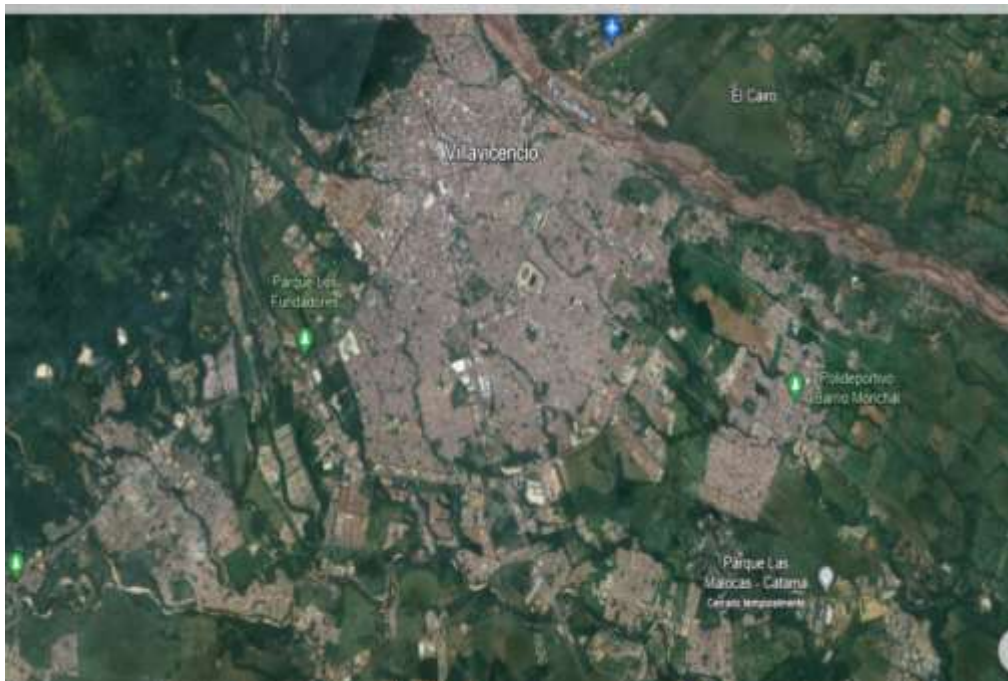


# **AVALÚO COMERCIAL**

CARRERA 32B No 8C - 43 CS44 SECTOR 27  
IV ETAPA DEL BARRIO LA ESPERANZA  
VILLAVICENCIO  
META

## **VISTA GENERAL DE LA CIUDAD**



SOLICITADO POR:

**ANATILDE RUIZ**

MAYO 17 DEL 2024  
VILLAVICENCIO - META

## CONTENIDO

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>	<b>4</b>
SOLICITANTE DEL AVALUO	
TIPO DE BIEN INMUEBLE	
UBICACION DEL INMUEBLE	
OBJETO DEL AVALUO	
DESTINATARIO DE LA VALUACION	
RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	
FECHA DEL INFORME	
BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	
<b>2. ASPECTO JURIDICOS</b>	<b>7</b>
PROPIETARIO INSCRITO	
TITULO DE ADQUISICION	
MATRICULA INMOBILIARIA	
ESCRITURA R.P.H	
GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	
<b>3. CARACTERITICAS DEL SECTOR</b>	<b>9</b>
UBICACION	
DELIMITACION DEL SECTOR	
USOS PREDOMINANATES	
ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICO	
VÍAS DE ACCESO	
INFRAESTRUCTURA URBANA	
SERVICIOS PUBLICOS	
TOPOGRAFIA	
SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	
CICLO DE VIDA Y PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	
NORMATIVIDAD URBANISTICA	
<b>4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA COPROPIEDAD</b>	<b>13</b>
DESCRIPCION GENERAL	
EDAD	
ESTADO DE CONSERVACION	

**5. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE\_\_\_\_\_14**

INMUEBLES A VALORAR  
USO ACTUAL  
AREAS Y COEFICIENTES DE COPROPIEDAD  
DISTRIBUCION  
DESCRIPCION DE LOS ACABADOS  
ESTADO DE CONSERVACION  
SERVICIOS PUBLICOS  
PERIODO DE COMERCIALIZACION

**6. ALCANCE DEL AVALUO\_\_\_\_\_17**

HIPOTESIS Y CONDICIONES  
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS  
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD SERVIDUMBRES,  
CESIONES Y AFECTACIONES VIALES  
PROBLEMAS SOCIOECONOMICOS

**7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS\_\_\_\_\_18**

**8. METODO DEL AVALUO\_\_\_\_\_19**

METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA  
INVESTIGACION ECONOMICA

**9. VALOR COMERCIAL\_\_\_\_\_20**

**10. REGISTRO FOTOGRÁFICO\_\_\_\_\_21**

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### **SOLICITANTE DEL AVALÚO**

ANATILDE RUIZ CC. 21.226.333

### **TIPO DE BIEN INMUEBLE:**

Un lote medianero, construido en una planta.

### **PAÍS**

Colombia

### **DEPARTAMENTO**

META

### **MUNICIPIO**

VILLAVICENCIO

### **DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

CARRERA 32B No 8C – 43 CS 44 SECTOR 27

### **NOMBRE DEL BARRIO:**

VI ETAPA DE LA ESPERANZA

### **IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION**

Con base en ubicación dentro de la comuna 5, barrio La Esperanza, del municipio de Villavicencio, el inmueble está construido en su totalidad, en la actualidad su uso permitido y destinación actual es como vivienda.

### **OBJETO DE LA VALUACION**

Estimación de valor comercial.

### **DESTINATARIO DE LA VALUACION**

Particular

### **RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

Nota 1: El perito, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (esc. 3239).

Nota 2: El perito, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### **FECHAS DEL ESTUDIO**

Jueves 16 a viernes 17 de mayo de 2024.

### **FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS**

Jueves 16 de mayo del 2024

### **FECHA DE LA VISITA**

Jueves 16 de mayo del 2024

## **FECHA DEL INFORME**

Viernes 17 de mayo de 2024.

## **BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR BASES DE LA VALUACIÓN**

El presente avalúo fue realizado con base en la definición del Valor encontrado con el método de costo de reposición.

## **DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debiera presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido. Implícita en esta definición se asume la consumación de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.
- Ambas partes actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo razonable de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.
- El precio representa la condición normal de la propiedad en venta, sin ser afectado por financiamientos creativos especiales o por descuentos o concesiones otorgados por cualquier parte relacionada con la venta.

## **PERIODO DE MERCADEO**

Se define como el período la estimación de cuánto tiempo se tomaría en vender el inmueble después del avalúo. Consideramos superior a cuatro (4) meses.

## **2. ASPECTO JURIDICOS**

### **TIPO DE PROPIEDAD**

Derecho real de dominio.

### **IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIOS**

De acuerdo con los documentos suministrados el propietario es:

ANATILDE RUIZ 50% y OTRO 50%

## **TITULOS DE ADQUISICIÓN**

Escritura Pública N° 4239 de fecha 02 de septiembre de 2013, otorgada en la Notaría primera de Villavicencio.

## **IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS**

### **MATRICULA INMOBILIARIA**

Inmueble matricula inmobiliaria 230 - 16000

### **CEDULA CATASTRAL**

Inmueble 50001010505070033000

### **CHIP**

Sin Información

### **ESCRITURA R.P.H**

Constituido mediante escritura pública No. 4239 del 02 de septiembre del 2013 otorgada en la Notaria primera de Villavicencio.

## **GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO**

Las inherentes al régimen de Propiedad.

NOTA: La información suministrada se basa en la documentación aportada, lo que implica que no comprende actuaciones posteriores a la fecha de expedición de los certificados de tradición y libertad, correspondientes al 13 de mayo del año 2024.

### **3. CARACTERITICAS GENERALES DEL SECTOR**

Villavicencio, es un municipio de Colombia, capital del departamento del meta, es el centro comercial más importante de los llanos orientales, está situada en el piedemonte de la región oriental, al nor - occidente del departamento del meta en la región izquierda del rio guatiquia, con una población urbana de 407.977 habitantes en el 2010, presenta un clima cálido y muy húmedo con temperatura media de 27°C.

El rio Guatiquia, baña su casco urbano, no es navegable en este sector en cualquier época del año, desemboca al rio meta aguas abajo.

El corregimiento 5, está muy cerca del casco urbano, aproximadamente un kilómetro sobre la margen derecha del rio guatiquia aguas abajo, en este corregimiento se encuentra el aeropuerto vanguardia, centro de desarrollo económico de Villavicencio, y del departamento del meta.

**[wikipedia.org/wiki](https://wikipedia.org/wiki)**

## **DELIMITACION DEL MUNICIPIO**

POR EL NORTE	: Rio Guatiquia
POR EL SUR	: Municipio de Acacias
POR EL ESTE	: Municipio de puerto López.
POR EL OESTE	: Municipio de Guayabetal.

## **ACTIVIDADES PREDOMINANTES**

El predio avaluado se encuentra en la comuna 5, el barrio La Esperanza, es un sector residencial con alguna expansión nueva de comercio como: restaurantes, panaderías, tiendas de barrio, cafeterías, especialmente sobre las vías principales.

## **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA**

Las edificaciones actuales en el entorno cercano al predio corresponden a estratos (3).

## **VÍAS DE ACCESO**

### **EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL**

Se llega por la carrera 32, hasta llegar al barrio la esperanza

### **ESTADO DE CONSERVACION**

Las vías anteriormente descritas se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

## **INFRAESTRUCTURA URBANISTICA**

### **AMOBILIAMIENTO URBANO**

El sector cuenta con mobiliaria, señalización vial e iluminación, las cuales presentan regular estado de conservación y mantenimiento.

### **ANDENES Y SARDINELES**

Por tratarse de una zona consolidada, presenta andenes y sardineles en todos sectores, las vías de acceso se encuentran en buen estado de conservación.

### **ALUMBRADO PÚBLICO**

En buen estado y con mantenimiento constante.

### **ZONAS VERDES**

Cerca del inmueble existe una zona verde.

### **SERVICIOS PUBLICOS**

El lote objeto de avalúo cuentan con acueducto, energía eléctrica, gas natural, telefonía y alcantarillado.

### **TOPOGRAFIA**

El sector presenta una topografía plana.

### **SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO**

#### **TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO**

El servicio de transporte público en el sector es bueno, prestado por diferentes rutas del municipio como taxis, busetas, buses, entre otros.

## **CUBRIMIENTO**

Comunican el inmueble con diferentes lugares de Villavicencio..

## **FRECUENCIA**

La prestación del servicio de transporte público es constante.

## **CICLO DE VIDA Y PERSPECTIVAS DE VALORIZACION**

El inmueble objeto de avalúo se encuentra en un sector donde en su entorno no se construyen proyectos inmobiliarios, en los últimos años se han desarrollado proyectos de remodelación de viviendas, rodeado de diferentes vías de acceso que lo comunican con bares, almacenes, talleres, entre otras. Por la exclusividad, beneficios del sector y las características propias del predio se pronostica unas perspectivas de valorización poco favorable.

## **NORMATIVIDAD URBANÍSTICA**

Según el P.O.T, aprobado y modificado según acuerdo del concejo municipal No 287 del 2015.

## **4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA COPROPIEDAD**

### **DESCRIPCION GENERAL**

El inmueble, objeto de avalúo forman parte de lotes, viviendas, edificios de apartamentos tipo vis, restaurantes, locales comerciales que en su conjunto conforman el barrio la esperanza, El predio se destina como vivienda y está rodeado de un entorno muy inseguro.

### **VETUSTEZ**

Aproximadamente 40 años.

### **ESTADO DE CONSERVACION**

Las construcciones y zonas comunes se encuentran en regular estado.

## **5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

### **UBICACION**

IV ETAPA DE LA ESPERANZA

### **COORDENADAS**

4°09'55.97" N 73° 37'17,66" O Elevación 429 m.s.n.m.

### **IDENTIFICACION URBANISTICA**

CARRERA32B No 8C – 43 CS 14

### **UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA**

Inmueble medianero

### **CABIDAD SUPERFICIARIA**

Área de terreno construido: 92.16 m<sup>2</sup>

### **LINDEROS**

Se encuentran descritos en la escritura pública No. 4239 del 02 de septiembre del 2013 de la Notaria primera de Villavicencio.

### **FORMA GEOMETRICA**



Regular

**TOPOGRAFIA**

Plana.

**FRENTE**

9.6 metros lineales.

**FONDO PROMEDIO**

9.6 metros lineales.

**RELACION FRENTE – FONDO**

1:1

**CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION**

**NUMERO DE PISOS**

Vivienda de un nivel, presenta pisos en tableta común irregular, cubierta en Eternit, puertas y ventanas metálicas.

**NUMERO DE SOTANOS**

NO posee

**ÁREA CONSTRUIDA**

Sótano: no posee

Área construida: 92.16M2

**FUENTE:** Escritura Pública 4239 del 02 de septiembre de 2013, otorgada en la notaria primera de Villavicencio, certificado de libertad y tradición y documentos suministrados por el propietario

**EDAD**

Edad del inmueble: usado (40 años aproximadamente).

**ESTADO DE LA CONSTRUCCION**

Lo que presenta de construcción está en regular estado, no tiene una arquitectura definida, posee buena iluminación y división interna.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

**DEPENDENCIAS**

El inmueble presenta, 3 habitaciones, una cocina, sector húmedo, un baños completos, sala comedor, patio de ropas.

**ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION**

**ESTRUCTURA**

Bases y vigas de amarre

**CUBIERTA**

En estructura metálica y cubierta en eternit.

**FACHADA**

Bloque en Maguncia, Pañete y pintura a la vista

**CARPINTERIA**

Metálica

**VENTANERIA**

Metálica

**ESCALERAS**

No presenta

**ACABADOS**

En regular estado de conservación.

**CONDICIONES DE ILUMINACION**

Malas

**SERVICIOS PÚBLICOS**

Los inmuebles objeto de avalúo cuentan con acueducto, energía eléctrica, gas natural, telefonía y alcantarillado

**6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES  
RESTRICTIVAS**

**PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS**

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa como es la pavimentación de vías aledañas.

**IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

El terreno no presenta impactos ambientales por el ruido generado por tráfico vehicular, ni de cualquier otra naturaleza, sector muy tranquilo.

**SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

Hasta donde el evaluador pudo identificar no se observan servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

**SEGURIDAD**

El sector no cuenta con problemas de seguridad, el sector se encuentra debidamente controlado por las fuerzas legítimas del estado.

**PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**

El sector no cuenta con problemas tipo socioeconómico significativos que en algún momento van afectar la comercialización del inmueble.

**7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O  
EXTRAORDINARIAS**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

1. La localización general del inmueble, y su entorno inmediato se caracteriza por ser una zona mixta consolidada.

2. Se rescata del predio la cercanía al centro de la ciudad.
3. El regular estado de conservación de las vías que rodean el predio y el mejoramiento urbanístico del sector.
4. La evaluación y análisis de las características físicas de las edificaciones que constituyen las edificaciones del sector en cuanto a su área, edad, acabados, buena iluminación y ventilación natural, diseño arquitectónico, exclusividad, y calidad de vecindario.
5. Para la memoria de cálculo de mercado con los inmuebles encontrados, se homologó el inmueble objeto de estudio, realizando una comparación cualitativa, y con base en ésta un castigo o premio según su mejor condición en cuanto a ubicación, acceso, régimen, topografía y área, factores que de una u otra forma inciden de manera directa al momento de comprar o vender un inmueble.
6. De conformidad con el numeral N° 7 del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

## **8. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS**

### **METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA**

#### **COMPARACION DE MERCADO**

En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficial, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta con características similares o en alguna medida comparables con las del inmueble objeto del presente informe.

En el barrio caudal oriental, se encontraron predios iguales o similares en venta

principalmente con característica y uso comercial iguales a las del bien avaluado, los valores dados como parámetros de referencia para realizar el informe fueron tomados en visita de campo en viviendas aledañas al preguntar a sus propietarios y lugareños, también se tomó valores promedios del portal [www.fincaraiz](http://www.fincaraiz) para el municipio de Villavicencio.

### **COSTO REPOSICION**

Consiste en establecer el valor de la edificación a partir de estimar el costo total, para construir a precio de hoy, un bien semejante al que es objeto avaluó y restarle la depreciación acumulada, la depreciación es la porción de vida útil que en términos económicos deben descontar al bien, por el tiempo de uso, teniendo en cuenta aspectos como: estados de conservación, mantenimiento, insolencia económica, entre otros

### **PROCEDIMIENTO**

Para este método, del costo de reposición hemos aplicado las tablas de fitto y corvini de castigo, por antigüedad y estado de conservación.

Área construida-----	92.16m <sup>2</sup>
Área construida garaje -----	0,0m <sup>2</sup>
Edad útil -----	100 años
Edad remanente-----	60años
Porcentaje de depreciación-----	40%
Costo m2 nuevo-----	\$ 2.400.000
Valor depreciado-----	\$920.000
Costo reposición-----	\$ 1.400.000

### **JUSTIFICACION**

$A = V_n - (V_n * Y) + Y_t$  donde:

A= valor del avaluó

V<sub>n</sub>=valor nuevo del bien

Y= valor porcentual a descontar en la construcción

Y<sub>t</sub>= valor del terreno

Se utilizó para este avaluó, el método de comparación, y se estableció la cifra de \$ 1.000.000 pesos como valor del metro cuadrado de terreno y \$1.400.000 pesos del metro cuadrado de construcción.

## 9. VALOR COMERCIAL

<b>CARRERA 32B No 8C - 43</b>			
IV ETAPA DE LA ESPERANZA - VILLAVICENCIO			
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	SUBTOTAL
Área de terreno	92.16	\$ 1.000.000	\$ 92.160.000
Área construida vivienda	92.16	\$ 1.400.000	\$129.024.000
Área construida garaje	0,0	\$ 0,0	\$0,0
			\$0,0
			\$ 0,0
			\$ 0,0
			\$0,0
<b>TOTAL VALOR COMERCIAL</b>			<b>\$ 221.184.000</b>
VALOR INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN			52%
VALOR INTEGRAL SOBRE TERRENO			48%

**SON: DOSCIENTOS VEINTI UN MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método comparativo de mercado.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de la A.N.A., o del solicitante del estudio.

Atentamente,



**VIANEY CARDENAS CORTES**

Perito Avaluador

RNA 3022

RAA AVAL- 86.038.803

**Para validar información puede descargar en su dispositivo móvil lector de código QR**

**FOTOS ANEXAS – BARRIO LA ESPERANZA**  
**FACHADA SALON**



**SALA**

**COCINA**



## FOTOS ANEXAS

ALCIBA



BAÑOS – PATIO INTERNO



