



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE

Támara, veintidós (22) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

FIJACIÓN EN LISTA # 06
TRASLADO ARTICULO 110 C.G.P.

PROCESOS EN TRASLADO							
NUMERO DE EXPEDIENTE	CLASE DE PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	TÉRMINOS			CLASE DE TRASLADO
				FECHA DE FIJACION	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	
854004089001-2019-00060	Ejecutivo Alimentos	MARTHA ROCIO CUEVAS OJEDA	UBALDO RODRIGUEZ LEON	22/03/2024	01/04/2024	12/04/2024	CORRE TRASLADO DEL AVALUO COMERCIAL (10 DIAS)


LIDIA MARVEL URIBE MORENO
Secretaria.



**AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE
URBANO IDENTIFICADO CON FOLIO
DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO.
470-61317 DE LA OFICINA DE
REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS DE YOPAL CASANARE**

SOLICITADO POR: JAVIER HUMBERTO GUERRERO
ROMERO.

PROFESIONAL RESPONSABLE:
ARQUITECTO.
CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN.
C.C. No. 9,431,205 de Yopal.
T.P.No. 138552016-9431205 CPNA
RNA 4087
RAA No. AVAL-9431205



1. CONTENIDO.

1. CONTENIDO.....	1
2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.....	3
3. IDENTIFICACIÓN DEL PROFESIONAL RESPONSABLE	3
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE ELABORACIÓN DE ESTE AVALUÓ COMERCIAL.....	3
5. OBJETO PRINCIPAL DE ESTE INFORME PERICIAL	3
6. RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR.....	3
7. IDENTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE VIGENCIA DE ESTE AVALUÓ	4
8. BASES DE LA VALUACIÓN	4
9. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR	4
10. IDENTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.....	4
11. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO	4
11.1. DESCRIPCIÓN DE LA NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
12. GENERALIDADES DEL SECTOR	5
12.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	5
12.2. IDENTIFICACION DEL USOS DEL SUELO – POT 2014	6
12.3. ILUSTRACIÓN DEL SECTOR - CONSULTA PORTAL GOOGLE EARTH	6
12.4. CONSULTA CATASTRAL IGAG – GEO PORTAL.	7
13. OTRAS GENERALIDADES DEL SECTOR.....	7
14. GENERALIDADES DEL BIEN INMUEBLE	8
14.1. ILUSTRACIÓN PLANIMÉTRICA.	8
15. IDENTIFICACIÓN DE LINDEROS DE LA FRACCIÓN DE TERRENO	8
16. SUPERFICIE Y ÁREAS	8
A. ÁREA TOTAL DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIONES.....	8
B. ÁREA TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN.....	8
17. IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.	9
18. METODOLOGÍAS APLICADAS PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE.....	9
18.1. IDENTIFICACIÓN DEL MÉTODO COMPARACIÓN Y MERCADEO	9
19. IDENTIFICACIÓN DEL ESTADO Y VETUSTEZ DE LA CONSTRUCCIÓN.....	12



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

20.	RELACIÓN DE LAS MUESTRAS DE MERCADEO y ENCUESTAS OBTENIDAS PARA OBTENER EL VALOR COMERCIAL DEL LOTE DE TERRENO.....	12
20.1.	ANÁLISIS DEL VALOR COMERCIAL DEL METRO CUADRADO.....	14
21.	CALCULO DEL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE.....	14
22.	ANÁLISIS DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN ACTUAL.....	15
23.	SÍNTESIS DE VALORES.....	15
24.	VALOR TOTAL ACTUAL COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE	16
25.	JUSTIFICACIÓN DE LOS MÉTODOS EMPLEADOS.....	16
26.	CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	17
27.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	17
28.	ANEXOS.....	17



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:	JAVIER HUMBERTO GUERRERO ROMERO
CORREO ELECTRÓNICO DE CONTACTO:	javier.guerrero364@hotmail.com

3. IDENTIFICACIÓN DEL PROFESIONAL RESPONSABLE	
Nombre:	CAMILO ANDRÉS PIRAJAN ARANGUREN
Identificación:	C.C. No. 9.431.205 de Yopal.
Profesión:	Arquitecto
Matricula profesional	138552016-9431205 del CPNA
Otros estudios:	Avaluador – registro nacional de avaluadores
R.N.A.	No. 4087
R.A.A.	No. AVAL -9431205
Dirección:	Calle 15 No. 15 - 59 oficina 402, 5to. Piso.
Teléfono celular:	313 864 27 17
Email:	arqcamilopirajan@gmail.com notificacionesarqcamilopirajan@gmail.com

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE ELABORACIÓN DE ESTE AVALUO COMERCIAL.	
Fecha De Solicitud:	05 de marzo de 2024
Fecha De Visita Al Inmueble:	10 de marzo de 2024
Fecha De Elaboración Y Entrega Del Informe:	15 de marzo de 2024

5. OBJETO PRINCIPAL DE ESTE INFORME PERICIAL
Realizar avalúo comercial del bien inmueble urbano (POT YOPAL 2014), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 470-61317 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal (Casanare), que cuenta con un área de 200m ² , "casa lote 12", ubicado en la vereda Guamalera del corregimiento El Morro, en el municipio de Yopal (Casanare).

6. RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR
El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad o posesión valuada o el título legal de la misma. (Escritura). El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta. Salvo que el informe sea solicitado por una entidad competente u orden judicial.



313 864 27 17



arqcamilopirajan@gmail.com Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)



7. IDENTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE VIGENCIA DE ESTE AVALUÓ

Vigencia no mayor a un año.

8. BASES DE LA VALUACIÓN

Este informe de avalúo cumple con las siguientes normas y guías: **NTS M 02** PROCEDIMIENTO Y METODOLOGÍAS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES RURALES Y URBANOS A VALOR DE MERCADO, **NTS G 03** TIPOS DE BIENES, **NTS G 04** CONDUCTA DEL AVALUADOR, **NTS S 03** CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN, **NTS S 04** CÓDIGO DE CONDUCTA DEL VALUADOR, **NTS I 02** CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES RURALES Y URBANOS, **NTS S01** BASES PARA LA DETERMINACIÓN DE VALOR DE MERCADO, **GTS G 02** CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE VALUACIÓN, **GTS E 04** VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS; está acorde con la metodología para avalúos comerciales establecida en la resolución N.º 0620 de 2008 del IGAC y la Ley 1673 del 2013.

9. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El valor que se averigua es de naturaleza comercial o valor de mercadeo del predio a avaluar, entendiéndose por valor de mercadeo, al precio más alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarían dispuestos a pactar, para realizar una transacción mercantil sobre las mejoras y construcciones, siendo esta realizada en un mercado abierto, decisión tomada por "libre albedrío", con decisiones de pago según convenio de las dos partes sin presión de ningún tipo.

10. IDENTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Kilómetro 10+700 de la vía Yopal - Labranzagrande, Corregimiento El Morro, vereda Guamalera, Yopal (Casanare), CASA LOTE 12	MUNICIPIO:	Yopal
BARRIO/VEREDA:	Vereda Guamalera	DEPARTAMENTO:	Casanare

11. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

UBALDO RODRIGUEZ LEON	C.C. 74'853.309
MARTHA ROCIO CUEVAS OJEDA	C.C. 1'006.635.768



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

11.1. DESCRIPCIÓN DE LA NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN

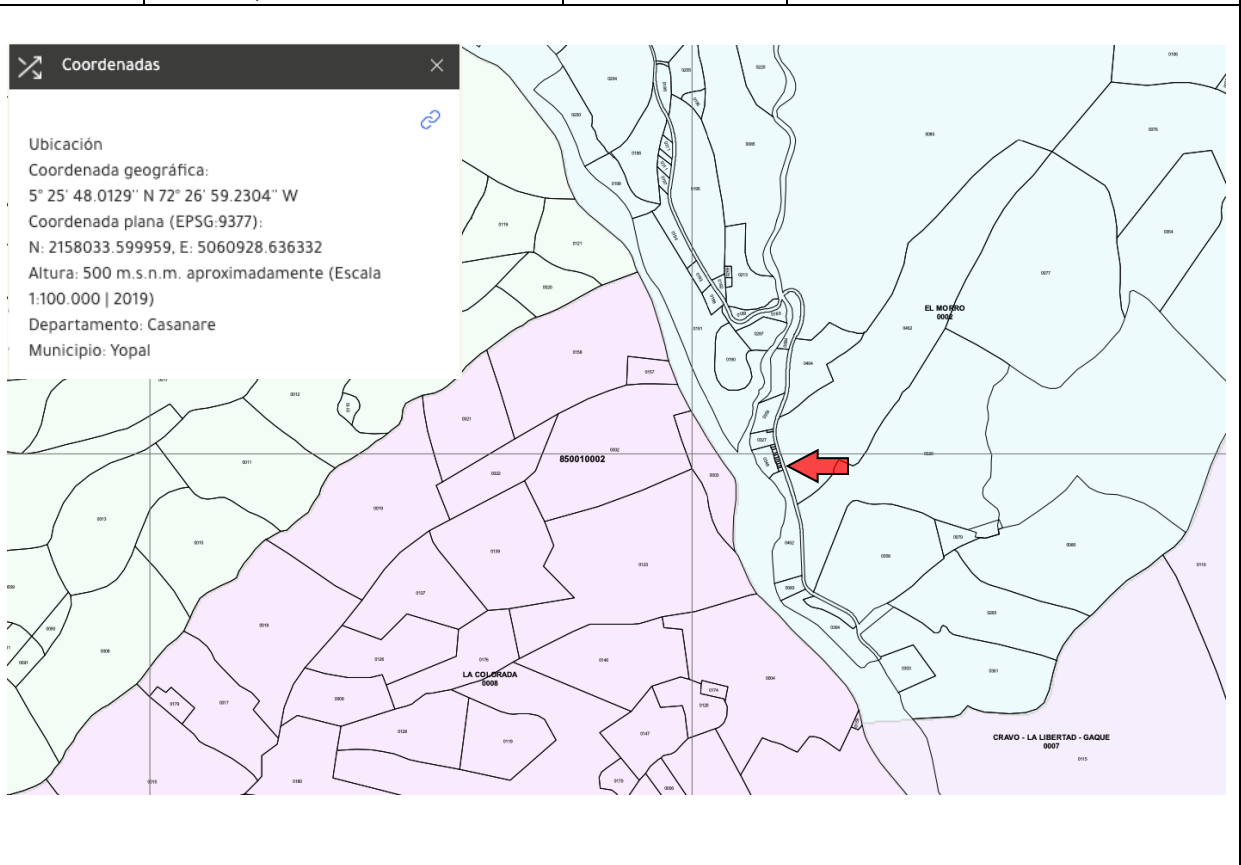
El bien inmueble fue adquirido por la señora MARTHA ROCIO CUEVAS OJEDA y el señor UBALDO RODRIGUEZ LEON, mediante contrato de compraventa de bien inmueble celebrado con DANILO GAITAN GONZALEZ, protocolizado mediante escritura pública 147 del 06-02-2007 ante la notaría segunda de Yopal, Casanare.

12. GENERALIDADES DEL SECTOR

12.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector corresponde a la vereda Guamalera, corregimiento El Morro, área urbana del municipio de Yopal Casanare, delimitada de la siguiente manera:

NORTE:	Corregimiento El Morro.	ORIENTE:	Vereda Marroquin
SUR:	Vereda La Vega, El Cravo, La Libertad.	OCCIDENTE:	Vereda La Colorada.



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

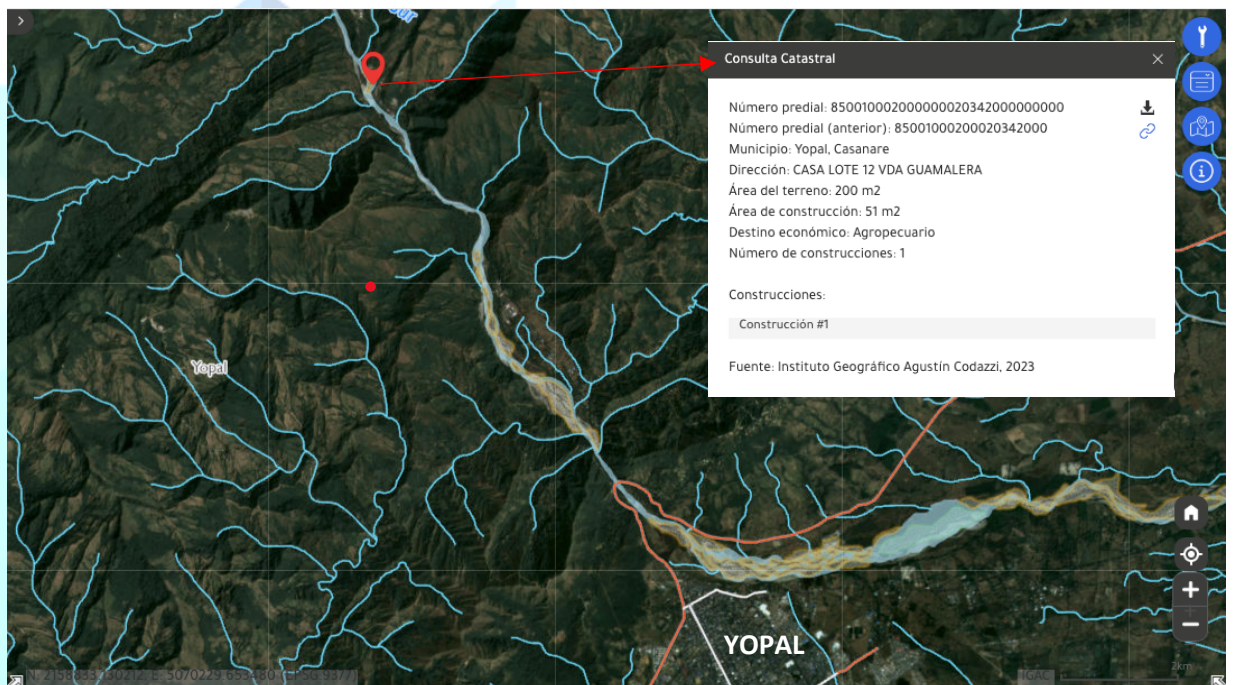
12.2. IDENTIFICACION DEL USOS DEL SUELO – POT YOPAL 2014



USO PROPUESTOS SUELOS URBANO – POT YOPAL 2014

Nota: Según el POT Yopal del 2014, El sector tiene como destinación de uso Residencial.

12.3. ILUSTRACIÓN DEL SECTOR – RECONOCIMIENTO SATELITAL



CERTIFICADO
AVALUADORES

REQUISITOS
DEL ESQUEMA
EQ/DC/01
EQ/DC/02
EQ/DC/03

INA
Avaluadores



313 864 27 17

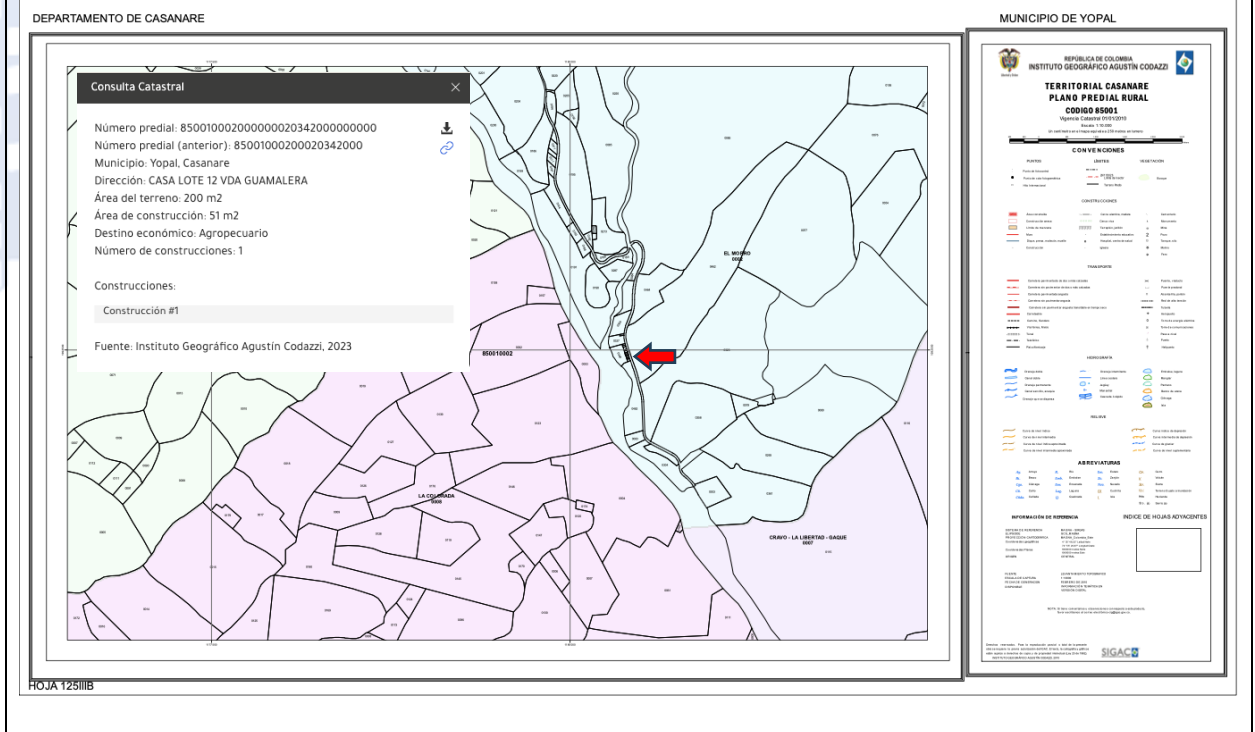


aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

12.4. CONSULTA CATASTRAL IGAG – GEO PORTAL.



13. OTRAS GENERALIDADES DEL SECTOR

PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN:	Moderado
SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO	Para esta zona urbana en particular, no existen percepciones amenazantes de gran importación sobre el orden público.
EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS:	Se encuentra cerca de los importantes equipamientos urbanos de la ciudad de Yopal.
VÍAS EXISTENTES Y SU ESTADO:	Pavimentadas, en regular estado.
SERVÍOS PÚBLICOS:	El sector cuenta con servicio de energía eléctrica, acueducto y gas domiciliario.
TRANSPORTE PUBLICO:	Servicio de transporte público urbano, particular y privado.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Inexistente o escaso en regular estado.
SEÑALIZACIÓN VIAL:	En regular estado.
SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURAS:	Adecuado con presencia de una empresa prestadora del servicio.

CERTIFICADO
AVALUADORES

REQUISITOS
DEL ESQUEMA
EQ/DC/01
EQ/DC/02
EQ/DC/03

INA
Avaluadores



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

COBERTURA DE INTERNET:	Con cobertura a cargo de múltiples empresas prestadoras del servicio, de forma particular y privada.
-------------------------------	--

14. GENERALIDADES DEL BIEN INMUEBLE	
Tipo de inmueble:	Urbano.
Uso Actual:	Residencial.
Ubicación:	Sobre vía principal.
Topografía:	Irregular.
Encerramiento	Construido.
Forma:	Irregular.
Servicios públicos:	Energía eléctrica, acueducto y gas domiciliario.
Frente sobre la vía:	Vía que conduce al corregimiento El Morro
Estratificación:	Uno.
Propiedad horizontal:	No hay.
No. De pisos.	Uno.
Licencia de construcción:	No hay.

14.1. ILUSTRACIÓN PLANIMÉTRICA.
Nota: El inmueble que cuenta con un área total de 200 m², tiene un área construida de 81 m², que mide 6,40 mts de ancho por 12,80 mts de largo. No fue posible obtener datos planimetricos de medicion para la elaboracion del plano topografico ya que según el Radicado N°: 2606DTCAS-2023-0018515-EE del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el predio se encuentra en reconstrucción. Area total construida: 81,92 m²

15. IDENTIFICACIÓN DE LINDEROS DE LA FRACCIÓN DE TERRENO	
NORTE: con el lote número catastral 850010002000000020365000000000	ORIENTE: Vía principal Yopal-El Morro
SUR.: con el lote número catastral 850010002000000020321000000000	OCCIDENTE: con el lote número catastral 850010002000000020348000000000

16. SUPERFICIE Y ÁREAS	
A. ÁREA TOTAL DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIONES.	
Área total sin construcciones	119 m ²
B. ÁREA TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN.	
Área total construida	81 m ²



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

17. IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

NUMERO DE ESCRITURA Y FECHA	No. 147				
FECHA Y NOTARIA	06-02-2007, Notaria segunda de Yopal.				
NO. DE MATRÍCULA INMOBILIARIO:	470 - 61317 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal.				
ESTADO DEL FOLIO:	Activo.				
CIRCULO REGISTRAL:	470 – Yopal.				
CEDULA CATASTRAL	850010002000000020342000000000				
HIPOTECAS	No	EMBARGOS	Si	SERVIDUMBRES	No

Nota: Oficio 229 del 29/07/2019 del JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TAMARA, embargo de alimentos derecho de cuota 50% de UBALDO RODRIGUEZ LEON. Proceso ejecutivo 2019-00060-00.

18. METODOLOGÍAS APLICADAS PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

De conformidad con lo reglado por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI en la resolución 620 de septiembre de 2008 se aplicará los siguientes métodos:

- 1.) Método de **comparación y mercadeo** y **encuesta directa** este para establecer el valor del lote de terreno sin ningún tipo de construcción.
- 2.) Método de **costo de reposición** este para establecer el valor de la construcción existente en el predio, a este se le aplica la depreciación por edad y estado obteniendo un valor actual.

Los dos valores obtenidos se suman y se tiene el valor total comercial del bien inmueble.

18.1. IDENTIFICACIÓN DEL MÉTODO COMPARACIÓN Y MERCADERO

Media Aritmética:

(X) Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$X = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

_ X = indica media aritmética

Σ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

Desviación estándar:

(S) Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

En donde:

_ X = media aritmética

X_i = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

S

$$V = \frac{S}{X} * 100$$

18.2. IDENTIFICACIÓN DEL MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN Y SU APLICACIÓN

ARTÍCULO 36. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

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.

CERTIFICADO
AVALUADORES

REQUISITOS
DEL ESQUEMA

EQ/DC/01

EQ/DC/02

EQ/DC/03

INA

Avaluadores



313 864 27 17



arqcamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

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).

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

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

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

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

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

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

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

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$

En donde: A = avalúo del bien

V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

19. IDENTIFICACIÓN DEL ESTADO Y VETUSTEZ DE LA CONSTRUCCIÓN	
Edad promedio vida útil de la construcción:	Por el tipo de materiales se encuentra en un periodo de 60 a 70 años.
Edad actual de la construcción:	Un promedio de 10 años.
Estado de conservación:	Clase 1.5
Porcentaje de depreciación según tablas de Fitto Y Corvini.	5.53 %

20. RELACIÓN DE LAS MUESTRAS DE MERCADEO Y ENCUESTAS OBTENIDAS PARA OBTENER EL VALOR COMERCIAL DEL LOTE DE TERRENO.

MUESTRA 1:

PREDIO EN VENTA:

Predio en venta, ubicado a media cuadra del predio objeto del presente avalúo, es una casa "CASA 9", cuenta con un área total construida de 220 m². El valor por metro cuadrado ofertado es de CUATROCIENTOS NUEVE MIL PESOS M/CTE. (\$409.000,00).

Información de contacto: responde a Cesar González, propietario con número de celular 3212648897.

MUESTRA 2:

PREDIO EN VENTA:

Predio en venta, ubicado a 300 m del predio objeto del presente avalúo, es una casa "LA LOMITA", cuenta con un área total de 280 m². El valor por metro cuadrado ofertado es de TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS M/CTE. (\$322.000,00).

Información de contacto: responde a Mery Gutiérrez, propietaria con número de celular 3144212738.



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

MUESTRA TRES:**ENCUESTA**

Encuesta realizada al abogado y perito avaluador certificado Wilson Andrés González Quimbayo identificado con cedula de ciudadanía Nro. 1.121.867.380 de Villavicencio, persona conocedora del mercado inmobiliario y del sector, estima el valor comercial por metro cuadrado sin construir, entre cincuenta mil y cien mil pesos, Y, el metro cuadrado construido, entre trescientos y trescientos sesenta mil pesos, según las cualidades físicas de la estructura vial y de acceso al lote.

Para el predio del presente avalúo, estima el valor en CUARENTA Y UN MILLONES SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$41.060.000,00), debido a su ubicación y construcción existentes (casa de habitación),

Información de contacto: numero de contacto es 3117561952

MUESTRA CUATRO:**ENCUESTA**

Encuesta realizada al perito Guenrry Riaño, persona conocedora del mercado inmobiliario y del sector, estima que el valor comercial por metro cuadrado sin construir, para este sector esta entre CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$50,000) y CIEN MIL PESOS M/CTE. (\$100.000.00) para lotes medianeros, como es del caso del presente bien inmueble a avaluar.

Dada su ubicación y acceso a la estructura vial principal, de la vía que conduce desde el municipio de Yopal al corregimiento El Morro, nos da un valor por metro cuadrado para el presente avalúo de CIEN MIL PESOS M/CTE. (\$100.0000,00).

Información de contacto: numero de contacto es 3115917458.

CERTIFICADO
AVALUADORESREQUISITOS
DEL ESQUEMA

EQ/DIC/01

EQ/DIC/02

EQ/DIC/03

INA

Avaluadores



313 864 27 17

aracamilopirajan@gmail.comCalle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

20.1. ANÁLISIS DEL VALOR COMERCIAL DEL METRO CUADRADO			
METRO CUADRADO CONTRUIDO			
Ítems	CLASE DE MUESTRA	CONTACTO	VALOR M2
1	Predio en venta.	3212648897	\$409.000,00
2	Predio en venta	3144212738	\$322.000,00
2	Consulta.	3117561952	\$360.000,00
MEDIA ARITMÉTICO			\$363.666,66
Desviación Estándar			\$43.615,00
Coeficiente De Variación			11,99
Área para avaluar:			81m ²
VALOR ÁREA CONTRUIDA			\$29'456.999,46
METRO CUADRADO SIN CONSTRUIR			
Ítems	CLASE DE MUESTRA	CONTACTO	VALOR M2
1	Consulta	3117561952	\$100.000,00
2	Consulta.	3115917458	\$100.000,00
MEDIA ARITMÉTICO			\$100.000,00
Desviación Estándar			\$ 0
Coeficiente De Variación			0
Área para avaluar:			119m ²
VALOR ÁREA SIN CONSTRUIR			\$11'900.000,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO			\$41'356.999,46

CERTIFICADO
AVALUADORES

REQUISITOS
DEL ESQUEMA

EQIC01
EQIC02
EQIC03

INA
Avaluadores



21. CALCULO DEL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE.

Se concluye que el bien inmueble avaluado, tiene un valor comercial de **CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS DE PESO M/CTE. (\$41.356.999,46).**

Nota: Para la obtención del valor comercial del lote de terreno sin construcciones, se emplearon los métodos de comparación de mercadeo y encuesta directa; en atención a que, en el sector y sus anexidades los bienes inmuebles se encuentran en su totalidad contruidos, es decir no hay lotes de terreno sin construcción.



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

Se encontró sólo dos predios en venta, razón por la cual, se recurre a la encuesta directa para completar el proceso de cálculo del valor comercial del predio.

22. ANÁLISIS DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN ACTUAL		
Área total construida		81 m ²
ANÁLISIS DEL VALOR POR METRO CUADRADO		
Valor área construida m ²	81	\$363.666,66
VALOR TOTAL DEL BIEN INMUEBLE		\$29'456.999,46
DEPRECIACIÓN POR EDAD Y CONSERVACIÓN (TABLA DE FITTO Y CORVINI)		
Vida útil de la vivienda	años	70
Edad aproximada	años	15
vida remanente	años	55
Estado de conservación (de 1 al 5)		1.5
Depreciación acumulada por edad y estado aplicando las tablas y paramentos de Fitto y Corvini		5.53 %
VALOR TOTAL DE LA DEPRECIACIÓN ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN		\$1'628.972,07
VALOR REPOSICIÓN DE OBRA		\$29'456.999,46
MENOS VALOR DE LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$1'628.972,07
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN		\$27'828.027,39

DE ESTA FORMA TENEMOS QUE EL VALOR TOTAL ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN ES DE **VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL VEINTISIETE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS DE PESO M/CTE. (\$27'828.027,39)**

23. SÍNTESIS DE VALORES		
ÍTEMS	DETALLE	VALOR
1	Valor total del lote de terreno	\$11'900.000,00
2	Valor total de la construcción.	\$27'828.027,39
VALOR TOTAL DEL BIEN INMUEBLE:		\$39'728.027,39



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)



DE ESTA FORMA TENEMOS QUE EL VALOR TOTAL DEL BIEN INMUEBLE ES DE TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL VEINTISIETE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS DE PESO M/CTE. **(\$39'728.027,39).**

24. VALOR TOTAL ACTUAL COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	CASA LOTE 12, VEREDA LA GUAMALERA
CEDULA CATASTRAL:	850010002000000020342000000000
NO. F.M.I.	470-61317.
VALOR TOTAL DEL PREDIO:	\$39'728.027,39
VALOR TOTAL EN LETRAS:	TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL VEINTISIETE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS DE PESO M/CTE.

Por virtud del embargo de la cuota parte del señor UBALDO RODRIGUEZ LEON, radicado mediante oficio Oficio 229 del 29/07/2019 del JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TAMARA, proceso ejecutivo de alimentos 2019-00060-00; el avalúo de los derechos que pueda tener el demandado sobre el predio, equivalen al 50% del valor total actual comercial del bien inmueble, así:

$$\text{\$39'728.027,39} \div 2 = \text{19'864.013,69}$$

FECHA DEL INFORME: MARZO DE 2024

CERTIFICADO
AVALUADORES

REQUISITOS
DEL ESQUEMA
EQ/DIC/01
EQ/DIC/02
EQ/DIC/03

INA
Avaluadores



25. JUSTIFICACIÓN DE LOS MÉTODOS EMPLEADOS

Este trabajo se realiza bajo todas y cada una de las normatividades valuatorias actuales, sustentado en el conocimiento adquirido, la larga experiencia decenaria de practica en el campo valuatoirio; pericias rendidlas, sustentadas y aprobadas por los despachos judiciales y administrativos de esta urbe y jurisdicción de Casanare.

Los métodos empleados en este trabajo valuatorio, son los más idóneos y los mas utilizados por todos los profesionales que a diario ejercer el trabajo valuatorio.



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

26. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la divulgación parcial o total del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo y o copia que se asemeje, los valores de valuación son exclusivos para este avaluó no podrán ser aplicados a otros, el nombre y las acreditaciones como profesional y avaluador no podrán ser copias ni tenidas en cuenta en otros informes sin consentimiento de quien suscribe este informe.

27. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen en ningún aspecto de la clase del informe.
- Este avaluó comercial se realiza bajo las directrices de los códigos de ética y buena conducta.
- El profesional responsable de este avaluó comercial cumple con todos los requisitos de formación profesional.
- El avaluó comercial se realiza previa visita de campo realizada al predio de forma detallada y completa.



28. ANEXOS

- Registro Fotografico.
- Soportes que acreditan la idoneidad del avaluador.

Cordialmente,

CAMILO ANDRÉS PIRAJAN ARANGUREN

C.C. N° 9.431. 205 de Yopal

Arquitecto

M.P. A138552016-9431205

Perito Avaluador.

R.N.A. 4087 del registro nacional de avaluadores.

AVAL-9431205 del Registro Abierto de Avaluador RAA



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



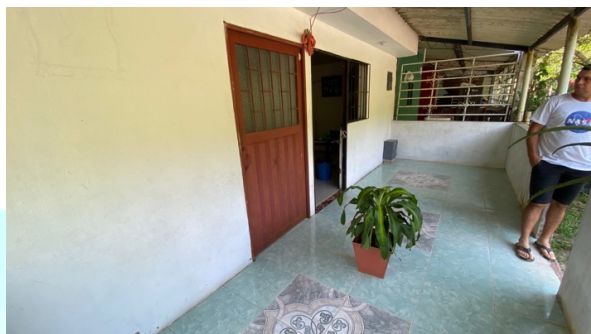
Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

REGISTRO FOTOGRÁFICO

FRENTE DEL PREDIO



AREA CONSTRUIDA



CERTIFICADO
AVALUADORES

REQUISITOS
DEL ESQUEMA
EQ/DC/01
EQ/DC/02
EQ/DC/03

INA
Instituto Nacional de Avaluadores



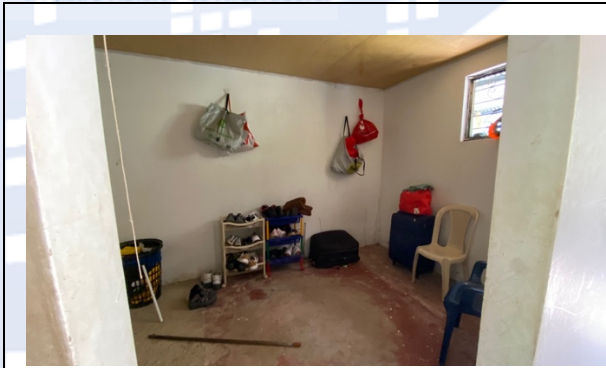
313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)



AREA NO CONSTRUIDA



Cordialmente,

CAMILO ANDRÉS PIRAJAN ARANGUREN
C.C. N° 9.431. 205 de Yopal
Arquitecto



313 864 27 17



aracamilopirajan@gmail.com



Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5to. Piso
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)

CERTIFICADO
AVALUADORES

REQUISITOS
DEL ESQUEMA
EQ/DC/01
EQ/DC/02
EQ/DC/03

INA
Avaluadores





PIN de Validación: a5c109d7



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9431205, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-9431205.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN 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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: a5c109d7



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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1085, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0852, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0262, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: YOPAL, CASANARE

Dirección: CALLE 15 NO 15-59 OFICINA 402 5TO. PISO

Teléfono: 3138642717

Correo Electrónico: arqcamilopirajan@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



PIN de Validación: a5c109d7



señor(a) **CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN** , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **9431205**.

El(La) Señor(a) **CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN** no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con **CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES - ANA**.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a5c109d7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



E580542

CERTIFICA

Que el Arquitecto CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN con cédula de ciudadanía No. 9431205 de Yopal, registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. A138552016-9431205, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 55 del 26 de Agosto de 2016 por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares., la cual se encuentra **VIGENTE**.

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 4 días del mes de Agosto de 2023 .



ALFREDO MANUEL REYES ROJAS
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[<https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>]
y digite el siguiente código de verificación 0g9n75u

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. – Colombia

PBX 601-3502700 Ext. 1101-1124

info@cpnaa.gov.co

www.cpnaa.gov.co