicencio**
Municipio	Departamento	Vereda	Barrio
Villavicencio	**Meta**	**N/A**	Villa Johana
Área construida	**No Registra**	Área lote	**196 m²**
Especificación	Anotación 003 del 26 de junio del 2007 Radicación 2007-6-13342, Especificación: 0125 compraventa.		

10.1.3 Consulta catastral			
10.1.3.1 Cedula catastral	**10.1.3.2 Matriculas**	**10.1.3.3 Licencia construcción**	**10.1.3.4 fecha consulta**
50001010410020001000	230-144389	**No registra**	**28 de noviembre 2022**
Área Construida	**N/R**	Área de los lotes	**196 m²**
¿El área construida corresponde al del certificado de tradición y libertad, la escritura y medición?		**SI**	

10.1.3.5 Observaciones de los documentos (10.1.1 – 10.1.2 – 10.1.3)

El área de terreno reportado en la ficha de catastro, en el certificado de tradición y libertad y en el acta de secuestro número del 20 de octubre de 2022, es de un de **196 m²**.
El área de construcción no esta registrada en el certificado de tradición y libertad ni la ficha catastral, se sugiere hacer respectivo tramite en la entidad que corresponda.
Fuente de la consulta catastral: **WWW.catastrovillavicencio.**

10.1.3.7 Planos Mapas Villavicencio



11 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

Se determinará el valor comercial del inmueble en estudio, analizado sobre circunstancias particulares de modo, tiempo y lugar, para que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda bajo similares condiciones, se obtenga por él un precio justo. Con el resultado del informe de avalúo, el solicitante contará con una base fundamentada para la toma de decisiones, El objeto específico es para que los propietarios conozcan el valor comercial o tasa valorativa comercial es para iniciar un proceso de remate judicial.

12 DECLARACIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

12.1 Problema de estabilidad de suelos

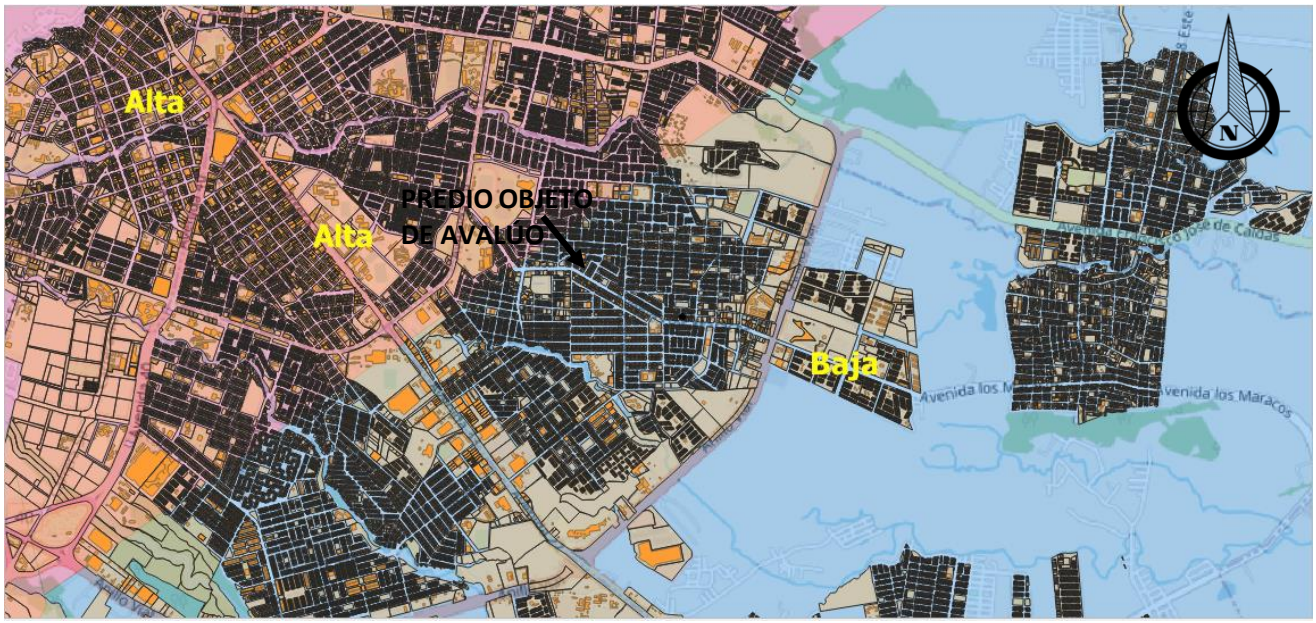
El barrio donde se encuentra ubicado el predio no se encuentra en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierra y no es producto adecuación de cantera o relleno sanitario, la construcción está en buena condición y no presenta estado de remoción en masa.

Imagen 08. Geología Urbana Catastro Tolima datos Villavicencio

Abanicos aluviales y depósitos coluviales.

Elaboración propia en software Libre Qgis 3.20.3 Odense.

Imagen 09. Amenaza Remoción en masa Catastro Villavicencio datos abiertos.

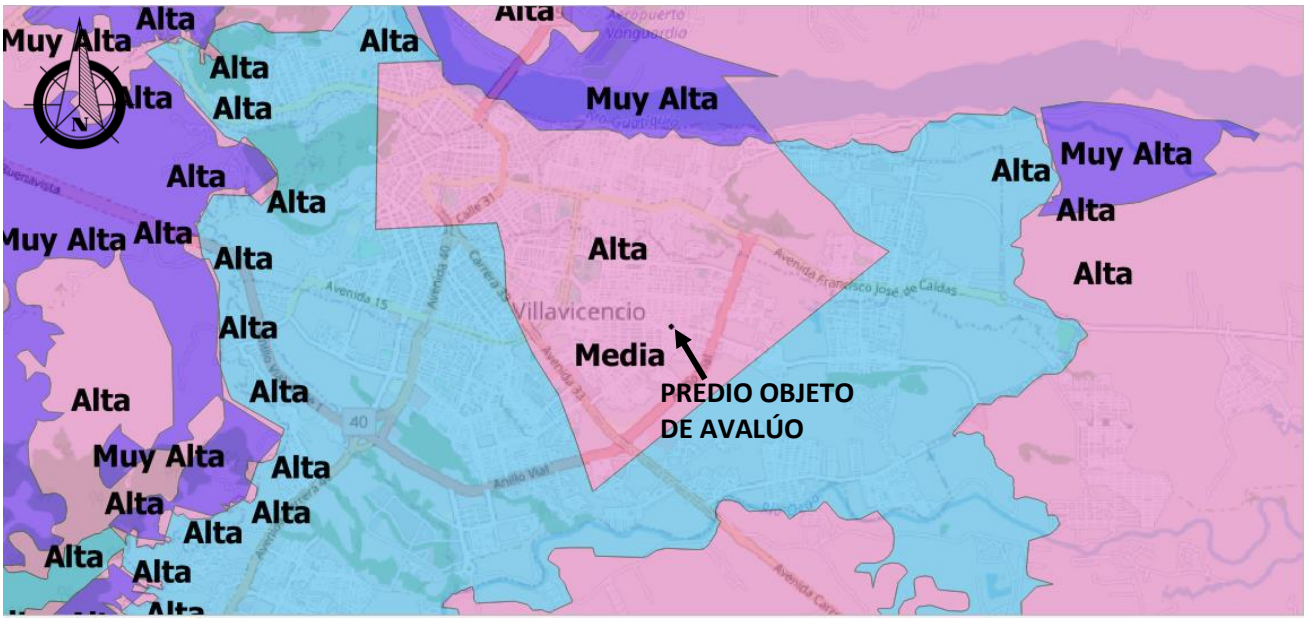


Elaboración propia en software Libre Qgis 3.20.3 Odense.

12.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad.

El predio objeto de análisis NO presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece. El predio NO cuenta con riesgo de inundación, la contaminación ambiental es media.

Imagen 010. Impacto ambiental, Villavicencio.gov.co, IDEAM



Elaboración propia en software libre Qgis 3.20.3 Odense.

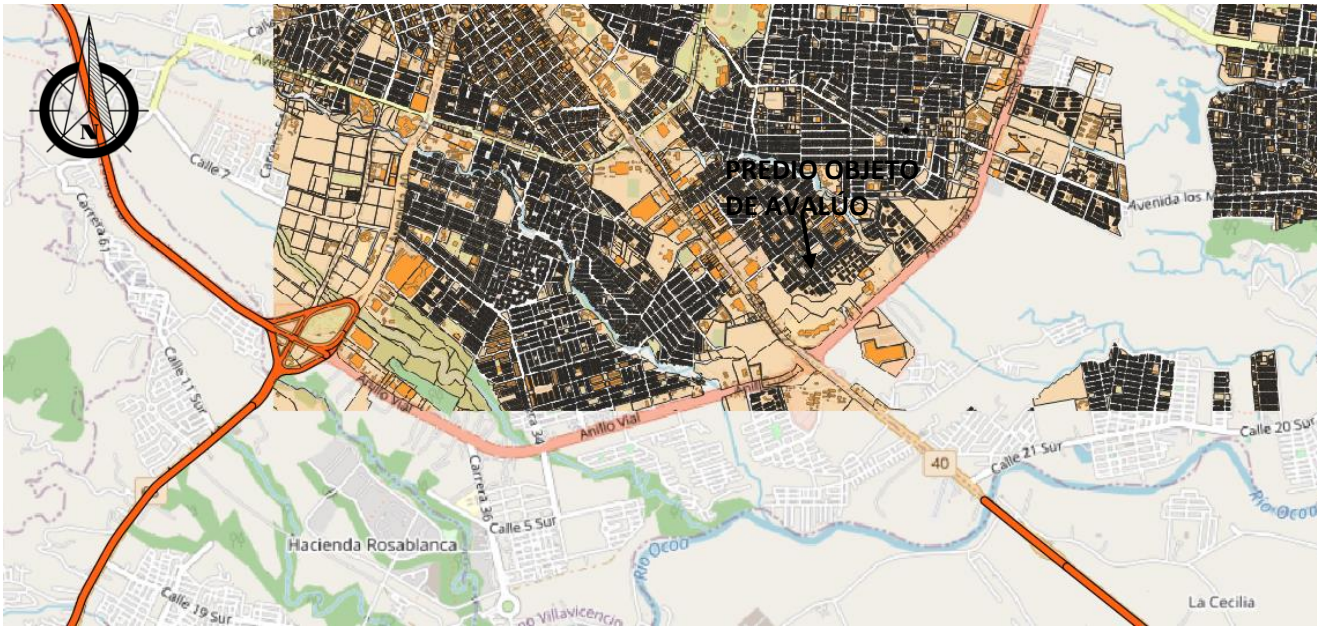
12.3 Servidumbres, Cesiones y Afectaciones viales.

Dirección: Carrera 9 A # 15 – 20 Manzana H Casa 1 – 2 Urbanización Villa Johana

El predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

Imagen 011. Afectación vial, Catastro Villavicencio (INVIAS).



Elaboración propia en software libre QGIS 3.20.3 Odense.

12.4 Seguridad.
NO se observó problemas de inseguridad en el momento de la visita.
12.5 Problemas Socioeconómico.
NO se observó la presencia de grupos, pandillas o problemáticas sociales que afecten el valor del inmueble.

13 CONSIDERACIONES ESPECIALES.

- El inmueble presenta buena localización al contar con todos los equipamientos necesarios para su correcto funcionamiento.
- El inmueble presenta una buena localización dentro del sector.

14 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO DE LOS MÉTODOS SEGUIDOSY ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

14.1 Marco Legal de la Valuación.
para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación: 1) Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. 2) Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

3) Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del Avalúador y se dictan otras disposiciones.
4) Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
5) Ley 388 del 18 de Julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
6) Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.
7) Decreto 466 del 2000.

14.2 Metodología Valuatorias Empleadas.

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- 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.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 3º.- 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Vc = {Ct – D} + Vt

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

14.3 Justificación de las metodologías.

Para el presente avalúo se realizó una investigación de predios similares y comparables en venta en el mismo barrio, así como lo establece la resolución 620 del 2008 en su artículo número uno (1) y su artículo diez (10), se evidencio que hay un mercado abierto en la zona se analizaron 4 muestras.

- Para adoptar el valor de la construcción se realizó análisis de precios unitarios (APU) con base a las revistas especializadas como Construdata, Camacol, constructeka entre otras.
- Para el terreno se analizaron 4 muestras de casas lotes y bodegas similares y comparables al predio objeto de avalúo donde se les descuenta el valor de la construcción comparando y analizando el catálogo de presupuesto para tipologías constructivas del IGAC; resultando un valor para el metro cuadrado del terreno.

14.4 Memorias de Cálculos.

14.4.1 Datos del predio objeto de valuación.

DATOS DEL SUJETO (Inmueble a Valorar).							
Código	**Tipo de Inmueble**		**Uso del Suelo**	**RPH**	**Estrato Socioeconómico**	**Área Lote (m²)**	**Área Construc. (m²)**
AU-0282	BODEGA COMERCIAL		URBANO	NO	Estrato 3	196,00	196,00
Edad (Años)	**Sistema Constructivo**	**Estado**	**Fondo**	**Tipo de Vía**	**Nivel sobre la Vía (metros)**	**Frente a la Vía (metros)**	**Forma**
20	Estructural	3,0	14,00	2	4,0	14,00	Cuadrado

14.4.2 Estudio de Mercado

ESTUDIO DE MERCADO.						
Comparable	**Comparable**	**Área Lote (m²)**	**Área Construc. (m²)**	**Valor Oferta ($)**	**Vr Mínimo Oferta ($) 5-10%**	**Valor Homogen. ($/m²)**
CMP-01	METROCUADRADO.COM-2162-M3202645	640,0	640,0	1.200.000.000,0	1.164.000.000,0	1.027.802,40
CMP-02	METROCUADRADO.COM-MC3899098	90,0	130,0	450.000.000,0	405.000.000,0	1.014.101,15
CMP-03	INMOBILIARIA - 3118782511	1.200,0	300,0	3.500.000.000,0	3.150.000.000,0	2.062.508,82
CMP-04	ALICIA - 3152314579-3156547006	98,0	196,0	250.000.000,0	250.000.000,0	1.031.485,41

ESTUDIO DE MERCADO.						
Comparable	**Comparable**	**Estado del Inmueble**	**Fondo**	**Tipo de Vía**	**Nivel sobre la Vía (metros)**	**Frente a la Vía (metros)**
CMP-01	METROCUADRADO.COM-2162-M3202645	3,0	20	2	2	40
CMP-02	METROCUADRADO.COM-MC3899098	1,5	15	2	2	6
CMP-03	INMOBILIARIA - 3118782511	3,5	60	2	2	22,8
CMP-04	ALICIA - 3152314579-3156547006	3,0	14,0	2	2	7

14.4.2.1 Comparable 1 (CMP-01). METROCUADRADO.COM-2162-M3202645

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-villavicencio-villa-johana/2162-M3202645	**METROCUADRADO.COM-2162-M3202645**
	Valor de Venta del Inmueble $ 1.200.000.000
	Área Total de Terreno 640 m²
	Contacto: ARMANDO BUENO
	Teléfono: 3167541815
	Fecha de Consulta: 28 de noviembre de 2022

14.4.2.2 Comparable 2 (CMP-02). METROCUADRADO.COM-MC3899098

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-villavicencio-ay-mi-llanura-3-banos/MC3899098	**METROCUADRADO.COM-MC3899098**
	Valor de Venta del Inmueble $ 450.000.000
	Área Total de Terreno 130 m²
	Contacto: DANIA MARCELA HENAO C
	Teléfono: 3123373441
	Fecha de Consulta: 28 de noviembre de 2022

14.4.2.3 Comparable 3 (CMP-03). INMOBILIARIA - 3118782511

3118782511	**INMOBILIARIA - 311878251**
	Valor de Venta del Inmueble **$ 3.500.000.000**
	Área Total de Terreno **1200 m²**
	Contacto: **INMOBILIARIA - 3118782511**
	Teléfono: **3118782511**
	Fecha de Consulta: 28 de noviembre de 2022

14.4.2.4 Comparable 4 (CMP-04). ALICIA - 3152314579-3156547006

3152314579-3156547006	**ALICIA - 3152314579-3156547006**
	Valor de Venta del Inmueble **$ 250.000.000**
	Área Total de Terreno **98 m²**
	Contacto: **ALICIA**
	Teléfono: **3152314579-3156547006**
	Fecha de Consulta: 28 de noviembre de 2022

14.4.3 Clasificación, Cálculos Previos ajustados y Homogenización de la Información.

Para lo anterior se clasificó la información, se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación ajustes u homogenización de los datos, como se muestra a continuación:

CLASIFICACIÓN Y CÁLCULOS PREVIOS.

Comparable	Forma	Sistema Constructivo	Vida Útil (Años)	Edad (Años)	Edad (%)	% Depreciación	Vr. Construcciones ($/m²)
CMP-01	Rectangular	Estructural	100	20	20	27,93	1.384.000
CMP-02	Rectangular	Estructural	100	5	5	2,65	2.500.000
CMP-03	Rectangular	Estructural	100	25	25	43,64	1.500.000
CMP-04	Rectangular	Estructural	100	15	15	25,16	850.000

Comparable	Vr. Gastado ($/m²)	Vr. Remanente ($/m²)	Área Construc. (m²)	Valor Total Construcciones ($)	Valor Total Lote ($)	Valor Lote ($/m²)
CMP-01	386.551,20	997.448,80	640,00	638.367.232	561.632.768	877.551,20
CMP-02	66.250,00	2.433.750,00	130,00	316.387.500	133.612.500	1.484.583,33
CMP-03	654.600,00	845.400,00	300,00	253.620.000	3.246.380.000	2.705.316,67
CMP-04	213.860,00	636.140,00	196,00	124.683.440	125.316.560	1.278.740,41

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos ajustados u homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que, dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

CAPITULO II APLICACIÓN DE LOS METODOS Y CAPÍTULO VII DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS.
Artículo 11 y 12 Resolución 620 del 2008.
Artículo 37 numeral 11 Resolución 620 del 2008.

Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

a = frente del predio que se avalúa (ms)
s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2).

f = fondo equivalente = s / a
ar = frente del lote tipo de la zona
Mi = fondo mínimo de la zona
Ma = fondo máximo de la zona
Vum=Valor unitario medio ($/M2)
Fp = influencia del fondo
t = influencia del frente
Vup= Valor unitario para el predio avaluado ($/M2)

• **Influencia Del Fondo.**

$$Fp = \left(\frac{f}{Mi}\right)^{\frac{1}{2}}$$

$$Fp = \left(\frac{Ma}{f}\right)^{\frac{1}{2}}$$

$$Fp = \left(\frac{Ma}{2Ma}\right)^{\frac{1}{2}}$$

Fuente: Resolución 620 del 2008 capitulo VII, articulo 37 numeral 11.

• Cálculo del Factor Área o Superficie. Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que, desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv}\right)^{0,31}$$

Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

• **Cálculo Factor por Factor de Negociación.** Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.

$$Fn = 1 - \frac{Precio\ de\ Venta - Precio\ de\ Negociación}{Precio\ de\ Venta}$$

Fn = Factor de negociación
Precio de Venta = Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc.).
Precio de Negociación = Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares
Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 77 y 78

Cálculo del Factor General. Es el factor resultante de la multiplicación de los cuatro (4) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn * Fp$$

FG = Factor General
Fn = Factor negociación
Fp = Factor Influencia de Fondo
t = Factor Influencia de Frente

COMPARACIÓN AJUSTE U HOMOGENIZACIÓN.						
Comparable	**Factor Área (Fa)**	**Factor Negociación (Fn)**	**Factor fondo (Ff)**	**FACTOR GENERAL Fa*Fn*Ff*Fu**	**Valor Lote ($/m²)**	**Vr. Lote Terreno Homogenizado ($/m²)**
CMP-01	1,4432	0,9700	0,8367	1,1712	877.551,2000	1.027.802,40
CMP-02	0,7856	0,9000	0,9661	0,6831	1.484.583,3333	1.014.101,15
CMP-03	1,7537	0,9000	0,4830	0,7624	2.705.316,6667	2.062.508,82
CMP-04	0,8066	1,0000	1,0000	0,8066	1.278.740,4082	1.031.485,41

14.4.4 Ordenación de Datos.

Una vez se obtienen los datos ajustados u homogenizados, se procede a ordenar los datos de menor a mayor para proceder a hacer el análisis estadístico de los mismos.

ORDENACIÓN DE LOS DATOS AJUSTADOS U HOMOGENIZADOS.		
Comparable	**Nombre del Inmueble Comparable**	**Vr. Lote Terreno Homogenizado ($/m²)**
CMP-02	METROCUADRADO.COM-MC3899098	1.014.101,15
CMP-01	METROCUADRADO.COM-2162-M3202645	1.027.802,40
CMP-04	ALICIA - 3152314579-3156547006	1.031.485,41
CMP-03	INMOBILIARIA - 3118782511	2.062.508,82

Se ordenan los valores de Lote de Terreno por m2 de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

14.4.5 Análisis de Varianza.

ANÁLISIS DE VARIANZA: Puntos Críticos.					
Comparable	**Nombre del Inmueble Comparable**	**Lote Homog. ($/m²)**	**Dispersión Simple**	**Dispersión Simple al Cuadrado**	**Cálculo de los Puntos Críticos**
CMP-02	METROCUADRADO.COM-MC3899098	1.014.101,15	-269.873	72.831.596.920	-0,52
CMP-01	METROCUADRADO.COM-2162-M3202645	1.027.802,40	-256.172	65.624.115.633	-0,49
CMP-04	ALICIA - 3152314579-3156547006	1.031.485,41	-252.489	63.750.711.838	-0,49
CMP-03	INMOBILIARIA - 3118782511	2.062.508,82	778.534	606.115.771.562	1,50

$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados	5.135.897,78	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	808.322.195.952,65
n : Número de Datos Analizados	4	**n - 1** = Por ser una muestra.	3
$\overline{X}$: **Media** (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	1.283.974,45	**Varianza** = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	269.440.731.984,22
S : **Desviación** $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n-1}}$	519.076,81	**Coeficiente de Variación** = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} x\ 100\% < 7,5\%$ **Datos OK**	**40,43%**
Me : Valor central de los datos ordenados	1.029.643,91		
Mo : Es el dato que más se repite			
% Asimetría = $\%A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$ **No existe % de Asimetría**		Valor Máximo de la Muestra	1.803.051,25
		Valor Promedio de la Muestra	1.283.974,45
		Valor Mínimo de la Muestra	764.897,64
		Rango de la Muestra	1.038.153,61

Una vez analizados los datos, se observa que el C.V. es mayor a 7,5%, exigido en el Artículo 11 de la Resol. IGAC 620 de 2008, por lo cual se procede a realizar la eliminación de puntos críticos.

14.4.6 Análisis de Varianza, con eliminación de puntos críticos y resultado final de la valoración del lote.

ANÁLISIS CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.

Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Valor m² Lote Homogeniz.	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-02	METROCUADRADO.COM-MC3899098	1.014.101,15	107.367.726	-1,13		
CMP-01	METROCUADRADO.COM-2162-M3202645	1.027.802,40	11.151.692	0,36		
CMP-04	ALICIA - 3152314579-3156547006	1.031.485,41	49.314.452	0,77		
CMP-03	INMOBILIARIA - 3118782511				X1(1,50)	0,89%

$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados	3.073.388,96	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	167.833.869,89
n : Número de Datos Analizados	3	**n - 1** = Por ser una muestra.	2
$\overline{X}$: **Media** (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	1.024.462,99	**Varianza** = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	83.916.934,94
S : **Desviación** $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n-1}}$	9.160,62	**Coeficiente de Variación** = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} x\ 100\% < 7{,}5\%$ **Datos OK**	**0,89%**
Me : Valor central de los datos ordenados	1.027.802,40		
Mo : Es el dato que más se repite			
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$ **No existe % de Asimetría**		Valor Máximo de la Muestra	1.033.623,61
		Valor Promedio de la Muestra	1.024.462,99
		Valor Mínimo de la Muestra	1.015.302,37
		Rango de la Muestra	18.321,24

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de **$1.024.462,99** teniendo como Coeficiente de Variación un **0,89%**, el cual es Menor que el **7,5%**, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008.

14.4.7 Avalúo de la Vivienda.

Para determinara el avalúo comercial de la construcción se analizaron diferentes APU´S (análisis de precios unitarios) de revistas especializadas en construcción como Camacol, Construdata, Constructeka, lista de precios ICCU (Gobernación de Cundinamarca) y precios de almacenes especializados en la construcción como Homecenter y Easy Colombia, cotizaciones de depósitos y el apoyo de software de ingeniería como generador de precios Colombia (Ingenieros S.A) y Tekhne Ltda. (Tecnología en Arquitectura e Ingeniería).

14.4.7.1 Presupuesto de obra construcción tipo bodega

PRESUPUESTO DE OBRA BODEGA			
REGIÓN:	CENTRAL	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	196

Bodega comercial de 196 m2, en estructura de concreto armado, vigas, columnas, zapatas, muros en bloque, pañte y pintura, cubierta de cercha liviana en perfil con teja en fibrocemento y claraboya, pisos en cemento continuo, cerámica, baño enchape en baldosa, oficina tipo mezanine, escalera baranda en metal y pasos en concreto, a doble altura.

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANT	P. UNITARIO	VR. PARCIAL
1	**PRELIMINARES Y CIMENTACION**				**$ 57.888.161**
1,01	DESCAPOTE	m^2	196,00	$ 8.167	$ 1.600.685
1,02	LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO	m^2	196,00	$ 5.272	$ 1.033.312
1,03	CERRAMIENTO PERIMETRAL MALLA VERDE	ml	343,00	$ 4.808	$ 1.649.144
1,07	PLACA CONTRAPISO e=0,3M CTO. 3000 PSI	m^2	196,00	$ 273.495	$ 53.605.020
2	**ESTRUCTURA Y MAMPOSTERÍA**				**$ 72.288.679**
2,01	MURO EN BLOQUE MACIZO e=0,10M	m^2	1108,00	$ 42.990	$ 47.632.920
2,02	VIGA 0,1X0,2M CTO. 3000 PSI	ml	78,40	$ 36.845	$ 2.888.648
2,03	COLUMNA 0,3X0,3M CTO. 3000 PSI	ml	99,96	$ 102.964	$ 10.292.281
2,04	ZAPATA 05X0,5X0,8	m3	3,80	$ 521.496	$ 1.981.685
2,05	ESCALERA FUNDIDA	m2	3,00	$ 204.382	$ 613.145
2,06	PLACA MACIZA e=24 cm CTO.3000 PSI	m2	30,00	$ 296.000	$ 8.880.000
3	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**				**$ 4.617.530**
3,01	ACOMETIDA	und	1,00	$ 64.434	$ 64.434
3,02	PUNTO HIDRÁULICO	und	40,00	$ 37.894	$ 1.515.760
3,03	RED INTERNA SUMINISTRO PVC	ml	98,00	$ 29.343	$ 2.875.614
3,04	REGISTRO	und	1,00	$ 161.722	$ 161.722
4	**INSTALACIONES SANITARIAS**				**$ 8.243.686**
4,01	EXCAVACIÓN ZANJA	m^3	28,12	$ 33.605	$ 944.977
4,02	CAJA INSPECCIÓN	und	4,00	$ 70.889	$ 283.556
4,03	TUBERÍA PVC 2" SANITARIA	ml	68,60	$ 26.659	$ 1.828.807
4,04	TUBERÍA PVC 4" SANITARIA	ml	98,00	$ 42.524	$ 4.167.352
4,05	SANITARIOS + LAVAMANOS	und	2,00	$ 509.497	$ 1.018.994
5	**INSTALACIONES ELECTRICAS**				**$ 7.908.333**

5,01	ACOMETIDA	und	1,00	$ 475.796	$ 475.796
5,02	TABLERO CON PUERTA 12 CIRCUITOS	und	1,00	$ 353.788	$ 353.788
5,03	PUNTOS ELÉCTRICOS 110V	und	49,00	$ 47.476	$ 2.326.324
5,04	RED ELÉCTRICA INTERNA	und	1,00	$ 3.864.065	$ 3.864.065
5,05	PUNTOS ELÉCTRICOS 220V	und	10,00	$ 88.836	$ 888.360
6	**CUBIERTAS**				**$ 22.563.930**
6,01	CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO O ASBESTO	m^2	196,00	$ 34.070	$ 6.677.712
6,03	EST. METÁLICA PARA CUBIERTAS	ml	196,00	$ 81.052	$ 15.886.217
7	**ACABADOS**				**$ 66.692.464**
7,01	PISO CONTINUO DE CONCRETO	m^2	196,00	$ 66.687	$ 13.070.683
7,02	AFINADO MUROS - PAÑETE	m^2	1470,00	$ 26.096	$ 38.361.120
7,03	PINTURA EN VINILO	m3	1470,00	$ 6.818	$ 10.021.946
7,04	ENCHAPE CERAMICA	m3	47,00	$ 35.418	$ 1.664.640
7,05	PISO GRANITO	m2	11,50	$ 98.746	$ 1.135.577
7,06	CIELO RASO MADERA MACHIMBRE	m2	47,00	$ 40.571	$ 1.906.825
7,08	ENCHAPE BALDOSA	m2	16,80	$ 31.647	$ 531.674
8	**CARPINTERIA METALICA, MADERA Y VIDRIO TEMPLADO**				**$ 13.005.408**
8,01	PORTON METALICO 3,7X3	und	1,00	$ 4.500.000	$ 4.500.000
8,03	PUERTAS MADERA 0,80X2,00	und	5,00	$ 499.000	$ 2.495.000
8,04	VENTANA EXTERIOR ALUMONIO	und	4,00	$ 1.041.508	$ 4.166.033
8,05	PUERTA METALICA 0,9X2,00	und	2,00	$ 922.188	$ 1.844.376
	TOTAL COSTO DIRECTO				**$ 253.208.191**
1	ADMINISTRACIÓN	%	11,0	253.208.190,89	27.852.901,00
2	IMPREVISTOS	%	3,0	253.208.190,89	7.596.245,73
3	UTILIDAD	%	8,0	253.208.190,89	20.256.655,27
4	IVA SOBRE UTILIDAD	%	19,0	20.256.655,27	3.848.764,50
5	TRANSPORTE DE MATERIALES	%	3,0	253.208.190,89	7.596.245,73
SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS					**67.150.812,22**
TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA					**320.359.003,12**
Total Área Construida (m^2)					196,00
Valor Total de Referencia de la Construcción a Nuevo ($/m^2$)					**1.634.484,71**

14.4.7.2 Costo De Reposición De La Construcción tipo bodega.

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN						
Vida Útil (Años)	**Estado de Conservación**	**Edad (Años)**	**Edad (%)**	**Depreciación (%)**	**Área (m²)**	**Vr. de Reposición a Nuevo ($/m)**
100	3,0	20,0	20,0	27,93	196,00	1.634.484,71
Valor Gastado ($/m²)		**Valor Remanente ($/m²)**		**Valor del Avalúo ($)**		**Valor del Avalúo Ajustado ($)**
456.511,58		1.177.973,13		230.882.733,55		**230.882.734**

Nota: Este presupuesto de obra y análisis de precios unitarios (APUS) se realiza con precios de mercado de empresas como Homecenter, EASY Colombia entre otros distribuidores, también se consultaron las revistas, como Construdata, Camacol, Constructeka, Tekhne Ltda., publicación de la tipología de inmuebles urbanos del IGAC entre otras.

14.5 Comportamiento de la Oferta y la Demanda.

El sector en el momento de la visita 26 de noviembre del 2022 tiene una mediana comercialización inmobiliaria y es abierta, es un sector plenamente consolidado en el uso de comercio y residencial.

14.6 Perspectivas de Valorización.

De acuerdo con el movimiento del mercado inmobiliario del sector se puede considerar que las perspectivas de valorización son moderadas y se pueden mantener cerca al índice de inflación; es un sector desarrollado, se prevé que el sector pueda tener una mayor valorización por vía de demanda, ya que hay poca oferta inmobiliaria en el sector.

14.7 Actividades del sector.

La zona tiene variedad de usos desde el residencial hasta el industrial sobre todo el eje de la Avenida los maracos, se desarrollan usos de servicios y comercio pesado.

14.8 Actividad edificatoria.

En el sector la Actividad edificatoria es media**.**

14.9 Concepto de la Garantía.

N/A, pero se aclara y se manifiesta que la construcción no está registrada en la superintendencia de notariado y registro.

15 VALUACIÓN.

15.1 Descripción de los componentes del bien valuado.

Terreno	Construcción bodega 1 piso más oficina

15.2 Cantidades.

Terreno	**196 m²**	Construcción bodega piso1 más oficina	**196 m²**

15.3 Valores unitarios.

Terreno	**$ 1.024.462,99**	Construcción bodega 1 piso más oficina	**$ 1.177.973,13**

15.4 VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN POR MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

	Descripción del Avalúo Realizado	Unidad	Área (m^2)	Vr. m^2	Vr. Avalúo	Vr. Avalúo Ajustado
1	AVALÚO TERRENO	m^2	196	1.024.462,99	200.794.746,04	200.794.746
2	CONSTRUCCIÓN BODEGA 1 PISO	m^2	196	1.177.973,13	230.882.733,5	230.882.734
TOTAL, AVALÚO COMERCIAL						**$ 431.677.480**

SON CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

16. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombre, y afiliaciones profesionales del valuador o la firma de Gerencia De Activos Empresariales & Avalúos YG, sin consentimiento escrito de la misma.

17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

♣ Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
♣ Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
♣ El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.
♣ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
♣ El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
♣ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
♣ La firma avaluadora a través de personal autorizado ha realizado una visita personal al bien inmueble objeto de valuación.
♣ Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

18. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR.

18.1 Nombre del Avalúador
Germán Antonio Urueta Rivero
18.2 Registro de acreditación pública o privada del Avalúador.
Registro Abierto De Avaluadores (RAA) AVAL 77156560.

18.3 Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación.

GERENCIA DE ACTIVOS EMPRESARIALES & AVALÚOS YG, y **Germán Antonio Urueta Rivero** no tienen relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble. Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

18.4 Firma del Avalúador.

Técnico en Avalúos de Bienes Raíces Maquinaria Equipos y Sistemas Catastrales.
Registro (RAA) AVAL 77156560 COD b3230ab3

19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

20. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influencian, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, ubicación, vías de acceso, estado de las construcciones, funcionalidad.

2. **Política del Avalúo**: En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables.

3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.

4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.

5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.

6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble por el método de la renta.

7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno el área del Certificado de tradición del inmueble, aportado por el cliente, las construcciones no están registradas en los documentos jurídicos.

9. El Avalúador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

10. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas, legales y económicas.

11. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial **NTS I 01**, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.

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

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

14. Para el presente avalúo se parte de la orden del encargo valuatorio de parte de la solicitante del avalúo que se realice avalúo comercial por el método de mercado y el avalúo comercial por renta ya que el predio está destinado a producir renta.

15. El predio no es susceptible de división material según ACUERDO No 287 DEL 2015 (29 de diciembre) “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

16. Se realizo avalúo de fachada ya que no fue posible una cita al predio con el secuestre, y en el momento de la visita al predio el arrendatario no permitió el ingreso, por lo tanto se tomaron medidas desde la parte exterior con el distanciómetro y fotos del predio y con estos datos se comparo con la diligencia de secuestro suministrada por la parte demandante.

21 ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

- La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
  German Antonio Urueta Rivero.

- La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
  Técnico en avalúos de bienes raíces, maquinaria, equipos y sistemas catastrales. (RAA) AVAL 77156560 COD b3230ab3.

- La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
  N/A

- La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
  080720190263_Av. Casa Mesitas 3 locales, juzgado de la Mesa Cundinamarca.
  070720190262_Av. Casa Mesitas 2 locales, juzgado de la Mesa Cundinamarca.
  200620190256_Parqueadero.Ricaurte, juzgado 6 de Bogotá.
  030820190272_Av. Casa Ubaté construcción 172-81279, juzgado de Ubaté Cundinamarca.
  030820190271_Av. Casa Prefabricada y lote Ubate_172-39367, juzgado de Ubaté Cundinamarca.
  140220220206_AV_Predio Lote Jiménez, juzgado promiscuo municipal de Simijaca.
  300720200237_AV_Predio Bella Vista Proceso 2020-00092-00 Juzgado Civil Circuito De Funza.

- Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
  NO.

- Si se encuentra en incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
  No he incurrido en falta alguna de dicho artículo del CGP.

- Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
  En el presente dictamen pericial se aplicó el método de mercado y costo de reposición en los artículos 1, 3, 10, 11, 13 y 18 de la resolución 620 del año 2008 ya que el predio no se rige por régimen de propiedad horizontal ley 675 del 2001, se realizó proceso de ajuste por margen de negociación.

Anexo 22. Certificación de Avaluador (RAA)

PIN de Validación: b2a60ad6

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77156560, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-77156560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción **15 Ene 2019** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción **15 Ene 2019** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción **28 Jun 2019** | Regimen **Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: b2a60ad6

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
28 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
15 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
28 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: b2a60ad6

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción **28 Jun 2019** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción **28 Jun 2019** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción **28 Jun 2019** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción **28 Jun 2019** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción **28 Jun 2019** | Regimen **Régimen Académico**

GERENCIA DE ACTIVOS EMPRESARIALES Y AVALUOS YG

PIN de Validación: b2a60ad6

https://www.raa.org.co

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
28 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 142 C # 111B - 05 BLOQUE 40 OFICINA 301
Teléfono: 3046755569
Correo Electrónico: gurueta721@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77156560.

El(la) señor(a) GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN DE VALIDACIÓN

b2a60ad6

Página 4 de 5

PIN de Validación: b06f0abc

https://www.raa.org.co

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 diecinueve (19) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 5 de 5

Anexo 23. CURSOS DE PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN.

Libertad y orden
REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace constar que

GERMAN ANTONIO URUETA RIVERO

Con Cedula de Ciudadania No. 77156560

Cursó y aprobó la acción de Formación

FIGURADO DE HIERRO PARA ESTRUCTURAS DE CONCRETO ARMADO

con una duración de 40 horas

En testimonio de lo anterior. se firma el presente en Duitama. a los quince (15) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020)

Firmado Digitalmente por

GERMAN ANTONIO ORJUELA MEDINA
SUBDIRECTOR
CENTRO INDUSTRIAL DE MANTENIMIENTO Y MANUFACTURA
REGIONAL BOYACÁ

72575202 - 15/12/2020
FECHA REGISTRO

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web http://certificados.sena.edu.co, bajo el número 9514002249048CC77156560C.

Libertad y orden
REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace constar que

GERMAN ANTONIO URUETA RIVERO

Con Cedula de Ciudadania No. 77156560

Cursó y aprobó la acción de Formación

COSTO Y PRESUPUESTO PARA OBRAS CIVILES

con una duración de 50 horas

En testimonio de lo anterior. se firma el presente en Corrales. a los dieciseis (16) días del mes de septiembre de dos mil veinte (2020)

Firmado Digitalmente por

GERMAN ANTONIO ORJUELA MEDINA
SUBDIRECTOR
CENTRO INDUSTRIAL DE MANTENIMIENTO Y MANUFACTURA
REGIONAL BOYACÁ

70036580 - 16/09/2020
FECHA REGISTRO

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web http://certificados.sena.edu.co, bajo el número 9514002178670CC77156560C.

Escaneado con CamScanner

LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
Creada por la Ley 19 de 1958

Dirección Nacional
Departamento de Capacitación - Bogotá, D.C.

CERTIFICA QUE:

GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO
C.C 77.156.560

PARTICIPÓ en la CONFERENCIA

CATASTRO MULTIPROPÓSITO, OPORTUNIDADES Y DESAFÍOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL.

Realizado en Bogotá, D.C. el 14 de Octubre de 2020
Con una intensidad de 4 horas, Se expide en BOGOTÁ, D.C., el 16 de Octubre de 2020

RUBY MARITZA GELENA USECHE
Jefe Departamento de Capacitación
Escuela Superior de Administración Pública.

Para verificar la autenticidad del certificado, ingrese a https://sirecec3.esap.edu.co/ y digite el código. Código: b5bdaaea-a368-4785-9e1a-d8a8122a7463

Escaneado con CamScanner

IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
El futuro es de todos Gobierno de Colombia
CIAF Centro de Investigación y Desarrollo en Información Geográfica

EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
CIAF

CERTIFICA QUE

German Antonio Urueta Rivero

Con documento de identidad No. 77156560

Asistió al curso teórico **RECONOCEDOR PREDIAL URBANO – RURAL**, con una dedicación de 40 horas, de acuerdo con los lineamientos de la Dirección de Gestión Catastral del IGAC.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., el día:
18 de diciembre de 2021

JHON FREDY GONZÁLEZ DUEÑAS
Director de Gestión Catastral

Compruebe la validez de este certificado en: https://telecentro.igac.gov.co/moodle/mod/customcert/verify_certificate.php Código: ***DcuiDCYTur***

GERENCIA DE ACTIVOS EMPRESARIALES Y AVALUOS YG

Anexo 24. Documentos Aportados por el cliente.

1. Certificado de tradición del inmueble objeto de avalúo en formato digital.

2. Pago de impuesto formato digital.

3. Copia de la diligencia de secuestro.