

## 2012-00079 solicitud y reconocimiento Parte

Robinson Barbosa Sanchez

Vie 02/06/2023 16:14

Para: Juzgado 02 Promiscuo Circuito - Amazonas - Leticia <prcto02lt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 7 archivos adjuntos (5 MB)

SOLICITUD Y PODER.pdf; CERTIFICADO DE DEFUNSION.pdf; CERTIFICADO TRADICION.pdf; AVALUO.pdf; CEDULA AMANDA VILLAREAL.pdf; PODER.pdf; certificacion evaluador.pdf;

*Dra. buenos días*

*Acorde a la Ley 2213 de 2022, "por medio de la cual se establece la vigencia permanente del Decreto Legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, agradezco se tenga en cuenta, por este medio, la solicitud que se adjunta, para el proceso de la referencia.*

*Cordial saludo*

 Imagen

[abogadosasociadosrbs@gmail.com](mailto:abogadosasociadosrbs@gmail.com)

**SISTEM JURIDICA SAS**

**Robinson Barbosa Sanchez**

**Calle 16 N° 9-64 oficina 1000 - Box. 3415265**

**Celular 3144133771**

**Bogotá. D.C.**

Señor  
**JUEZ SEGUNDO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE LETICIA AMAZONAS**  
E. S. D.

**Ref. – Proceso Ejecutivo de Mayor Cuantía.**  
**Demandante: NELSON BARRANTES.**  
**Demandado: ALBERTO VILLAREAL DIAGO**  
**Radicado: 2012-00079**

**ROBINSON BARBOSA SANCHEZ**, mayor de edad, vecino, residente y domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79306871 expedida en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 145356 del Consejo Superior de la Judicatura, cel.: 3144133771 e-mail: [abogadosasociadosrbs@gmail.com](mailto:abogadosasociadosrbs@gmail.com), actuando como apoderada especial de la Señora **AMANDA RIVERA DE VILLAREAL**, mayor de edad, vecina, residente y domiciliado en la ciudad de Leticia – Amazonas, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40176076 expedida en la ciudad de Leticia – Amazonas, con dirección de notificación física y electrónica: Calle 7 No. 7-28 Barrio Punta Brava de la ciudad de Leticia – Amazonas, Cel.: 3057344949, E-mail: [ama52vr@gmail.com](mailto:ama52vr@gmail.com), en su calidad de cónyuge sobreviviente, en el proceso de la referencia, en aplicación del artículo 457 del Código General del Proceso, respetuosamente me dirijo a su despacho con la finalidad de realizar las siguientes:

## HECHOS

**PRIMERA:** El señor **ALBERTO VILLAREAL DIAGO (+), CC 15885590**, quien fungía en el proceso en referencia como demandado o parte pasiva, falleció el día 21 de julio de 2021, como se puede constatar en el registro civil de defunción que se adjunta.

**SEGUNDA:** la señora **AMANDA RIVERA DE VILLAREAL**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No.40176076 de Leticia, y quien convivio por más de 40 años con el señor **ALBERTO VILLAREAL DIAGO (+), CC 15885590**, legalmente casados por rito de la iglesia católica, actualmente es su cónyuge sobreviviente.

**TERCERO.** la señora **AMANDA RIVERA DE VILLAREAL**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No.40176076 de Leticia, me otorgo, poder especial amplio y suficiente para, para solicitar al despacho, a través de apoderado, que se tenga como parte del proceso, a fin de velar por los derechos que le puedan corresponder.

**CUARTO:** El señor **ALBERTO VILLAREAL DIAGO (+), CC 15885590**, en vida mas exactamente el 16 de septiembre de 2019, solicito al ingeniero **OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79110696 de Bogotá, reconocido y avalado por la Corporación Colombiana de Autoreguladora de Avaluadores- ANAV, la elaboración del avalúo comercial del inmueble de su propiedad identificado con matricula inmobiliaria No. 400-8227, Anexo certificado.

**QUINTO:** el trabajo de avalúo comercial solicitado, por el señor **ALBERTO VILLAREAL DIAGO (+), CC 15885590**, iba a ser incorporado al proceso, pero por temas de la

pandemia y el deceso del mismo demandado, nunca se allego al despacho y que mediante el presente escrito anexo.

### **SOLICITUDES.**

1. Solicito respetuosamente al despacho se tenga en cuenta la calidad de cónyuge sobreviviente a la señora **AMANDA RIVERA DE VILLAREAL**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No.40176076 de Leticia, y hacerla parte del proceso en referencia.
2. Solicito Señor Juez someter a contradicción el avalúo comercial del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 400-8227 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Leticia – Amazonas, avalúo que anexo con el presente memorial, teniendo en cuenta que el avalúo se fijó en **\$739.297.500,00**, suma de dinero que no es *idónea* para establecer el precio real del inmueble a rematar.
3. Solicito Señor Juez, aceptar y aprobar el avalúo comercial del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 400-8227 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Leticia – Amazonas, en la suma de **MIL DOSCIENTOS SIETE MIL MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/L** (\$1.207'380. 000.00).
4. Se mantenga en firme las condiciones generales del auto del 25 de mayo de 2023, que ordena el remate, pero que se modifique y tenga en cuenta el valor del avalúo, que presento, el cual fue solicitado en vida, por el demandado , señor **ALBERTO VILLAREAL DIAGO (+)**.

Anexo al presente memorial los siguientes documentos:

- Poder debidamente otorgado. (Decreto 806 de 2020).
- 
- Certificado de registro Civil de Defunción del señor, **ALBERTO VILLAREAL DIAGO (+), CC 15885590.**
- Copia de la cedula de ciudadanía de la señora **AMANDA RIVERA DE VILLAREAL,**
- Certificado actualizado de tradición y libertad del inmueble identificado con M.I. 400-8227
- Avalúo comercial del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 400-8227 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Leticia – Amazonas.
- Certificación del Avaluador.

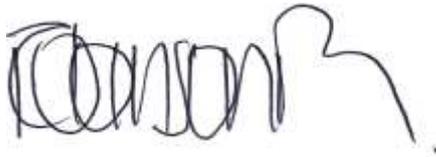
## NOTIFICACIONES

**AMANDA RIVERA DE VILLAREAL:** Calle 7 No. 7-28 Barrio Punta Cana , Leticia- Amazonas , correo electrónico, [ama52vr@gmail.com](mailto:ama52vr@gmail.com), celular 3057344949.

**ROBINSON BARBOSA SÁNCHEZ, C.C 79306871** de Bogotá., T.P. 145.356 del C. S. de la J., Dirección: Calle 16 N° 9-64 oficina 1000 Bogotá D.C., Celular: 3144133771- 6007945 , Correo electrónico: [abogadosasociadosrbs@gmail.com](mailto:abogadosasociadosrbs@gmail.com)

Del Señor Juez,

atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ROBINSON BARBOSA SANCHEZ', with a stylized flourish at the end.

**ROBINSON BARBOSA SANCHEZ**  
**C.C. 79'306.871 de Bogotá.**  
**T.P. 145.356 del C. S. de la J.**

Señor  
**JUEZ PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE LETICIA- AMAZONAS**  
E. S. D.

Ref. Proceso Ejecutivo de Mayor Cuantía.  
Demandante: **NELSON BARRANTES.**  
Demandado: **ALBERTO VILLARREAL DIAGO (+)**  
Radicado: 2012 - 00079

**AMANDA RIVERA VDA DE VILLARREAL**, mayor de edad, vecina, residente y domiciliada en la ciudad de Leticia –Amazonas, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40176076 expedida en la ciudad de Leticia –Amazonas, con dirección de notificación física y electrónica: calle 7 No 7-28 Barrio Punta Brava (Centro) de Leticia –Amazonas, Celi.: 3057344949 E-mail: [ama52vr@gmail.com](mailto:ama52vr@gmail.com), respetuosamente me dirijo a su despacho con la finalidad de comunicarle que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor **ROBINSON BARBOSA SANCHEZ** mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79306871, expedida en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 145.356 del Consejo Superior de la Judicatura, cel.: 3144133771 e-mail: [abogadosociadosrbs@gmail.com](mailto:abogadosociadosrbs@gmail.com), para que represente mis intereses, en calidad de cónyuge sobreviviente y heredera del señor **ALBERTO VILLARREAL DIAGO (+)**, hasta la terminación del proceso de la referencia.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de conciliar, recibir, allanarse, disponer del derecho en litigio, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, solicitar medidas cautelares extraprocerales, solicitar pruebas extraprocerales y demás actos preparatorios del proceso.

Finalmente, mi apoderado podrá formular las pretensiones que estime conveniente para mi beneficio, recibir las notificaciones, a que haya lugar, así como reconvenir y en general todas aquellas actuaciones necesarias para el buen cumplimiento de su gestión, al tenor del artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase, Señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Atentamente,

  
**AMANDA RIVERA VDA DE VILLARREAL**  
C.C. No. 40176076

Acepto.



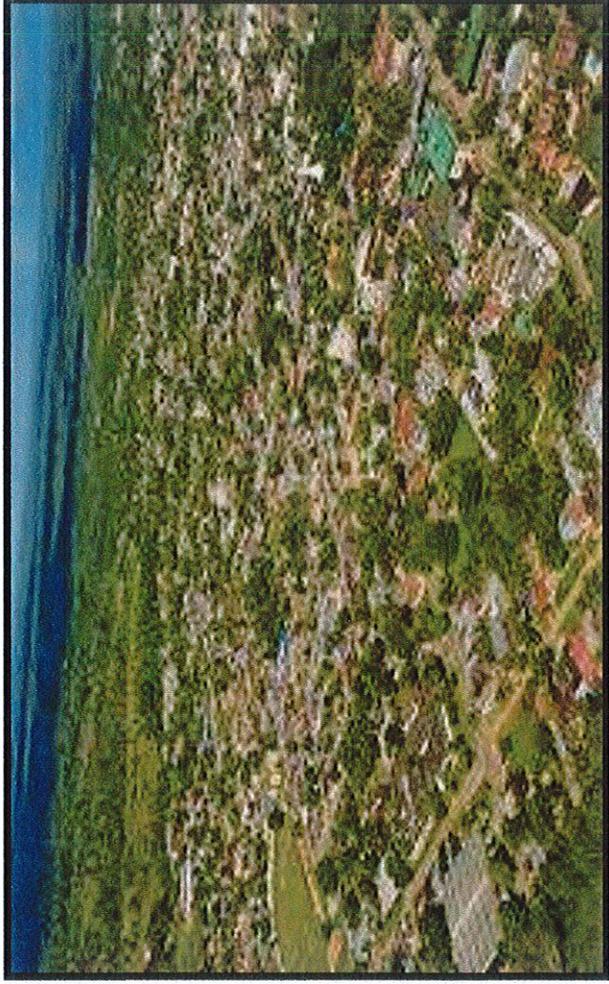
**ROBINSON BARBOSA SANCHEZ**  
CC 79306871 de Bogotá  
T.P. 145356 DEL Consejo Superior de la Judicatura.

CLARA ELENA ZABARRAIN URBINA  
NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE LETICIA



*OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO*  
*RAA: AVAL-79110696*

**AVALÚO COMERCIAL DE BIENES  
INMUEBLES URBANOS**

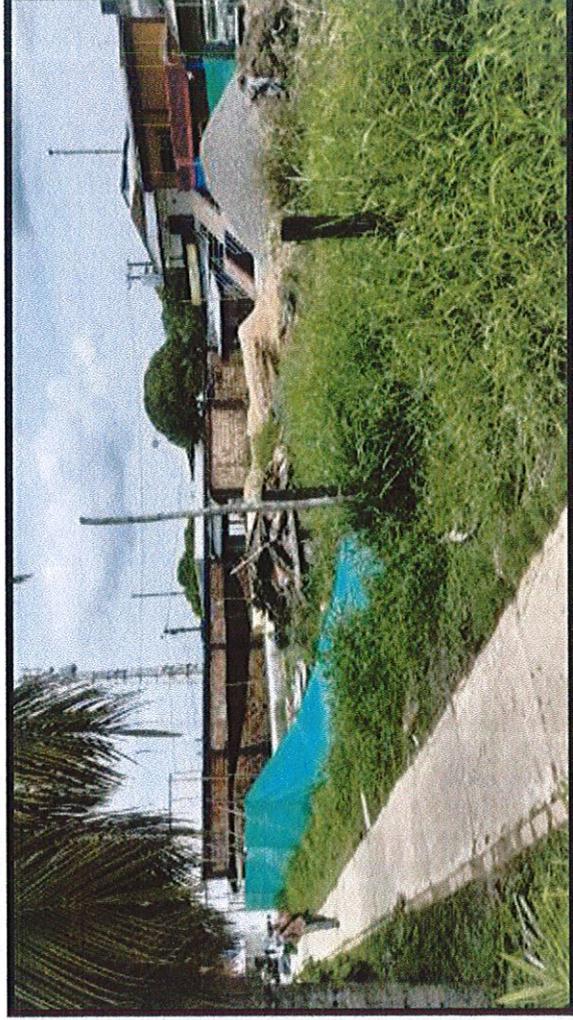


INMUEBLE UBICADO EN:  
**CALLE 9 No 10 - 16**  
**LETICIA, AMANZONAS**

PROPIETARIO:  
**ALBERTO VILLARREAL DIAGO**

OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO  
RAA: AVAL-79110696

# AVALÚO DE INMUEBLE URBANO - (LOTE)



**OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO**  
**RAA: AVAL-79110696**

**AVALÚO COMERCIAL DE BIENES  
INMUEBLES URBANOS**

**PROPIETARIO:**

**ALBERTO VILLARREAL DIAGO.**

**ELABORÓ:**

**OSCAR E. CASTILLO RUBIANO**  
**RAA: AVAL-79110696**

**INMUEBLE UBICADO EN:**

**CALLE 9 No. 10 - 16**  
**LETICIA**

**SOLICITANTE:**

**ALBERTO VILLARREAL DIAGO**

**VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:**

**SON: UN MIL DOSCIENTOS SIETE MILLONES TRESCIENTOS  
OCHENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**  
**(\$1.207.380.000,00)**

**Leticia, 16 de Septiembre de 2019**

**OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO**  
**RAA: AVAL-79110696**

**INFORME AVALÚO COMERCIAL**

**Fecha:** Septiembre 16 de 2019

**Avaluador:** Oscar E. Castillo Rubiano – RAA: AVAL-79110696.

**Solicitante:** Alberto Villarreal Diago.

**Fecha de Inspección:** Septiembre 12 de 2019

**A. ALCANCE DEL AVALÚO**

El presente informe tiene como objetivo dar cumplimiento a la solicitud para realizar el avalúo comercial de un lote o terreno con construcciones, sin destinación definida, ubicada en el sector central de la ciudad de Leticia, sujetos a las normas y metodologías establecidas mediante la Resolución 620 de 2008 del IGAC y basados en las normas internacionales que dicta el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC – Londres 1981).

**2. INFORMACIÓN BÁSICA**

- 2.1. **DEPARTAMENTO:** Amazonas
- 2.2. **CIUDAD:** Leticia.
- 2.3. **NOMBRE PROPIETARIO:** Municipio de Leticia
- 2.4. **IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO:** 15.885.590
- 2.5. **CLASIFICACIÓN:** Lote
- 2.6. **DIRECCIÓN:** Calle 9 No. 10 - 16
- 2.7. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 400-8227

**3. DOCUMENTOS DE PROPIEDAD EVALUADOS**

- Certificado de Tradición y Libertad, Oficina de Instrumentos Públicos de Leticia
- Certificado Catastral No. 4145133
- Información Catastral vigencia 2019 (IGAC)
- Escritura Pública No. 0764 del 2 de diciembre de 2011, Notaría Única de Leticia

**4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR**

**4.1 LOCALIZACIÓN:**

El lote está ubicado en el sector central del casco urbano de Leticia; cuenta con

**OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO**  
**RAA: AVAL-79110696**

algunas construcciones básicas sin diseño arquitectónico, pero con materiales sólidos.

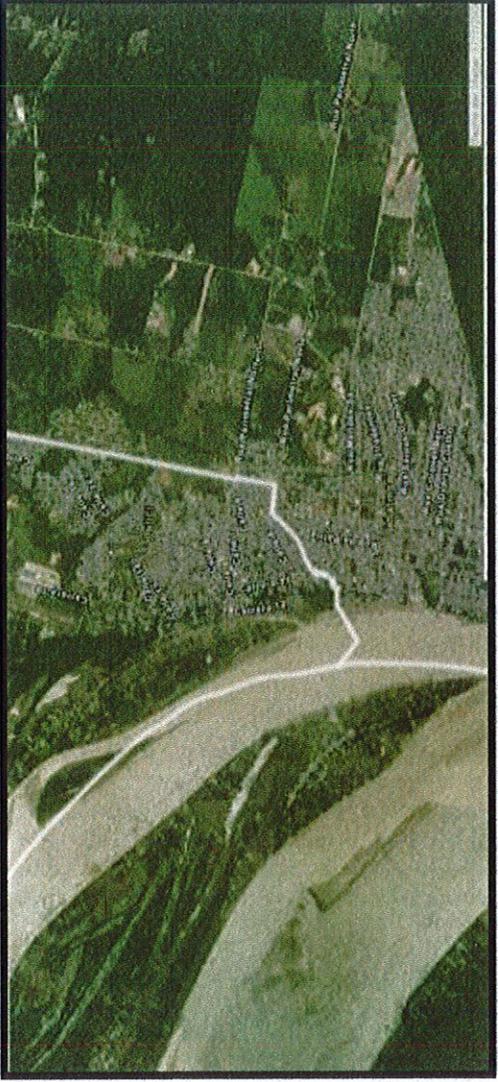


IMAGEN SATELITAL GENERAL DEL MUNICIPIO DE LETICIA

#### **4.2. ALINDERACIÓN.**

Los linderos generales de los predios son los que aparecen claramente definidos en la Escritura Pública No. 0764 del 2 de diciembre de 2011, de la Notaría Única de Leticia.

- **NORTE:** Con lote No. 1 del desenglobe del sr. Alberto Villarreal – 33 mts.
- **SUR:** Con la Calle 9 en 33,0 metros
- **ORIENTE:** Con la Carrera 10ª., en longitud de 26,20 metros
- **OCCIDENTE:** Con predio de Cédula Catastral -0003-0001-000 en 28,75 mts.

**4.3. ÁREAS DEL INMUEBLE:** Según los documentos de identificación y descripción del inmueble anexos, se tiene:

<b>INMUEBLE</b>	<b>ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b>
<b>LOTE – CALLE 9 No. 10 - 16, LETICIA</b>	
Área Construida	48,0
Área Terreno (Lote) – Certificado Catastral	897,0
Área Terreno (Lote) – Medida en sitio	906,60
Área Terreno (Lote) – Escritura 0764	906,60
<b>ÁREA PARA AVALÚO</b>	<b>906,60</b>

**5. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO:**

Lote urbano, esquinero y con uso de suelo comercial, de forma regular aunque no es apreciable su forma geométrica, se asemeja a un rectángulo y de topografía plana.

El lote con construcción, se encuentra en el barrio Centro, en la esquina de la calle 9 y carrera 10. Este lote y su sector de ubicación muy central, esta cerca todos los equipamientos urbanos. Colinda con los barrios Punta Brava, Puerto Civil, Victoria Regia, entre otros.

**6. EDAD Y ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:**

El lote o inmueble en general, se observa en buen estado de mantenimiento. La edad del terreno sin limite, pues corresponde a un lote que para efecto de avalúo se hace sin ningún tipo de construcción, debido a que la construcción no tiene gran importancia dado el tipo y diseño de la construcción.

**7. TITULACIÓN**

El presente informe no constituye **estudio de títulos**; por lo tanto, los linderos, áreas y medidas aquí determinados, serán tenidos en cuenta única y exclusivamente para efectos de cálculos y demás relacionados con el presente avalúo.

- **MATRICULA INMOBILIARIA:** 400-8227.
- **CÓDIGO CATASTRAL (C.H.I.P.):** No aplica
- **CÉDULA CATASTRAL:** 9100101000 00000030 01400 00000000

**8. USOS ECONÓMICOS DEL PREDIO -  
USO DEL SUELO, RESERVAS, PLUSVALÍA, ESTRATIFICACIÓN, SEGÚN EL  
PBOT:**

**8.1. Uso de suelo:** Los usos permitidos según el PBOT, tenemos:

- Barrio: Centro
- Área de actividad: Comercial
- Tratamiento: Consolidación
- Modalidad: Con densificación alta
- Uso principal: Comercial, Residencial
- Uso Complementario: Dotacional e Institucional

**8.2. Reservas:** No tiene reserva vial.

**8.3. Riesgo:** No tiene riesgo de remoción en masa. Bajo riesgo por inundaciones.

**8.4. Estratificación:** Los inmuebles comerciales no se les asigna estrato

**8.5. Plusvalía:** No esta afectado el inmueble con el gravamen de Participación en la Plusvalía.

**8.6. Uso Actual del Predio:** Sin determinar (lote).

#### **9. OFERTA Y DEMANDA:**

Aunque la oferta de terrenos y construcciones en la ciudad de Leticia es baja, el sector, por ser de reconocida ubicación, interés y desarrollo, presenta alguna presión de demanda inmobiliaria; por tanto, la demanda es cada vez mayor. Esta situación hace que se incremente el precio del m2 de terreno, valorizado por el potencial de desarrollo que tiene este sector para residencial, institucional o comercial.

#### **10. VARIABLES QUE DETERMINAN EL AVALÚO**

Los determinantes principales en la valuación del predio se relacionan a continuación y están basadas en lo descrito en este informe; y son las que siguen:

##### **10.1. FACTORES POSITIVOS PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO:**

- Buena dentro del sector de influencia.
- Área y ubicación estratégica y esquinera del lote
- Facilidades de transporte, accesibilidad y logística.
- Mediana perspectiva de valorización a corto plazo.
- Cercanía o dentro de las zonas comerciales e institucionales reconocidas.
- Uso del suelo, índice de Construcción favorable que le permite encontrar variadas posibilidades de uso o de construcciones multiusos.

##### **10.2. AFECTACIONES PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO:**

- Situación del mercado inmobiliario.
- Poca proyección constructiva o de nuevos proyectos de vivienda.
- Tiempo de comercialización de mediano a largo plazo

#### **11. FUENTES DE INFORMACIÓN**

- Escritura Pública No. 0764 de 2-12-2001, Notaría Única de Leticia.
- Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.).
- Geoportail IGAC.
- Páginas web de información predial e inmobiliaria especializada
- Mapas del sector
- Visita al predio y al sector.
- Información recolectada y banco de datos del Avaluador.

## **12. MÉTODOS APLICADOS:**

Con el avalúo del inmueble en cuestión, se procede según las normas establecidas por la Resolución 620 de 2008 del IGAC, especialmente; y por el numeral No. 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, hoy Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y de acuerdo con las normativas establecidas en el Decreto 1730 de 2009, expedido por los Ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo.

Para efecto de evaluar el predio en estudio, se tuvieron en cuenta métodos como: Método de Comparación o De Mercado, por indagación de los precios del sector y el Método Residual que incluye el cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso (Artículo 26 de la Resolución 620 de 2008).

### **12.1. ANÁLISIS Y PROCEDIMIENTO**

Se desarrolla el mismo análisis y se genera el mismo procedimiento de valoración.

#### **12.1.1. FORMACIÓN DEL VALOR - MÉTODOS DE VALORACIÓN**

>	COMPARATIVO O DE MERCADO (X)	()	>	DE LA RENTA	()
>	DE REPOSICIÓN O ADITIVO	()	>	RESIDUAL	(X)

#### **12.1.2. ELEMENTOS DE JUICIO**

Los métodos empleados en el presente Avalúo fueron el **Comparativo** y el **Residual**, para el cálculo del valor por predio, basados en los datos estadísticos, con los cuales se hace una comparación directa con las ventas de propiedades similares o comparables, y así poder determinar el valor del metro cuadrado. Dicha comparación puede valerse de muchos medios, aun incluyendo costos y rentas.

Para determinar este valor, se realizaron las inspecciones en el sitio, a fin de verificar valores en el contorno, como también, se indagó en las oficinas inmobiliarias, banco de datos de las Lonjas, un banco de datos de propiedad del perito valuador, comparación de avalúos similares en zonas adyacentes con iguales características y referencias de operaciones de compraventa de inmuebles similares al inmueble en estudio.

#### **12.1.3. DESCRIPCIÓN DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS.**

- **MÉTODO COMPARATIVO:** Es útil para la mayoría de los bienes inmuebles, eso sí, con la condición de que exista información del mercado - operaciones de venta, avalúos, ofertas, etc.-, para bienes iguales, similares o de alguna manera comparables.

**OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO**  
**RAA: AVAL-79110696**

Los inmuebles que se avalúan con este método son: casas, edificios, apartamentos, oficinas, consultorios, bodegas, fincas de recreo y opcionalmente lotes de terreno. Este tipo de inmuebles representa buen porcentaje de las transacciones inmobiliarias; y por lo tanto, conforma una muestra representativa a la cual se le puede aplicar de manera confiable la técnica estadística.

- **MÉTODO RESIDUAL:** También conocido como **DE POTENCIAL DE DESARROLLO**, por la connotación que tiene. Método adecuado para encontrar el valor de terrenos que no tienen un comparativo suficiente en el mercado inmobiliario. Se basa en desarrollar el proyecto mas probable y de mayor impacto sobre el terreno en estudio.

**13. CÁLCULO DE AVALÚO.**

Aplicando los principios de mayor valor y mejor uso posibles, el de conformidad y el principio del equilibrio, para dar valor lo más cercano posible a un concepto de equilibrio, se presenta el siguiente valor de avalúo para el predio en estudio.

Para el caso que nos ocupa, el terreno por sus valiosos factores de ubicación, uso del suelo, índice de Construcción, área y forma del terreno y otros factores de mercado y potencial, hacen que el metro cuadrado en este importante sector de la ciudad, logren tener el mayor valor comercial. Aquí, en este terreno esta permitido hacer construcciones de hasta cinco (5) pisos, lo que hace que aumente el impacto sobre el valor del terreno.

**a. VALOR DEL PREDIO**

<b>P R E D I O : L O T E – C A L L E 9 N o . 1 0 - 1 6 , L E T I C I A</b>			
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR POR METRO CUADRADO</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
LOTE: CALLE 9 No. 10 - 16	906,6	\$1.300.000	\$1.178.580.000,-
CONSTRUCCIÓN: CALLE 9 No. 10-16	48,0	\$600.000	\$28.800.000,-
➤ <b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE</b>			<b>\$1.207.380.000,-</b>

➤ **CONSIDERACIONES.**

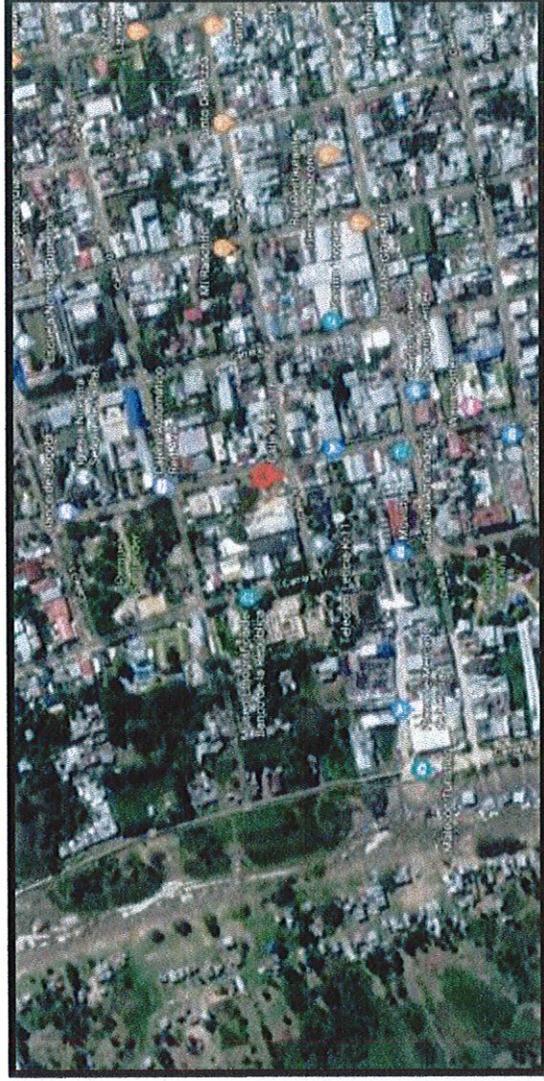
➤ Todos los bienes analizados y registrados están ofrecidos en el mercado con un "Precio"; y el avalúo se refiere a un "Valor". Por eso, el valor presentado, es un valor de referencia, considerando que, por principios de avalúo, se debe entregar el mayor valor. Revisando y teniendo en cuenta que los valores por metro cuadrado obtenidos, son un indicador y no un valor definitivo debido a que cada negociación de compra y venta de bienes cuenta con la incidencia de varios factores como la forma de pago, tiempo o plazo de pago, condiciones de legalidad de los predios, las razones propias o personales que conllevan a la venta y/o a la compra, entre otros, es casi imposible determinar un factor de descuento promedio o general en las negociaciones de los predios.

## **OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO**

**RAA: AVAL-79110696**

- Bajo la anterior premisa, el estudio se estructura mediante una evaluación de tipo objetivo, identificable y medible; y de otra parte, una evaluación subjetiva como aporte basado en la experiencia del Avaluador, el conocimiento del mercado y en las diferentes posibilidades que ofrece el sector, que representan un valor importante en la calificación y descripción de los detalles o especificidades de la valoración. Por tanto, el valor asignado al metro cuadrado y al inmueble en general, tendrá una apreciación con mucho peso subjetivo.
- El terreno representa el mayor y único valor, en donde se debe tener en cuenta que no se puede realizar el estudio del mercado o el potencial de desarrollo del terreno, con los valores promedios de la carrera 10 y las calles 8 y 9 que representa el vecindario del lote. Estos valores se deben promediar con terrenos con características sociales y económicas semejantes, que tengan la forma.
- Localización y ubicación del inmueble, en una zona urbana con buen potencial de desarrollo, y con mediano crecimiento urbanístico.
- El vecindario y el sector que ejerce una alta influencia en la economía local y regional, en la parte residencial y comercial principalmente, y en general el movimiento diario que generan las ventas de bienes y servicios sobre la frontera.
- La reglamentación urbana vigente según el PBOT, que permite la urbanización y explotación residencial de este sector prioritariamente en viviendas y comercial de bajo impacto.
- Las condiciones de edificabilidad permitidas de acuerdo al PBOT, en cuanto a la altura y ocupación del predio, y que tienen que ver en la potencialidad del terreno y el uso del suelo permitido.
- Precios del mercado de la zona en cuanto a terrenos, las deducciones o castigos de esos valores y de información profesional, el valor del m<sup>2</sup> de terreno, según condiciones socio-económicas y culturales; y la aplicación de mi experiencia como Avaluador y del asesor técnico conocedor del sector de la construcción como Ingeniero Civil (Ingeniero Iván Melgarejo Arzuza; M.P. 25202231493CND), lo que se manifiesta es que este avalúo es atípico y muy diferente a otras condiciones y regiones de Colombia.

**OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO**  
**RAA: AVAL-79110696**



VISTA AÉREA Y DELIMITACIÓN DEL INMUEBLE

#### **4.4. ACCESO Y VECINDARIO:**

Sector de actividad residencial principalmente, pero también existe una actividad comercial importante de bajo impacto e institucional. El vecindario se caracteriza por estar consolidado en la parte residencial y económica, con densificación urbanística alta, y ser el sector más importante para el desarrollo de la ciudad.

Las principales vías de acceso son la carrera 6, 7 y 8; y las calles 11, 10, 9 y 8. La influencia de este sector es hacia lo residencial principalmente, con un potencial alto en lo comercial e institucional

#### **4.5. TRANSPORTE:**

Colectivos, buses y microbuses principalmente, como medio formal, pero están los moto-taxis y moto-carros como medios de transporte informales. Existe también el servicio de transporte en taxis privados.

#### **4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:**

SERVICIO	DESCRIPCIÓN
➤ ALCANTARILLADO	Cuenta con Alcantarillado por Empuamazonas
➤ ACUEDUCTO	Con Acometida por Empuamazonas
➤ ENERGÍA	Acometida y contador.
➤ ALUMBRADO PÚBLICO	Servido por Energía para el Amazonas S.A. ESP
➤ TELÉFONO	Telefonía fija y Celular óptimas
➤ BASURAS	Recolección programada

**OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO**  
**RAA: AVAL-79110696**

➤ **AVALÚO TOTAL**

<b>VALOR TOTAL DEL AVALÚO</b>		
<b>CONCEPTO</b>		<b>VALOR TOTAL</b>
<b>VALOR TOTAL DE LOTE UBICADO EN LA CALLE 9 No. 10 - 16 DE LETICIA</b>		<b>\$1.207.380.000,-</b>
<b>TOTAL</b>		<b>\$1.207.380.000,-</b>

**SON: UN MIL DOSCIENTOS SIETE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**

El presente Informe de Avalúo tiene validez de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición. Decreto 1420 de 1998; Artículo 19°.

El presente Informe se elabora bajo absoluta responsabilidad profesional del Avaluador y una de las normas jurídicas que lo respalda es el Decreto 266 del 2002.

El Avaluador declara que no tiene ningún interés directo o indirecto en el resultado del estudio de valoración o en sus posibles utilizaciones. Artículo 2.2.2.13.1.3.; Sección 1; Capítulo 13 del Decreto 1074 de 2015

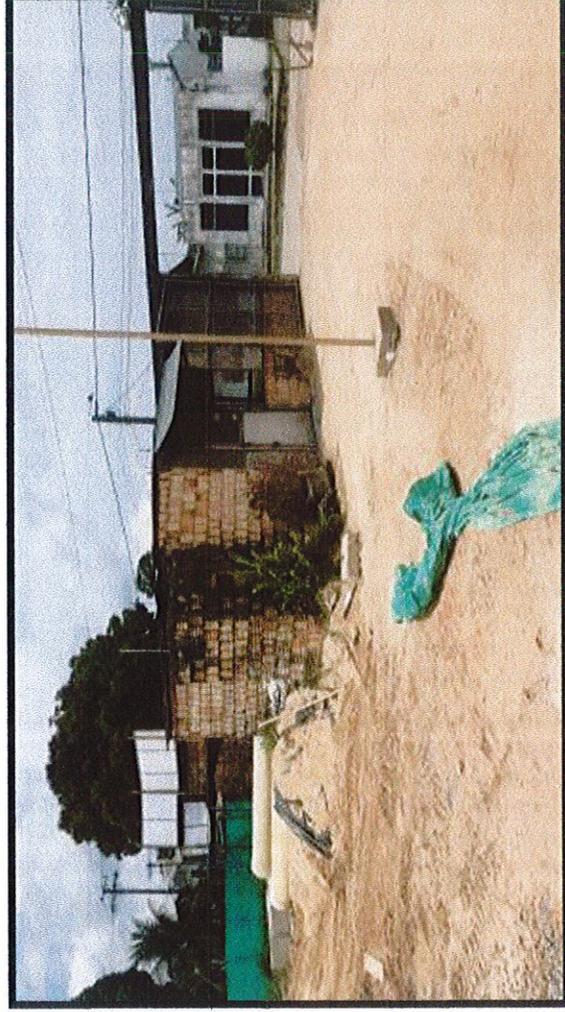
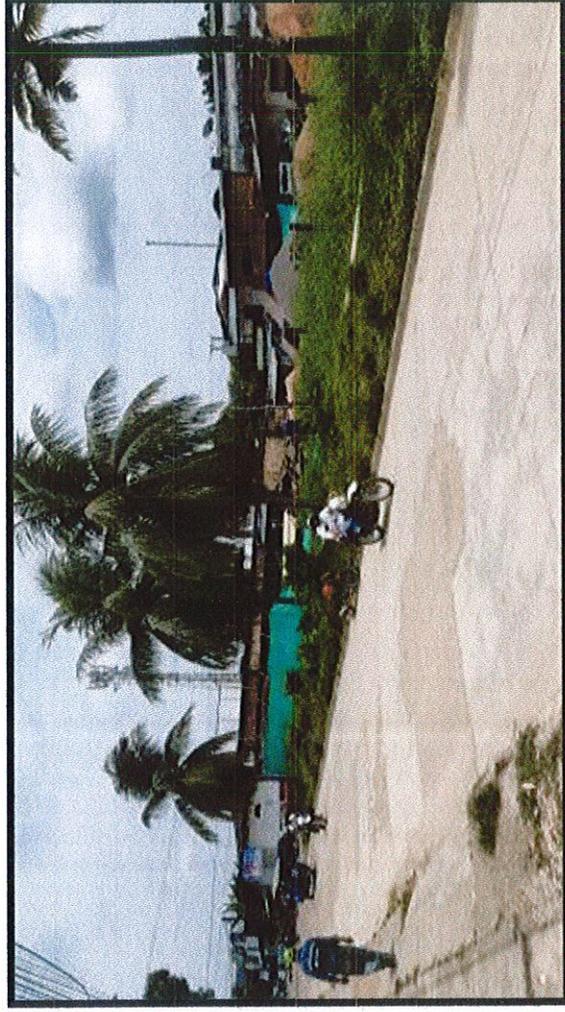


**OSCAR E. CASTILLO RUBIANO**  
**RAA: AVAL-79110696**

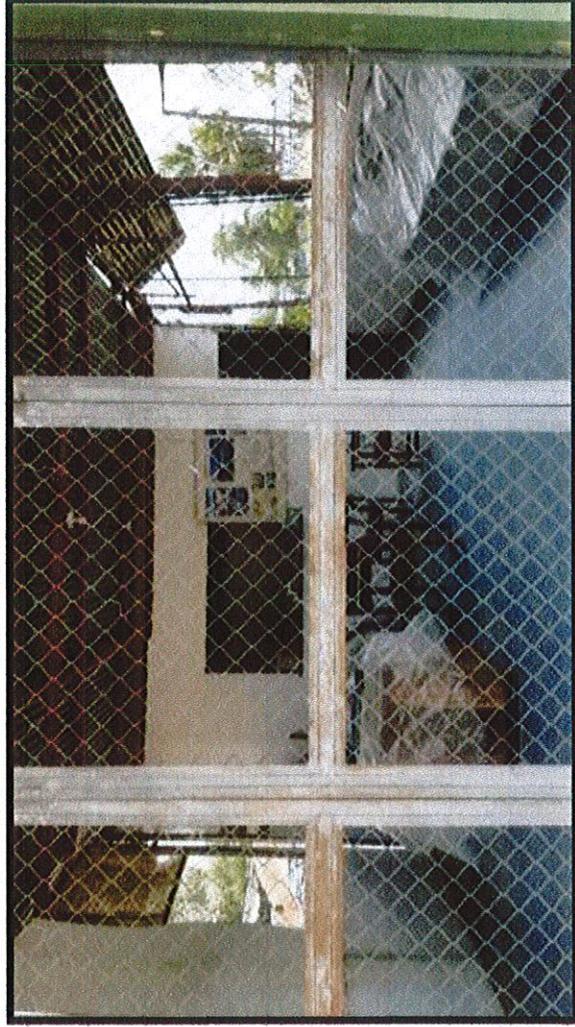
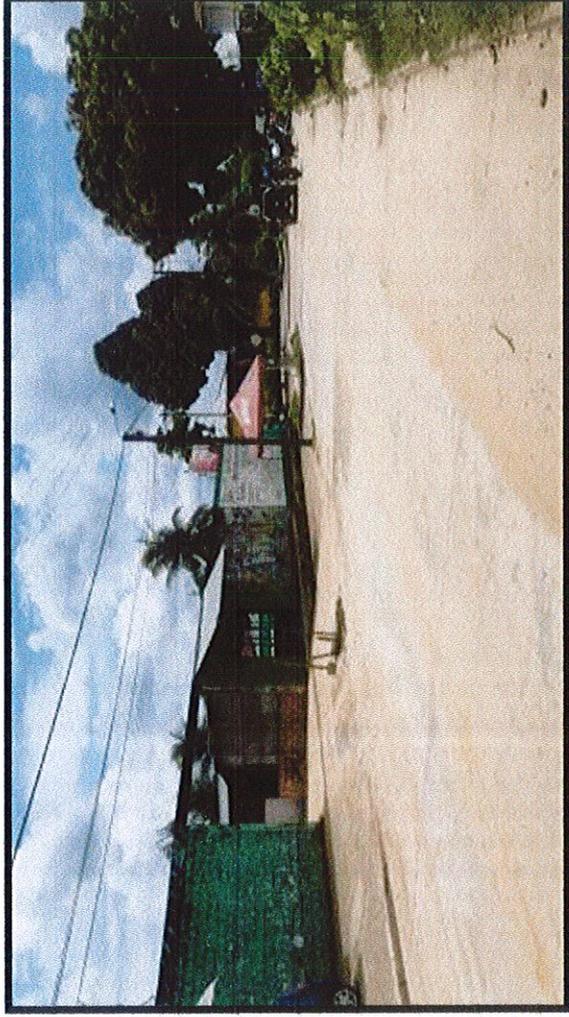
*OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO*  
*RAA: A VAL-79110696*

---

## REGISTRO FOTOGRÁFICO



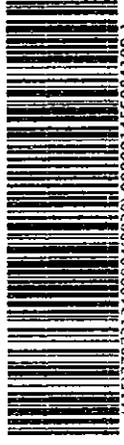
*OSCAR EMERSON CASTILLO RUBIANO  
RAA: AVAL-79110696*



2. Concepto 1 3 Actualización de oficio  
Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14560841091



(4151707212483984(8020) 000001456084109 1

5. Número de identificación Tributaria (NIT): 7 9 1 1 0 6 9 6 5  
6. DV 12. Dirección seccional Impuestos de Bogotá

14. Buzón electrónico 3 2

**IDENTIFICACION**

24. Tipo de contribuyente: 2 Persona natural o sucesión ilíquida  
25. Tipo de documento: 1 3 Cédula de ciudadanía  
26. Número de identificación: 7 9 1 1 0 6 9 6  
27. Fecha expedición: 1 9 7 6 0 8 1 0  
Lugar de expedición 28. País: 1 6 9 Bogotá D.C.  
29. Departamento: COLOMBIA  
30. Ciudad/Municipio: Bogotá, D.C.  
31. Primer apellido: RUBIANO  
32. Segundo apellido: OSCAR  
33. Primer nombre: OSCAR  
34. Otros nombres: EMERSON  
35. Razón social:

36. Nombre comercial:

37. Sigla:

**UBICACION**

38. País: COLOMBIA  
39. Departamento: 1 6 9 Bogotá D.C.  
40. Ciudad/Municipio: 1 1 Bogotá, D.C.  
41. Dirección principal: CL 39 B 20 39 BRR LA SOLEDAD  
42. Correo electrónico: oecastillo@gmail.com  
43. Código postal: 8 0 2 3 0 4 1  
44. Teléfono 1:  
45. Teléfono 2:

**CLASIFICACION**

**Actividad económica**

Actividad principal: Actividad arrematada  
46. Código: 7 1 1 0 2 0 1 0 0 8 1 0  
47. Fecha inicio actividad: 7 7 3 0 2 0 1 0 0 8 1 0  
48. Código: 7 7 3 0 2 0 1 0 0 8 1 0  
49. Código: 2 2 4 9

**Actividad económica**

Otras actividades: 2  
50. Código: 1  
51. Código: 2

52. Número establecimientos: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26

22- Obligado a cumplir deberes formales a  
49 - No responsable de IVA

**Obligados aduaneros**

54. Código: 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20  
55. Forma: 10  
56. Tipo: 10  
57. Modo: 10  
58. CPC: 10

**Exportadores**

59. Anexos: SI NO X  
60. No. de Folios: 10  
61. Fecha: 2 0 1 9 0 5 3 1  
62. Servicio: 1  
63. Tipo: 3

**IMPORTANTE:** Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación  
**Para uso exclusivo de la DIAN**

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz, en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.  
Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.  
Firma autorizada:

984. Nombre: ACTUACIÓN DE OFICIO AUTOMÁTICA

985. Cargo:



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 25-ABR-1952

LETICIA  
(AMAZONAS)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.69  
ESTATURA

O+  
G.S. RH

F  
SEXO

28-AGO-1975 LETICIA  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

  
REGISTRADOR NACIONAL  
ALEXANDER VEGA ROCHA



R-6000100-01271008-F-0040176076-20211203 0077145610G 1 8502576290

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACIÓN PERSONAL  
CÉDULA DE CIUDADANÍA

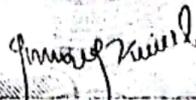
NÚMERO 40.176.076

RIVERA De VILLARREAL

APELLIDOS

AMANDA

NOMBRES



FIRMA





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) OSCAR EMERSON CASTILLO RUEIANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79110696, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79110696.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR EMERSON CASTILLO RUEIANO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Obras de Infraestructura. Restringido a (Estructuras especiales para proceso).
- Obras de Infraestructura. Restringido a (Acueductos y conducciones).
- Obras de Infraestructura. Restringido a (Aeropuertos, muelles).
- Obras de Infraestructura. Restringido a (Y demás construcciones civiles de infraestructura similar).
- Obras de Infraestructura. Restringido a (Presas).
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Removientes y Animales

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

- Certificación expedida por Laja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 25 de Agosto de 2021, 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 SAA**

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 69B # 20 - 39

Teléfono: 3107682052

Correo Electrónico: oecastillor@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) OSCAR EMERSON CASTILLO RUEIANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79110696.



## HOJA DE VIDA

### DATOS PERSONALES

**NOMBRES  
APELLIDOS**

**OSCAR EMERSON  
CASTILLO RUBIANO**

**CÉDULA DE CIUDADANÍA**

**79'110.696 de BOGOTÁ**

**PROFESIÓN**

**TÉCNICO POR COMPETENCIAS  
LABORALES EN AVALÚOS  
INSTITUTO "TECNI-INCAS"  
Mayo 18 de 2019**

**INSTITUCIÓN**

**FECHA TERMINACIÓN**

**PROFESIÓN**

**INGENIERO FORESTAL  
UNIVERSIDAD DISTRITAL  
"FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS"  
Diciembre de 1987**

**INSTITUCIÓN**

**FECHA TERMINACIÓN**

**DIPLOMADO**

**INSTITUCIÓN**

**CONVENIO**

**DIPLOMADO INTEGRAL DE AVALÚOS  
UNIVERSIDAD CATÓLICA DE COLOMBIA  
FACULTAD DE DERECHO – LONJA DE  
PROPIEDAD RAÍZ, AVALUADORES Y  
CONSTRUCTORES DE COLOMBIA  
Noviembre de 2011**

**FECHA TERMINACIÓN**

**REGISTRO No.**

**RAA: AVAL-79110696  
CORPORACIÓN  
COLOMBIANA DE AVALUADORES (ANAV)**

**REGISTRO No.**

**PA-000076-17  
SABER LONJA  
CERTIFICACIONES ACREDITADO POR ONAC**

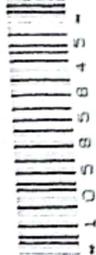


ORGANIZACIÓN ELECTORAL REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN

Indicativo Serial

10585845



Datos de la oficina de registro							
Clase de oficina	Registraduría	Notaria	<input checked="" type="checkbox"/>	Consulado	Corregimiento	Insp. de Policía	Código
País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía							

COLOMBIA - CUNDINAMARCA - BOGOTA D.C. NOTARIA 31 BOGOTA DC \* \* \* \* \*

Datos del inscrito	
Apellidos y nombres completos	
VILLARREAL DIAGO ALBERTO * * * * *	
Documento de identificación (Clase y número)	Sexo (en Letras)
CC No. 15885590 * * * * *	MASCULINO * * * * *

Datos de la defunción	
Lugar de la Defunción - País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía	

COLOMBIA - CUNDINAMARCA - BOGOTA D.C. \* \* \* \* \*

Fecha de la defunción			Hora		Número de certificado de defunción		
Año	2021	Mes	JUL	Día	27	14:50	728677207 * * * * *

Presunción de muerte			
Luzgado que profiere la sentencia		Fecha de la sentencia	
* * * * *		Año Mes Día	

Documento presentado		Nombre y cargo del funcionario	
Autorización judicial <input type="checkbox"/>	Certificado Médico <input checked="" type="checkbox"/>	GUSTAVO ADOLFO ACOSTA RICAURTE - MEDICO * * * * *	

Datos del denunciante	
Apellidos y nombres completos	

CHAVEZ DURAN MICHAEL ANTONIO * * * * *	
Documento de identificación (Clase y número)	Firma
CC No. 1116818480 * * * * *	

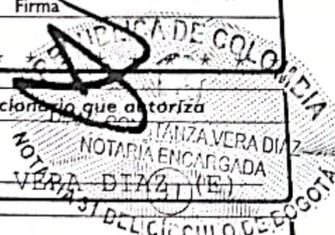
Primer testigo	
Apellidos y nombres completos	

* * * * *	
Documentos de identificación (Clase y número)	Firma
* * * * *	* * * * *

Segundo testigo	
Apellidos y nombres completos	

* * * * *	
Documentos de identificación (Clase y número)	Firma
* * * * *	* * * * *

Fecha de inscripción			Nombre y firma del funcionario que autoriza		
Año	2021	Mes	AGO	Día	02
			DIANA CONSTANZA VERA DIAZ (E) * * * * *		



ESPACIO PARA NOTAS

OTRO:CM - MUERTE NATURAL EXTEMPORANEA CIRCULAR 037 DEL 27 MAR 2020 REGISTRADURIA NACIONAL; 02/08/2021

ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO

C. castaño s.a.



**Nro Matrícula: 400-8227**

Impreso el 29 de Mayo de 2023 a las 08:53:51 am  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

CIRCULO REGISTRAL: 400 LETICIA    DEPTO: AMAZONAS    MUNICIPIO: LETICIA    VEREDA: LETICIA  
FECHA APERTURA: 27/12/2011    RADICACION: 2011-400-6-831 CON: ESCRITURA DE 02/12/2011  
NUPRE: SIN INFORMACION  
COD CATASTRAL: 910010100000000030014000000000  
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**LOTE 2 CON AREA DE 906,60 MTS CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 0764, 2011/12/02,  
NOTARIA UNICA LETICIA, ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:****AREA Y COEFICIENTE****AREA:**

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

**COEFICIENTE:****COMPLEMENTACIÓN:**

ALBERTO VILLARREAL DIAGO ADQUIRIO PREDIO POR COMPRAVENTA PARCIAL HECHA A GILBERTO DIAZ GUTIERREZ SEGUN  
ESCRITURA PUBLICA 197 DE OCTUBRE 17 DE 1981 DE LA NOTARIA UNICA DE LETICIA, LA CUAL SE REGISTRO A FOLIO  
400-1322. GILBERTO DIAZ GUTIERREZ ADQUIRIO LOTE DE TERRENO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA COMPAÑIA  
NACIONAL DE NAVEGACION NAVENAL, MEDIANTE ESCRITURA 209 DE AGOSTO 17 DE 1979 DE LA NOTARIA UNICA DE LETICIA,  
LA COMPAÑIA NACIONAL DE NAVEGACION NAVENAL ADQUIRIO POR COMPRA QUE LE HIZO AL GOBIERNO NACIONAL MEDIANTE  
ESCRITURA 2635 DE JULIO 9 DE 1946 DE LA NOTARIA QUINTA DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA  
INMOBILIARIA 400-0429.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LT 2

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)** (En caso de Integración y otros)  
400-1322

**ANOTACIÓN: Nro: 1    Fecha 21/12/2011    Radicación 2011-400-6-831**  
DOC: ESCRITURA 0764    DEL: 02/12/2011    NOTARIA UNICA DE LETICIA    VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0918 DIVISION MATERIAL  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
A: VILLARREAL DIAGO ALBERTO    CC# 15885590    X

**ANOTACIÓN: Nro: 2    Fecha 10/10/2012    Radicación 2012-400-6-640**  
DOC: OFICIO 0825    DEL: 05/10/2012    JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE LETICIA    VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - EJECUTIVO DE  
MAYOR CUANTIA 2012-00079  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: BARRANTES NELSON FELIPE  
A: VILLARREAL DIAGO ALBERTO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE LETICIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Nro Matrícula: 400-8227**

Impreso el 29 de Mayo de 2023 a las 08:53:51 am

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

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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 15/03/2016  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008  
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 23 Impreso por: 23

TURNO: 2023-400-1-2024 FECHA: 29/05/2023

NIS: a316gpOx06kDBk4KufQimt5eoKUf6OpAItfhl4D5E=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: LETICIA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL LUZ STELLA ROSERO ESCOBAR