

YOPAL - CASANARE 25 FEB 2020

anterior escrito recibido hoy
para: 4:35 PM Fue presentado personalmente
por: Carolina Londoño
ta Ed. No. _____, M. No. 63
El Secretario

Doctor
LUIS ARIOSTO CARO LEON
Juez Primero Civil del Circuito de Yopal
Yopal - Casanare
E. S. D.

Rer: Proceso Ejecutivo Hipotecario
Demandante: Herney Rivera Gil
Demandada: Celmira Salamanca Cuenza
Radicado: 2015-00059

CARLOS ALBERTO PELAEZ LONDOÑO, CARLOS ALBERTO PELAEZ LONDOÑO, mayor de edad, identificado Civil y Profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado especial del señor **HERNEY RIVERA GIL** demandante en el citado de la referencia, y atendiendo lo dispuesto en Auto de fecha 20 de noviembre de 2019; con el presente escrito se allega el **AVALÚO** del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria número 470-46132.

Aprobado el Avalúo, se solicita respetuosamente fijar fecha y hora para la diligencia de remate.

Anexo Avalúo. 63 Folios

Atentamente,

CARLOS ALBERTO PELAEZ LONDOÑO
C.C. 4.908.814 de Gigante - Huila
T.P. 156.528 del C. S. Judicatura

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. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191127805025713002

Nro Matrícula: 470-46132

Pagina 1

Impreso el 27 de Noviembre de 2019 a las 08:09:27 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 470 - YOPAL DEPTO: CASANARE MUNICIPIO: YOPAL VEREDA: YOPAL
FECHA APERTURA: 28-04-1998 RADICACIÓN: 98-1875 CON: ESCRITURA DE: 07-04-1998
CODIGO CATASTRAL: 850010101000006910011000000000COD CATASTRAL ANT: 85001010106910011000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

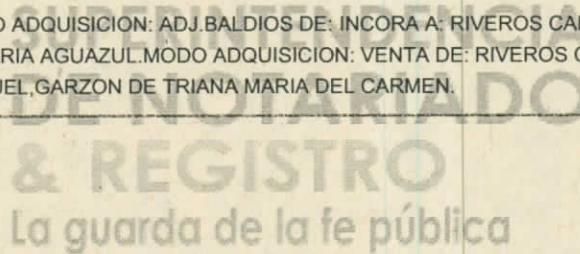
Contenidos en ESCRITURA Nro 2565 de fecha 29-12-97 en NOTARIA 1 de YOPAL LOTE 11 MZ-A con area de 98 MT2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 1984).

COMPLEMENTACION:

01- JULIO 30 DE 1980.RES.276 DEL 20-06-80 INCORA YOPAL.MODO ADQUISICION: ADJ.BALDIOS DE: INCORA A: RIVEROS CARDOZO JULIO ERNESTO. 02- DICIEMBRE 29 DE 1995 ESC. 561 DE 06-10-95 NOTARIA AGUAZUL.MODO ADQUISICION: VENTA DE: RIVEROS CARDOZO JULIO ERNESTO A: VALLEJO CASTA/O IVAN, BARON AVELLA JOSE MIGUEL, GARZON DE TRIANA MARIA DEL CARMEN.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) CARRERA 29 #28-33 LOTE 11 MZ-A
1) CALLE 29 #29-75



MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

470 - 38034

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-04-1998 Radicación: 1998-1875

Doc: ESCRITURA 2565 del 29-12-1997 NOTARIA 1 de YOPAL VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: : 911 LOTE0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA CIUDAD JARDIN X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-06-1998 Radicación: 1998-3108

Doc: ESCRITURA 959 del 21-05-1998 NOTARIA 1 de YOPAL VALOR ACTO: \$500,000
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA CIUDAD JARDIN
A: AYALA MARIELA CC# 47428094 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-06-1999 Radicación: 1999-2656

Doc: ESCRITURA 84 del 31-05-1999 ALCALDIA de YOPAL VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: : 907 PERMISO VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA CIUDAD JARDIN X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-06-1999 Radicación: 1999-2656



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191127805025713002

Nro Matrícula: 470-46132

Pagina 2

Impreso el 27 de Noviembre de 2019 a las 08:09:27 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 ultima página

Doc: ESCRITURA 84 del 31-05-1999 ALCALDIA de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 907 PERMISO VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA CIUDAD JARDIN

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-08-2012 Radicación: 2012-8662

Doc: ESCRITURA 2008 del 03-08-2012 NOTARIA 2 de YOPAL

VALOR ACTO: \$26,300,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AYALA MARIELA

CC# 47428094

A: SALAMANCA CUENZA CELMIRA

CC# 47431581 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-08-2012 Radicación: 2012-9196

Doc: ESCRITURA 2247 del 23-08-2012 NOTARIA 2 de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAMANCA CUENZA CELMIRA

CC# 47431581 X

A: RUA DUQUE JUAN DE DIOS

CC# 71173276

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-10-2013 Radicación: 2013-11317

Doc: OFICIO 1479 del 20-08-2013 JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE YOP de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROMERO SALAMANCA RAUL

CC# 74240806

A: SALAMANCA CUENZA CELMIRA

CC# 47431581 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-08-2015 Radicación: 2015-8372

Doc: OFICIO 0933 del 23-04-2015 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE de YOPAL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO, OFICIO 1479 DE 20-08-2013

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROMERO SALAMANCA RAUL

CC# 74240806

A: SALAMANCA CUENZA CELMIRA

CC# 47431581 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-08-2015 Radicación: 2015-8372

Doc: OFICIO 0933 del 23-04-2015 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE de YOPAL

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191127805025713002

Nro Matrícula: 470-46132

Pagina 4

Impreso el 27 de Noviembre de 2019 a las 08:09:27 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 ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-70689

FECHA: 27-11-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

7 700202 604954



ESCRITURA PÚBLICA N.º. DOS MIL DOCIENTOS CUARENTA Y SIETE = = = = = (2247) = = = = =
FECHA DE OTORGAMIENTO: Veintitrés (23) Días del Mes de Agosto de Dos Mil Doce (2012)
OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE YOPAL SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA: N.º 470-46132
CERTIFICADO CATASTRAL N.º. 01.01.0691.0011.000

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN : Carrera 29 No. 28-33
DEPARTAMENTO : Casanare.
MUNICIPIO : Yopal.
URBANO : X.

NATURALEZA DEL ACTO

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA **CÓDIGO** 0125
VALOR \$ 5'000.000

PERSONAS QUE INTERBIENEN

| DEUDOR HIPOTECARIO | IDENTIFICACIÓN |
|-----------------------------|------------------------|
| CELMIRA SALAMANCA CUENZA | 47'431.581 de Yopal |
| ACREEDOR HIPOTECARIO | |
| JUAN DE DIOS RUA DUQUE | 71'173.276 de Cisneros |

En la Ciudad de YOPAL, Departamento de Casanare, República de Colombia a los Veintitrés (23) Días del Mes de Agosto de Dos Mil Doce (2012) , al Despacho de la Notaria Segunda del Circulo de Yopal "Casanare", del cual es titular **EDILBERTO PEREZ SUAREZ** compareció: **CELMIRA SALAMANCA CUENZA**, Colombiana, vecina y domiciliada en Yopal, "Casanare" Mayor de edad, identificada con la cedula de Ciudadanía N.º. 47'431.581 expedida en Yopal "Casanare", de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien actúa en nombre propio, y que para efectos del presente contrato se denominara la **HIPOTECANTE** por una parte; y por la otra, **JUAN CARLOS FERNANDEZ OVALLE**, mayor de edad, Vecino y Residente en Yopal "Casanare", identificado con la cedula de ciudadanía N.º. 9'528.668 expedida en Sogamoso "Boyacá" de estado civil Casado con Sociedad Conyugal Vigente, actuando en nombre y en representación de **JUAN DE DIOS RUA DUQUE**, Vecina y Residente en Cisneros "Antioquia", mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía No. 71'173.276 de Cisneros "Antioquia" en su condición de apoderado, calidad que se protocoliza en este instrumento, según Poder especial de fecha 15 de Agosto de 2012 de la Notaria Única del Circulo de Santa Rosa de cabal "Risaralda", y



República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas . certificados p documentos del archivo notarial

Martha Lucia Villa Barrera
NOTARIA SEGUNDA DE YOPAL
CASANARE

SCC920966675



COD8SQZAY620DPU1

23/10/2019



que para efectos del presente contrato se denominara el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, sin parentesco familiar alguno, manifestaron: Que han celebrado de común acuerdo el presente contrato de **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** que se determina por las siguientes cláusulas: **PRIMERO: CELMIRA SALAMANCA CUENZA** quien obra en nombre propio, declara que además de obligarse personalmente en el ejercicio de la facultad prevista en el ultimo inciso del artículo 2.438 del Código Civil constituyen **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** a favor de **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** sobre el Cien (100%) del siguiente inmueble Una Casa de habitación con sus Mejoras Usos Costumbres y Servidumbres, ubicada en la Carrera 29 No. 28-33 del municipio de Yopal Departamento de Casanare, Registrada al Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 470-46132 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, con una cavidad Superficial de Noventa y Ocho (98) Mts², Alinderada de la Siguiete manera: **POR EL ORIENTE:** en 07.00 Metros Lineales Colinda con el Lote 12. **POR EL OCCIDENTE:** en 07.00 Metros Lineales Colinda con la Carrera 29, **POR EL NORTE** en 14.00 Metros lineales Colinda con el Lote No. 9, **POR EL SUR:** en 14.00 Metros Lineales Colinda con el Lote 13 y Encierra. **PARÁGRAFO PRIMERO** que no obstante su cabida y linderos del inmueble que se HIPOTECA se constituye como cuerpo cierto, que incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y natural mente le correspondan. **SEGUNDO:** Que la **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** que se constituye por medio del presente instrumento tiene por objeto garantizar a **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** el pago de cualquier obligación que el compareciente **CELMIRA SALAMANCA CUENZA** en forma conjunta o separada, tenga (n) o llegue (n) a tener a favor de **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** por concepto de Capital, Intereses, Gastos, Costos y se encuentre sometida a las siguientes estipulaciones: **A).** Garantizar el pago del Capital, Intereses, Gastos, Comisiones y Cualesquiera otras sumas a su cargo a favor de **JUAN DE DIOS RUA DUQUE**, **B).** Garantiza el pago de cualquier obligación u obligaciones que contraiga **CELMIRA SALAMANCA CUENZA** o terceros a favor de **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** en razón de novación consentida por éste, de la Obligación u Obligaciones a su cargo y a favor de **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** **C.)** En la hipoteca quedan incluidas todas las edificaciones, mejoras, anexidades, tanto presentes como futuras del inmueble grabado, así mismo muebles y enseres que se reputen conforme a la ley. y se extienda a cualquier indemnización que pueda corresponder a la parte hipotecante por razón de extensión de dominio sobre el bien hipotecado, así como las provenientes de cualquier seguro que ampare el inmueble o sus anexidades. **D).** Que expresamente adhiere a la designación que de secuestre haga **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** para reemplazar

cuyo pago se
perseguido J
extinguirá el p
Hipoteca y JU
Pretensiones c
amparar el pa
extinguirá el |
RUA DUQUE
DE DIOS R
determinada |
pago de ● c
tendrá(n) der
ponga a paz y
que así lo so
mediante la c
CELMIRA S
Hipotecante q
AYALA. Media
de Agosto de
Yopal, ● str
de Registro c
Inmueble obj
quien en la ac
Hipotecas, De
Escritura Públ
Familia Ineml
Limitaciones c
el Bien Inmue
activos y que
como lo exp
Hipotecado |
deudores Aut

7 700202 604961



SEGUNDA HOJA ESCRITURA PÚBLICA Nº. (2247)

DOS MIL DOCIENTOS CUARENTA Y SIETE
FECHA DE OTORGAMIENTO: Veintitrés (23).Días del Mes de Agosto de Dos Mil Doce (2012).

al nombrado por el Juez del Conocimiento dentro del proceso que éste le promueva para la ejecución de las obligaciones

cuyo pago se garantiza con esta Hipoteca. **E).** Si el inmueble fuere embargado o perseguido Judicialmente por cualquier persona, tal embargo y persecución extinguirá el plazo estipulado para el Pago de las Obligaciones Garantizadas con esta Hipoteca y **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** podrá iniciar de inmediato la pretensión o Pretensiones que estime convenientes. **F).** En el evento de que la Hipoteca llegue a amparar el pago de varias obligaciones, la mora en el cumplimiento de una de ellas extinguirá el plazo de las restantes que no se hallen vencidas y **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** podrá entonces demandar la solución de todas. **G).** La señora **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** no queda Obligada a otorgar crédito por cantidad determinada puesto que el objeto del presente contrato es simplemente garantizar el pago de las obligaciones que tenga o llegue a tener a su cargo. **H).** El Hipotecante tendrá(n) derecho a que se cancele la Hipoteca en cualquier momento, cuando se ponga a paz y salvo con **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** por todo concepto. Siempre que así lo solicite por escrito, pero, en todo caso, la hipoteca solo se extinguirá mediante la cancelación expresa por Instrumento Público que de ella haga la señora **CELMIRA SALAMANCA CUENZA. TERCERA: TRADICIÓN:** Manifiesta la Hipotecante que el inmueble que Hipoteca lo adquirió por compra hecha a **MARIELA AYALA**. Mediante Escritura Pública Numero Dos mil Ocho (**2008**) de fecha Tres (**03**) de Agosto de Dos Mil Doce (**2.012**), otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Yopal, Registrada bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nº. 470-46132 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Yopal, **CUARTA:** Que el Inmueble objeto del presente contrato pertenece exclusivamente al Hipotecante, quien en la actualidad lo posee quieta, regular y pacíficamente y lo garantiza libre de Hipotecas, Demandas Civiles, Embargos, Condición Resolutorias, Arrendamientos por Escritura Pública, Anticresis, Censos y que no ha sido Constituido en Patrimonio de Familia Inembargable y en general se halla libre de toda clase de Gravámenes, Limitaciones o desmembraciones de dominio. **QUINTO.** El Hipotecante declara que el Bien Inmueble que en virtud del presente instrumento Hipoteca, hace parte de sus activos y que en la actualidad su estado civil viuda con sociedad conyugal liquidada como lo expresa al inicio de este instrumento, pero que el inmueble ahora Hipotecado no se encuentra afectado a Vivienda Familiar. **PARÁGRAFO:** Los deudores Autorizan Expresa e Irrevocablemente desde ahora al Acreedor Hipotecario

Martha Lucia Villalobos Barrera
NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE YOPAL
CASANARI

ACREEDOR
in celebrado
LIMITE DE
: CELMIRA
además de
lo inciso del
LIMITE DE
(100%) del
stumbres y
de Yopal
ia Nº 470-
ina cavidad
nera: **POR**
R EL
EL NORTE
.00 Metros
D que no
tuye como
des, usos,
EGUNDO:
tituye por
IOS RUA
CELMIRA
que (n) de
Intereses
ne **A)**
era otras
a el pago
IMANCA
n solución
de **JUAN**
aciones,
sí mismo
cualquier
xtensión
r seguro
ere a la
plazar

SCC220966674



A5AAC84YU972P3HH

23/10/2019



PAPEL SELL

EL HIPOTECANTE


CELMIRA

CC. 47' 2

Dirección 6

Tel. 318

Profesión (

EL ACREEDOR

JUAN CARLOS

APODERADO

CC. 5

Dirección (

Tel. 31

Profesión (

para que en cualquier tiempo Ceda Total o Parcialmente el Crédito y/o la Hipoteca que garantizara su pago a un tercero, requiriéndose únicamente su notificación mas no su aceptación. **SEXTO.** Para efectos de la liquidación de los derechos Notariales y de registro de instrumentos públicos, se precederá de conformidad con el Artículo Sexto (6) de la Resolución No. 35 de Enero Nueve (9) de Dos Mil nueve (2009), expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y para tal efecto, se protocoliza Carta del Acreedor, donde se señala el monto del Crédito Aprobado. **SEPTIMO:** Que son de su Cargo, los gastos de esta escritura incluyendo el impuesto de registro, lo mismo que los de su cancelación posterior. Presente nuevamente **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** declara que en tal condición acepta la Hipoteca constituida en este instrumento en su favor, así como los demás estipulaciones contenidas en el mismo. **PODER ESPECIAL:** Ya el Hipotecante identificado por medio del presente Instrumento Público confiere Poder Amplio y Suficiente a la señor **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** para que en caso de perdida o destrucción de la primera copia de esta escritura por su intermedio o de cualquier representante legal firme la escritura pública en su representación y a nombre del mismo acreedor, en la cual Solicita al Notario la expedición de una copia sustitutiva de este mismo instrumento con Merito Ejecutivo. El mandato aquí conferido lo realizara **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** cuando se llegue a extraviar o destruir la escritura ya mencionada, lo cual por estar a partir de la fecha en poder del mismo acreedor, bastara con la manifestación que éste haga de la perdida o destrucción a nombre propio y en Representación del HIPOTECANTE. Con el fin de que siempre este el señor **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** garantizando en las obligaciones que el HIPOTECANTE llegue(n) a contraer o haya contraído. En esta forma ambas partes quedan mutuamente protegidas en sus intereses. Esto de conformidad con el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970. **COMPROBANTES FISCALES.** Los comparecientes presentaron para su Protocolización los siguientes documentos: Paz y Salvo Municipal, expedido por la Tesorería municipal de Yopal, sobre el predio No. 01.01.0691.0011.000 avaluado en la suma de \$ 26.209.000,00 a favor de MARIELA AYALA, Poder Especial amplio y Suficiente de fecha Agosto 15 de 2012 de la Notaria Única del circulo de Santa Rosa de cabal "Risaralda", Copia documentos de Identidad, Certificado de Tradición y Libertad, y Minuta. **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.** Una Vez Leído este instrumento público por los comparecientes, quienes lo hallaron conforme con sus intenciones, lo aprobaron en todas sus partes y a quienes se les advirtió la obligatoriedad de su registro dentro del termino legal, el Notario lo AUTORIZA, previa las advertencias legales. -----

7 700202 604978



SCC42096673

166



TERCERA HOJA ESCRITURA PÚBLICA N°. (2247)

DOS MIL DOCIENTOS CUARENTA Y SIETE

FECHA DE OTORGAMIENTO: Veintitrés (23) Días del Mes de Agosto de Dos Mil Doce (2012).

SUPERINTENDENCIA Y FONDO NACIONAL DE NOTARIADO
\$ 12.981

PAPEL SELLADO DE SEGURIDAD: 7700202604954-7700202604961-7700202604978

EL HIPOTECANTE(S)

Handwritten signature of Celmira Salamanca Cuenza



CÉLMIRA SALAMANCA CUENZA

cc. 47'431581

Dirección Cra 31 # 19-05 Casa #4

Tel. 3118478722

Profesión Comerciante.



LA SUSCRITA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE YOPAL

CERTIFICA:

Doy fe de que esta es la Cuarta fotocopia tomada de su original que expiro hoy 27 - NOV - 2019 en papel de seguridad debidamente sellado y rubricado con destino intercedido

EL ACREEDOR HIPOTECARIO (S)

Handwritten signature of Juan Carlos Fernandez Ovalle

JUAN CARLOS FERNANDEZ OVALLE

APODERADO ESPECIAL DE JUAN DE DIOS RUA DUQUE

cc. 9'528.668 Sogamoso

Dirección Calle 22 B # 8-10

Tel. 3118115457

Profesión Pensionado

Handwritten signature of Edilberto Perez Suarez



EDILBERTO PEREZ SUÁREZ

NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE YOPAL

Hipoteca
ación mas
tariales y
! Artículo
e (2009),
fecto, se
probado.
impuesto
vamente
Hipoteca
laciones
ado por
la señor
ón... la
nte legal
or, en la
pimo
JUAN DE
tura ya
creedor,
nombre
este el
que el
partes
Artículo
ciones
Salvo
lio No.
ARTELA
Notaria
tos de
ITO Y
ientes,
artes y
gal, el

Martha Lucia Villanil Barrera
NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE YOPAL
CASANARI

SCC42096673

EFYIGCDLOZ49Q80

23/10/2019

Este poder fue digitalizado y consignado en el repositorio especial de poderes VUR ID verificación.

Artículo 69 Decreto 19/2012.

SEÑOR :

NOTARIO SE
YOPAL CASA

JUAN DE L
identificado c
presente esc
JUAN CARL
identific
nombre susc
mi favor so
46132.de pr
con la cédul
esa localidac
de 2.012, de

Mi apodera
constitución
deudora el v
necesarias t
escrito le est

Del señor No

Santa Rosa

Febrero 24 de 2019

DOCTOR
CARLOS ALBERTO PELÁEZ
YOPAL CASANARE.
E. S. M.

Asunto: **ENTREGA DE INFORME**

JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO, mayor de edad y vecino de Yopal Casanare, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de Perito Avaluador, me permito realizar la entrega del informe de avalúo del bien inmueble urbano ubicado en la en la carrera 29 # 28-33 del Municipio de Yopal Casanare, identificado con matricula inmobiliaria N° 470-23428, informe que se encuentra contenido en cincuenta y ocho (58) folios.

Agradezco la atención prestada al informe y quedo atenta a resolver cualquier inquietud que surja con relación al mismo.

Recibo notificaciones en el correo electrónico tar-cu@hotmail.com teléfono móvil N°310-8734532 o en la calle 10 N° 20-09 apartado postal N° 217.

Atentamente



JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO
C.C N° 79.693.856 Bta

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

SOLICITANTE

DOCTOR CARLOS ALBERTO PELÁEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

RADICADO 2015-00059

DEMANDANTE: HERNEY RIVERA GIL

CESIONARIO: ALEJANDRO REY

DEMANDADO: CELMIRA SALAMANCA CUENZA

PERITO

JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO

CC N° 79.693.856 BTA

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA N° AVAL-79693856

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 4052

FEBRERO DE 2020

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
4. IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO
5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS
6. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
7. CERTIFICADO DEL AVALÚO E INFORME
8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTÁNDARES INTERNACIONALES
9. VIGENCIA DEL AVALUO
10. DERECHOS DE AUTOR
11. ANEXOS
12. BIBLIOGRAFÍA

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 SOLICITANTE

Carlos Alberto Peláez identificado con cedula de ciudadanía 4.908.814, tarjeta profesional N° 156.528 del Consejo Superior De La Judicatura.

1.2 OBJETO

El objeto del presente avalúo es establecer el valor comercial más probable de un inmueble ubicado dentro del casco urbano del Municipio de Yopal Casanare, para ser presentado como prueba ante el Juzgado Primero Civil del Circuito.

1.3 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo tiene como destinatario el Juzgado Primero Civil Circuito, para que haga parte del radicado N° 2015-00059.

1.4 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título de la misma (escritura)
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.5 PERITO

JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO, adscrito a la lista actual y vigente de Auxiliares de la Justicia expedida por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA oficina de Yopal-Casanare, para actuar como Perito Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales, con REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A N° AVAL-79693856 y miembro del REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 4053.

1.6 CLASE DE AVALÚO

Avaluó Comercial de predio urbano.

1.7 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

Diecinueve (19) de febrero de dos mil veinte (2020).

1.8 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

Veinticuatro (24) de febrero de dos mil veinte (2020).

1.9 PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia

1.10 DEPARTAMENTO

Casanare.

1.11 MUNICIPIO DE UBICACIÓN

Yopal.

1.12 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

El predio objeto del presente avalúo se encuentra localizado en la carrera 29 # 29-75.

1.13 NOMBRE DEL BARRIO

De acuerdo al EOT el inmueble corresponde al barrio Ciudad Jardín.

1.14 MARCO JURÍDICO

Este avalúo se realiza bajo las siguientes normas que reglamentan y complementan la metodología para la realización de los avalúos: Ley 1673 de 2013, Decreto Ley 2150 de 1995; Ley 388 de 1997; Resolución del I.G.A.C N°620 de septiembre 23 de 2008. EOT del Municipio de Yopal Casanare Acuerdo 24 de 2013.

2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

2.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El municipio de Yopal es la capital del departamento de Casanare. Su extensión es de 2595 km² y se encuentra localizado a 335 km del Distrito Capital de Bogotá. Ubicado geográficamente cerca del río Cravo Sur en el piedemonte ere la Cordillera Oriental y la planicie de la Orinoquia. La cota máxima que encontramos en el municipio corresponde a 1900 m.s.n.m y la cota mínima de elevación corresponde a 150 m.s.n.m. por su topografía el municipio presenta tres pisos térmicos, cuyas áreas son: Cálido 1906 km², Medio 106 km² y Frio 25 km².

Los límites del municipio de Yopal son los siguientes:

- Norte: Municipio de Nunchia y municipio de Paya (departamento de Boyacá).
- Sur: Municipio de Orocue y Maní.
- Oriente: Municipio de San Luis de Palenque.
- Occidente: Municipio de Aguazul y municipio de Labranzagrande (departamento de Boyacá).

El clima de Yopal es cálido tropical con temperaturas medias desde 18°C, debido a que ese frio es de la cordillera que baja a 18°C y 19°C, en invierno, en los meses de junio y julio, a 30°C en febrero, con una temperatura media anual de 26.8°C. Abril, mayo, junio y julio son los meses con humedad relativa mayor, más de 75%, y diciembre, enero, febrero y marzo son los más secos, con humedad entre 60 y 7%. Esto se debe a precipitaciones que llegan a sobrepasar los 500 mm en abril, mayo, junio y julio.

El municipio se encuentra inmerso dentro de dos grandes fuentes hidrográficas pertenecientes al río Charte y el Cravo Sur. El río Cravo Sur nace en la cordillera oriental en el territorio del municipio de Mongua departamento de Boyacá y desemboca en río Meta. El cauce del río Cravo

Sur es considerado uno de los cuatro ríos de mayor caudal en Casanare, con un caudal de 151.0 m³/s.

ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS

Acuerdo Municipal N°024 de diciembre 29 de 2013 por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial (POT) del municipio de Yopal.

SUELO URBANO DE YOPAL

Constituye el suelo urbano, las áreas destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía acueducto y alcantarillado proporcionando la posibilidad de urbanización y edificación.

El perímetro urbano actual de la ciudad de Yopal contiene un área de 2052 hectáreas + 0970 metros cuadrados adicionalmente se incorpora como suelo urbano, los perímetros (centros poblados) de los corregimientos del Charte, sector la Guafilla, La Niata, Chaparrera, El Morro, Morichal, Tilodiran, Quebrada seca y Punto Nuevo, acorde con el artículo 31 de la Ley 388 de 1997.

2.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Los renglones más importantes de su economía son la ganadería extensiva y la agricultura donde sobre sale el cultivo de arroz, que lo distingue a nivel regional sin embargo por la variedad de sus suelos en Yopal también se cultiva plátano, yuca, palma de aceite y maíz. Esta misma variedad hace que Yopal sea un territorio de progreso y crecimiento industrial.

2.3 NIVEL SOCIO ECONÓMICO

Zona caracterizada por la presencia de pequeños y medianos ganaderos y agricultores, dedicados a la explotación de la ganadería bovina en su mayor parte.

2.4 TIPOS DE EDIFICACIONES

En Yopal se encuentran diferentes tipos de construcciones tales como Casas, edificios, escuelas, centros médicos, terminal aéreo, centros comerciales y demás construcciones destinadas a la actividad residencial, educativa, comercial, empresarial propias del área urbana del municipio concordantes al EOT del Municipio de Yopal Casanare Acuerdo 24 de 2013.

2.5 VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO

El municipio de Yopal cuenta con varios carreteables:

Por el Sur se encuentra la vía troncal del llano: sale de Bogotá- Villavicencio- Cumaral-Restrepo-Barranca de Upia y llega al municipio de Villanueva en aproximadamente cuatro horas de viaje; la vía continua hasta la vereda Aguaclara donde se encuentra un desvío que conduce a la población de Sabanalarga, pasa por el municipio de Monterrey. Una hora más adelante de Monterrey, la vía llega al sitio del Venado, donde se encuentra un desvío que conduce a la población de Tauramena, mientras que la principal continua hasta Aguazul y finalmente a Yopal.

Por el Occidente: se encuentra la Vía Alternativa al Llano, la cual parte de Bogotá y sigue los municipios en Boyacá de Chocontá - El Sisga - Guateque - Garagoa - Las Juntas- San Luis de Gaceno - la Represa de Chivor. Una vez en Casanare, la vía se desvía en una "Y" hacia el municipio de Sabanalarga y pasa por El Secreto y Aguaclara, donde se conecta con la Troncal Del Llano.

Por el Norte: desde la ciudad de Tunja en Boyacá, atravesando los municipios de Duitama y Soacha, hasta llegar a la población de Sácama en Casanare. De Sácama continuará su viaje

tomando la Vía Marginal de la Selva hasta la población de Hato Corozal, Paz de Ariporo, emprende el viaje pasando por la histórica población de Pore y desde este en una hora se estará llegando a Yopal.

Por el Suroccidente: desde el Meta, partiendo de la ciudad de Villavicencio, pasando por Puerto Gaitán, San Pedro de Arimena hasta llegar al Porvenir - sobre el río Meta. Por medio de ferry se cruza el río y se arriba al municipio de Orocué en Casanare, desde donde se toma la carretera hacia Yopal.

También se puede llegar a Yopal a través de la ruta Duitama-Labranzagrande-el Morro-Yopal.

Desde el departamento de Arauca, se puede acceder a través de la vía Arauca-Tame- Paz de Ariporo - Yopal.

El transporte por vía aérea se realiza a través del aeropuerto El Alcaraván, vía Lan Colombia, Viva Colombia y Avianca hacia Bogotá. Easy Fly hacia esta misma ciudad y también a Bucaramanga.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA

Yopal cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, señal para celular, transporte público el cual lo prestan empresas como flota Sugamuxi, los Libertadores, la Macarena, Valle de Tensa y transporte privado.

Actualmente existen vías nacionales y departamentales que comunican el departamento de Casanare y en especial el municipio de Yopal con departamentos como: Cundinamarca, Vichada, Arauca, Meta, Boyacá, estas vías han sido un corredor importante para el desarrollo de la región y se convierte en una alternativa de solución a las necesidades de la población.

2.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

En los últimos años esta zona se ha caracterizado por una buena situación de orden público, se cuenta con rondas periódicas de la fuerza pública, esto ha generado confianza en la zona y por ende se ha favorecido el desarrollo del sector.

2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización para Yopal no son las más favorables en la actualidad ya que la valorización de los bienes inmuebles en el municipio se ha visto fuertemente afectada debido a la problemática causada por la baja en la producción petrolera lo que ha afectado seriamente el desarrollo económico del departamento de Casanare en general.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 LOCALIZACIÓN

De acuerdo al mapa U02 DIVISIÓN POLÍTICA que hace parte del POT Acuerdo 024 de 2013 el inmueble se encuentra ubicado en la Comuna II Barrio Ciudad Jardín del perímetro urbano del municipio de Yopal Casanare.



Fuente: Google Earth Cartografía Urbana POT Acuerdo 024 - 2013 Mapa U02 División Política. (Se demarca en círculo rojo por parte del perito la comuna, barrio al que pertenece y la ubicación aproximada del predio en estudio).

3.2 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural domiciliario.

3.3 USOS PREDOMINANTES

En el sector se presenta un uso múltiple en el cual se mezclan diversos tipos de usos como vivienda, comercio e institucional.

3.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

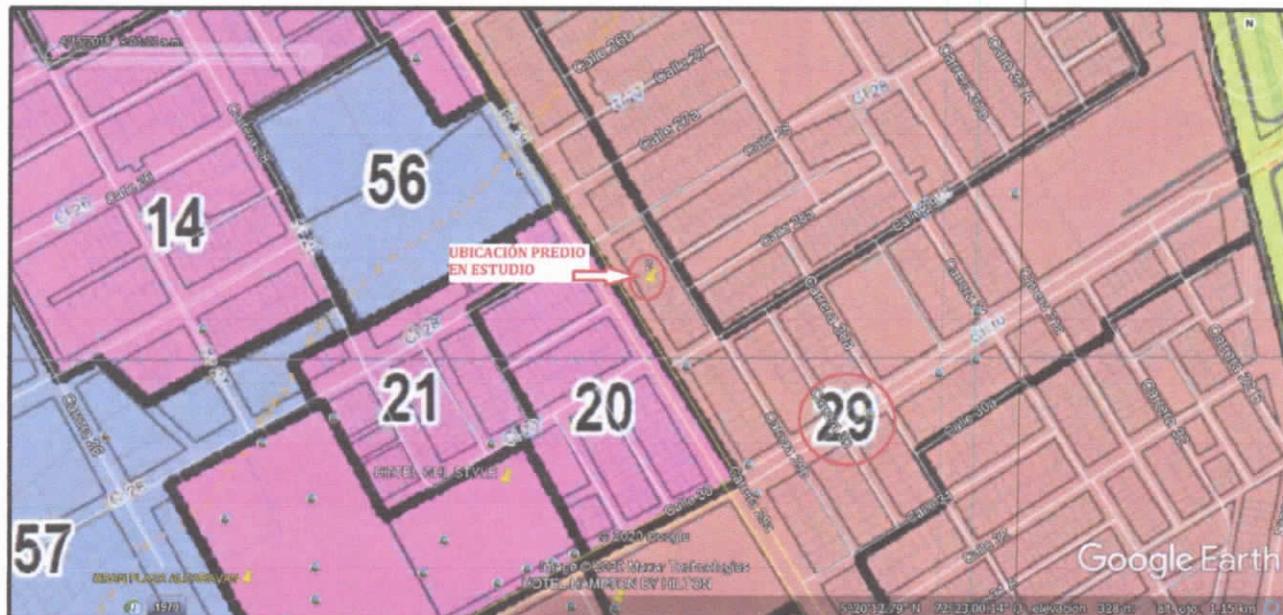
Clasificación de los tratamientos urbanísticos

| Tratamiento | Modalidad | Sector |
|-----------------------------|---------------------------------------|--|
| Renovación Urbana | Reactivación | 1 |
| | Redesarrollo | 2 |
| <u>Consolidación Urbana</u> | Con Cambios en el patrón de ocupación | 3, 4, 5, 6, 7 |
| | Consolidación Urbanística | 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 |
| | Con Restricciones Ambientales | 22, 23, 24, 25, 26 |
| | Con <u>Densificación Moderada</u> | 27, 28, <u>29</u> , 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 |
| | Consolidación de Sectores Especiales | 38, 39, 40, 41 |
| Desarrollo | Desarrollo Integral | 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 |
| | Desarrollo Progresivo | 53, 54, 55 |
| | Articulación Urbana | 56, 57 |
| Mejoramiento Integral | Intervención Complementaria | 58 |

Fuente: Cuadro 6 Acuerdo POT N°024-2013 (Demarcado en rojo fuera del texto)

Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELÉFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

De acuerdo al Artículo 72 del POT Acuerdo 024 de 2013, los tratamientos urbanísticos se encuentran clasificados de la siguiente manera: 1) Renovación Urbana; 2) Consolidación; 3) Mejoramiento Integral y 4) Desarrollo. Cada uno de estos tratamientos generales se subdivide en otros que permiten determinar intervenciones más específicas sobre el suelo urbano. Los tratamientos y subsectores definidos para aplicar las directrices y normas de ocupación del espacio público y privado del suelo urbano de Yopal, son los que se encuentran en el recuadro anterior de la pagina 8:



Fuente: Google Earth y Cartografía Urbana POT Acuerdo 024 - 2013 Mapa U05 Tratamientos Urbanísticos (Se demarca en círculo rojo por parte del perito la ubicación aproximada y el número de tratamiento que corresponde al predio).

De acuerdo a la información encontrada en el mapa U05 Tratamientos Urbanísticos, el inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el área 29 la cual, de acuerdo al recuadro de la clasificación de Tratamientos Urbanísticos presentado anteriormente, corresponde al tratamiento urbanístico de **Consolidación Urbana** y se encuentra en la modalidad con **Densificación Moderada**.

El tratamiento de consolidación urbanística se encuentra definido en el Artículo 79 de la siguiente manera: **“ARTÍCULO 79. Tratamiento de consolidación. (T.C.U.)** El tratamiento de consolidación busca mantener la relación funcional de los elementos urbanísticos, ambientales y paisajísticos desarrollados históricamente, pero que pueden incorporar actualización de sus estructuras urbanísticas y arquitectónicas, mediante procesos de ocupación que aprovechen adecuadamente las estructuras urbanas ya presentes, de acuerdo con las condiciones de cada sector, el grado de intervención de consolidación urbanística, se clasifico en las siguientes categorías:

- **Consolidación con cambio de patrón en ocupación**
- **Consolidación Urbanística**
- **Consolidación con restricciones ambientales**
- **Consolidación con densificación moderada**
- **Consolidación de sectores especiales**

*Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELÉFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com*

La modalidad de Consolidación con Densificación Moderada se describe en el Artículo 83 del POT Acuerdo 024 de 2013 de la siguiente manera "Regula el proceso de transformación de un sector determinado a las condiciones existentes, de tal forma que se adapten, sin modificar las condiciones originales de la estructura urbana inmediata, procurando no atropellar las áreas de vivienda ya consolidadas, adicionando nuevos desarrollos urbanísticos con una mayor edificabilidad."

| Reglamentación Urbanística | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------|---------|---------|-------|--------|---------|-------|---|---------|---------|-------|---|
| Sector | 29 | | | | 30 | | | | 31 | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Rango Predial | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Área Min Predio (m2) | 90-149 | 150-249 | 250-799 | ≥ 800 | 90-149 | 150-249 | ≥ 250 | | 150-249 | 250-499 | ≥ 500 | |
| Frente Mínimo | 6 | 9 | 12 | 20 | 6 | 9 | 12 | | 8,5 | 12 | 18 | |
| Índice Max de Ocupación | 0,9 | 0,85 | 0,75 | 0,7 | 0,9 | 0,85 | 0,75 | | 0,87 | 0,85 | 0,75 | |
| Índice Max de Construcción | 2,2 | 4,25 | 6 | 8,4 | 2,2 | 3,4 | 3,75 | | 2,61 | 4,25 | 5,25 | |
| Condicionantes (Obligatoria) | | 2 y 3 | 2 y 3 | 1 y 3 | 4 | 2 y 3 | 2 y 3 | | 2 y 3 | 2 y 3 | 3 | |
| Antejardín (Medida Mínima m) | 1 | 1 | 1,5 | 3 | 1 | 1,5 | 2,5 | | 1,2 | 2 | 2,5 | |

Parágrafo 5. Condicionantes obligatorias sectores 29,30 y 31

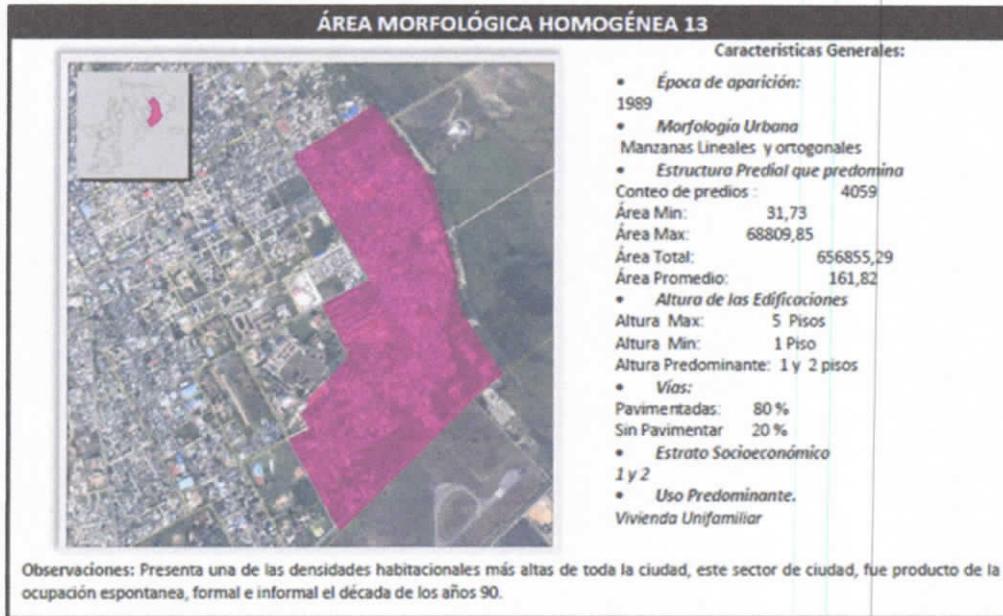
1. El predio debe tener frente sobre una vía con perfil mínimo de 25 metros entre paramentos, especialmente predios con frentes sobre las calles 24, calle 23 con fachadas sobre el parque Centenario y Carrera 26, en lotes que cumplan el área mínima del rango predial o mediante integración o englobe de predio.
2. El predio debe tener frente sobre una vía con perfil mínimo de 20 metros entre paramentos.
3. No se contabilizan como parte del índice de construcción las áreas cubiertas destinadas a parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, balcones, marquesinas, parasoles, recreación y servicios colectivos, instalaciones mecánicas, tanques de agua y/o Piscinas.
4. No se permiten Subdivisiones del rango predial 1 entre 90 m2 y 150 m2 sobre la calle 40.



Fuente: Google Earth y Cartografía Urbana POT Acuerdo 024 de 2013 Mapa U04 ZMH (Sector de ubicación del inmueble en estudio, demarcado en círculo rojo por el perito).

Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELEFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

De acuerdo al Mapa U04 - Zonas Morfológicas Homogéneas (ZMH) se ubica en el Área Morfológica Homogénea 13, la cual presenta una de las densidades habitacionales más altas de toda la ciudad, este sector de la ciudad, fue producto de la ocupación espontanea, formal e informal en la década de los años 90. Presenta manzanas Lineales y Ortogonales, la altura máxima de las edificaciones es de cinco (5) pisos y la altura predominante es de uno y dos pisos. Sus calles se encuentran pavimentadas en un 80%. Estrato socioeconómico 1 y 2.



Fuente: Documento Técnico de Soporte POT Acuerdo 024 de 2013.

De acuerdo al mapa U06 USOS PROPUESTOS ÁREAS DE ACTIVIDAD el predio se encuentra dentro de las áreas de actividad de comercio y servicios Sub sector 3, las cuales de acuerdo al Artículo 104 del POT Acuerdo N° 024 de 2013 se encuentran definidas de la siguiente manera: “ La especialización de sectores de la ciudad, está estrechamente relacionada con la oferta de bienes y servicios a determinada necesidad, actividad y población específica, por ende las áreas de actividad comercial y servicios, se enfocan principalmente en los siguientes ejes o clases de actividad:

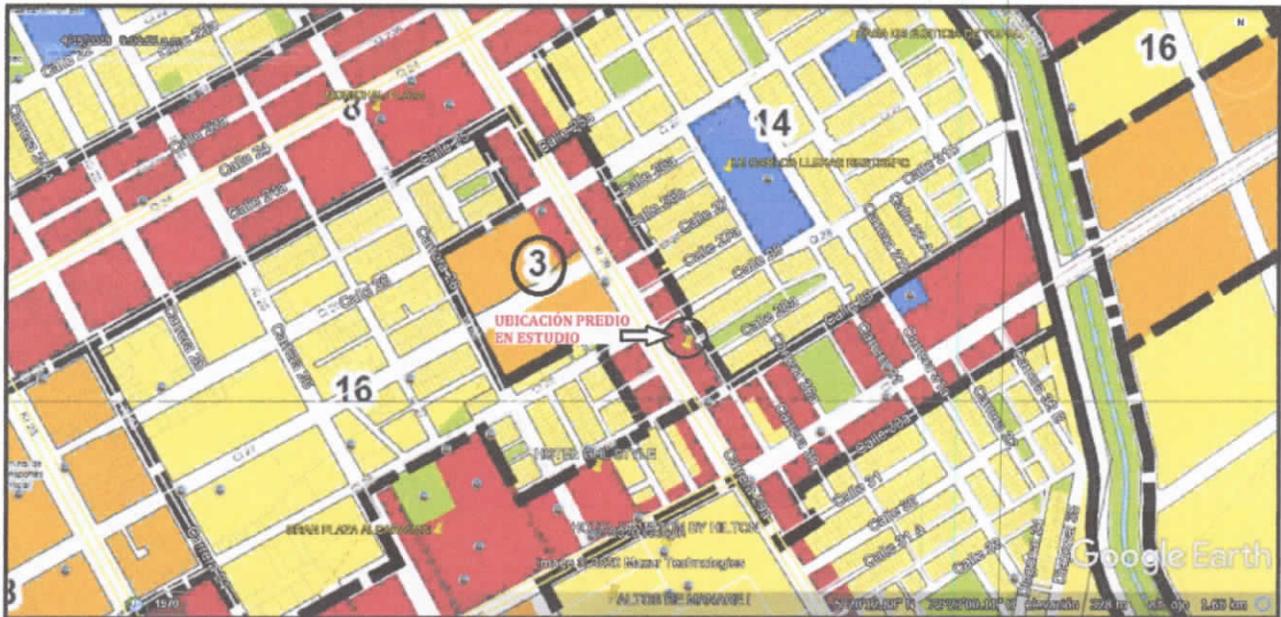
- Zonas de servicios empresariales y corporativos.
- Zonas de servicios personal y de primera necesidad.
- Zona de comercio regional.
- Zona de comercio urbano.
- Zona de comercio zonal.
- Zonas de comercio local

Los usos del suelo urbano establecen las diferentes actividades que se pueden desarrollar en los predios, ya sean públicos o privados.

Según la ubicación de cada uno de los usos y su dinámica con el entorno urbano estos pueden ser:

*Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELEFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com*

- **Uso Principal:** Es aquel uso que define un área de actividad, el cual puede ser complementado con otros usos.
- **Uso Compatible:** Son aquellos usos necesarios para el normal funcionamiento de los usos principales, o que pueden compartir el espacio con los usos principales sin afectarlos negativamente.
- **Uso Restringido:** Son aquellos usos incompatibles con el uso principal.



-Leyenda Temática-

| | |
|--|--|
| | Sectore_Areas_de_Act |
| | Parque la Iguana |
| | Area de Actividad Comercial |
| | Area de Actividad Institucional |
| | Area de Actividad Múltiple |
| | Area de Actividad Múltiple Con Restricciones |
| | Area de Actividad Recreacional |
| | Area de Actividad Residencial |
| | Ronda de Protección |

ACUERDO 024 DE 2013
29 DE DICIEMBRE 2013
Mapa
U06- Áreas de Actividad

Fuente: Cartografía Urbana POT Acuerdo 024 de 2013 Mapa U06 USOS PROPUESTOS ÁREAS DE ACTIVIDAD (Sector de ubicación del inmueble en estudio, demarcado en círculo rojo por el perito).

De acuerdo a la clasificación de usos específicos por áreas de actividad se puede definir que el área en la que se encuentra el predio objeto de avalúo se encuentra dentro de los siguientes usos de suelo, los cuales son tomados de los recuadros principales que se encuentran plasmados en el POT acuerdo 024 de 2013.

Parágrafo 1: Para efectos de la correcta interpretación de la normatividad se usos del suelo, se deberá tener en cuenta la siguiente Nomenclatura: **P:** Principal, **C:** Compatible, **R:** Restringido. Las

Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELÉFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

actividades que no se encuentren dentro de esta clasificación, se entenderán que son actividades prohibidas.

| USOS | | CLASIFICACIÓN | ESCALA O COBERTURA | ÁREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL SUB-ZONA 8 |
|---------------------------------|----------------------------|---|--------------------|---|
| VIVIENDA | | Unifamiliar | N/A | R |
| | | Bifamiliar | N/A | R |
| | | multifamiliar | N/A | R |
| EMPRESARIALES Y CORPORATIVOS | FINANCIEROS | OFICINAS O SEDES PRINCIPALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas. | REGIONAL | C |
| | | SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de Cambio. | URBANA | C |
| | | Cajeros automáticos | ZONAL | C |
| | A EMPRESAS DE IMOBILIARIOS | Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsa y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias. | URBANA | C |
| | DE LOGISTICA | BODEGAS: Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza, fumigación | REGIONAL | |
| | | Bodegas de reciclaje | URBANA | |
| | | OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE. Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación. | | C |
| PERSONALES DE PRIMERA NECESIDAD | SERVICIOS DE PARQUEADERO | Estacionamientos en edificaciones en altura o subterráneo | URBANA | C |
| | | Estacionamientos en superficie | URBANA | C |
| | SERVICIOS TURÍSTICOS | ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles y Apartahoteles de más 30 habitaciones y/o servicios complementarios | REGIONAL | R |
| | | Hoteles y Aparta hoteles hasta 30 habitaciones con servicios básicos | URBANA | C |
| | | Hostales y hosterías (sin servicios básicos) | | |
| | | Residencias estudiantiles | | R |
| | SERVICIOS ALIMENTARIOS | Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes. | ZONAL | C |
| | SERVICIOS PROFESIONALES | Oficinas y consultorios de: agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos veterinarios, | ZONAL | P |

| | | | | | |
|--|---|---|---|--------|---|
| | TÉCNICOS ESPECIALIZADOS | venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos, servicio de ambulancia, venta de telefonía celular viveros | | | |
| | | Actividad económica limitada en servicios: peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, fuentes de soda. | LOCAL | C | |
| | SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO | EVENTOS TEMPORALES Y ESPECTÁCULOS EN PREDIOS PRIVADOS: Circos, parque de atracciones, ferias temporales | REGIONAL | | |
| | | SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO: Centros de convenciones Grandes Teatros y salas de concierto. | REGIONAL | P | |
| | | Teatros, salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, salas de proyección de videos, clubes sociales, estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento. | URBANA | C | |
| | | Alquiler de videos, servicios de internet | LOCAL | C | |
| | Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea. | R | | | |
| | SERVICIOS DE ALTO IMPACTO | SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS | ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, carpintería metálica y de madera. | ZONAL | |
| | | SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE | SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: estaciones de llenado, estaciones de servicio completo. | URBANA | R |
| | | | SERVICIOS DE MANTENIMIENTO REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: servitecas, talleres de mecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite. | ZONAL | R |
| SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO | | ACTIVIDADES CON HORARIOS NOCTURNOS : Discotecas, tabernas y bares | URBANA | | |
| | | SALAS DE DIVERSIÓN Y JUEGO: Bingo, billares, casinos, sala de masajes, baños turcos y jacuzzi. | | C | |
| | | Salas de diversión y juego de escala zonal: Salas de Baile, juegos de Salón, electrónicos, de habilidad y destreza, boleras, piscinas, gimnasios. | | | |
| | | Galleras, campos de tejo | | | |
| | | Wiskerías, strep- tease, casas de lenocinio. | REGIONAL | | |
| | Salones sociales y/o clubes nocturnos | | | | |
| SERVICIOS FUNERARIOS | Salas de velación | URBANO | | | |

| | | | | |
|-------------------|---|---|----------|---|
| COMERCIO REGIONAL | VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS | CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MAS DE 5.000 M DE AREA DE VENTAS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, artículos para la construcción al detal en establecimientos de escala regional con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio. | REGIONAL | P |
| | COMERCIO PESADO | LOCALES ESPECIALIZADOS: Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista. | REGIONAL | R |
| | | Venta de Automóviles. | REGIONAL | P |
| COMERCIO URBANO | VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS | ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 M2 HASTA 5.000 M2 DE AREAS DE VENTA. Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías | URBANA | C |

| | | | | |
|----------------|---|--|-------|---|
| COMERCIO ZONAL | VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS | ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS 500 M2 HASTA 2000 M2 DE AREA DE VENTAS. Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías. Establecimientos Para La Venta De Materiales Eléctricos, De Plomería Carpintería, Herrería, Ferretería, Electrodomésticos, De Decoración. Mueblerías, Imprentas, Calzado, Boutiques, Joyerías, Relojerías, Regalos, Artesanías, Vidrieras, Alquiler De Mobiliario, Artículos Fotográficos, Químicos Y Minerales, Productos De Perfumería, Belleza Y De Arte, Equipos De Cómputo, Centros De Internet | ZONAL | C |
| COMERCIO LOCAL | ACTIVIDAD CONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO | LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas. | LOCAL | C |
| | | TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2 | LOCAL | C |

3.5 VÍAS DE ACCESO AL INMUEBLE

Las principales vías de acceso al inmueble son la carrera 29 a y las calles 28, 29 y 30 vías principales del municipio que se encuentran pavimentadas en regular estado de conservación.

3.6 ELEMENTOS

Se trata de elementos de carácter permanente o transitorio que se clasifican en:

Comunicación: Teléfonos, buzones etc.

Información: Nomenclatura, señalización identificaciones arquitectónicas y urbanas, incluida la de los discapacitados.

Publicidad: Avisos, vallas, murales, etc.

Organización: Señales de tránsito y semáforos.

Ambientación: Iluminación, bancas, materas, monumentos y esculturas.

Recreación: Juegos y aparatos de pasatiempos.

Salud e higiene: Recolección de basuras.

Seguridad: Barandas, cerramientos etc.

3.7 AMOBLAMIENTO URBANO

Se entiende por amueblamiento urbano el conjunto de elementos que hacen parte de los espacios públicos de la ciudad o que visualmente lo afectan y que contribuye a facilitar las actividades, información y orientación de sus moradores.

3.8 ESTRATO SOCIOECONÓMICO

El sector corresponde al estrato socioeconómico 1 Y 2.

3.9 TOPOGRAFÍA

El sector presenta una topografía plana.

3.10 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con un sistema de red vial en regulares de condiciones y se encuentra cubierto por un buen servicio de transporte y a través de las vías mencionadas anteriormente transitan en todos los sentidos rutas de transporte público buses microbuses y servicios de taxis, en concordancia con los planes de desarrollo del municipio.

3.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL SECTOR

En el sector se encuentran edificaciones como el centro comercial Gran Plaza Alcaraván, hoteles como el GHL Style y el hotel Hampton By Hilton, el centro comercial Morichal Plaza.

3.12 ZONAS DE EDUCACIÓN

En el sector de ubicación del predio en estudio se encuentra la Institución educativa I.E Carlos Lleras Restrepo y el colegio Alianza Pedagógica.

4. IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO

4.1 TIPO DE BIEN INMUEBLE

Inmueble urbano comercial.

4.2 USO ACTUAL

Al momento de la inspección ocular realizada por la suscrita, parte del inmueble se encontró siendo utilizado en el primer piso para establecimientos de comercio y el segundo y tercer piso para vivienda.

4.3 UBICACIÓN

Inmueble con ubicación medianera.

4.4 LINDEROS DEL PREDIO

De acuerdo a la información contenida en la Escritura Pública Número dos mil doscientos cuarenta y siete (2247) de agosto veintitrés (23) de dos mil doce (2012) De la Notaria Segunda del círculo de Yopal, los linderos son los siguientes:

Oriente: En 07.00 metros lineales colinda con el lote 12.

Occidente: En 07.00 metros lineales colinda con la carrera 29.

Norte: En 14.00 metros lineales colinda con el lote N° 9.

Sur: en 14.00 metros lineales colinda con el lote 13 y encierra.

4.5 TOPOGRAFÍA

Predio con una topografía plana.

*Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELÉFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com*

4.6 FRENTE SOBRE LA VÍA

El inmueble cuenta con siete (07.00) metros lineales de frente sobre la carrera veintinueve (29).

4.7 FORMA GEOMETRICA

El predio presenta forma rectangular.

4.8 SUPERFICIE

Noventa y ocho metros cuadrados (98 M2).

4.9 CONSTRUCCIÓN

4.9.1 NÚMERO DE PISOS

Tres pisos de altura.

4.9.2 ÁREA CONSTRUIDA

Doscientos ochenta metros cuadrados (280 M2) aproximadamente.

4.9.3 VETUSTEZ

Diez (10) años aproximadamente.

4.9.4 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Construcción usada que se encuentra en parte en obra blanca y en parte en obra gris.

4.9.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN

La construcción se encuentra en regular estado de conservación, presenta humedad y deterioro en algunas de las paredes y pisos que la componen.

4.9.6 ESTRUCTURA

Convencional, con muros de carga y planchas de los pisos uno y dos en placa fácil.

4.9.7 FACHADA

La fachada del inmueble se encuentra en general pañetada y pintada únicamente en el primer piso. Los locales comerciales presentan puertas y ventanas en vidrio templado, cuenta con un portón metálico que permite el acceso peatonal a los dos pisos superiores. Se observan ventanales en el segundo y tercer piso con estructura en aluminio y vidrio liso de color verde.

4.9.8 CUBIERTA

La cubierta de los pisos uno y dos es en placa aligerada y la cubierta en el piso tres es en teja de asbesto cemento tipo eternit y presenta cielo raso en icopor.

4.9.9 DEPENDENCIAS

En el primer piso del inmueble se encuentran dos locales comerciales, cada uno con baño privado y el local del costado derecho presenta un portón metálico con acceso al patio interior en el cual se encuentra el tanque subterráneo.

Para acceder a los pisos superiores existe una escalera de concreto y una vez encontrándonos en el segundo piso, encontramos dos apartamentos independientes, los cuales cuentan cada uno con espacio para sala comedor, espacio para cocina, zona de lavandería, dos habitaciones y un baño.

Se utiliza la escalera de concreto y se accede al tercer piso en donde encontramos otros dos apartamentos independientes, que presentan las mismas características de los anteriormente descritos, espacio para sala comedor, espacio para cocina, zona de lavandería, dos habitaciones y un baño.

En general el inmueble presenta pisos enchapados en tableta de cerámica, las paredes se encuentran pañetadas y pintadas, exceptuando algunas zonas como lo son la fachada y las paredes de las escaleras. Los baños presentan pisos y paredes enchapadas con tableta de cerámica y mobiliario sencillo sin divisiones internas. El espacio para cocina del apartamento 1 del segundo piso cuenta con un mesón en concreto doble y enchapado con tableta de cerámica, lavaplatos en acero inoxidable. los otros tres apartamentos presentan en la cocina mueble inferior en mdf, y lavaplatos en acero inoxidable. Los cuatro apartamentos cuentan con lavaderos prefabricados. presentan puertas internas en madera y portones en lámina metálica de acceso principal para cada uno de los apartamentos.

4.9.10 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

El inmueble cuenta con buena iluminación natural.

4.9.11 CONDICIONES DE VENTILACIÓN

El inmueble cuenta con buena ventilación natural.

4.9.12 SERVICIOS PÚBLICOS

El predio objeto de avalúo cuenta con servicios públicos básicos de energía eléctrica acueducto, alcantarillado.

5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

The screenshot shows the 'Consulta Catastral' (Cadastral Query) interface. It includes a search bar, a 'Resultado' (Result) section, and an 'Exportar' (Export) button with a dropdown menu set to 'Shape file(zip)'. The results are as follows:

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Departamento: | 85 - CASANARE |
| Municipio: | 001 - YOPAL |
| Código Predial Nacional: | 850010101000006910011000000000 |
| Código Predial: | 85001010106910011000 |
| Destino económico: | A - HABITACIONAL |
| Dirección: | K 29 28 33 MZ A CS 11 |
| Área de terreno: | 98 m2 |
| Área construida: | 85 m2 |

Fuente Geoportal IGAC

Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELÉFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

5.1 PROPIETARIO

De acuerdo con el certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria N° 470-46132 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, anotación número cinco (05) el derecho de dominio se encuentra en cabeza de CELMIRA SALAMANCA CUENZA CC# 47.431.581.

5.2 MATRICULA INMOBILIARIA

Al predio objeto de avalúo le corresponde el número de matrícula inmobiliaria 470-46132.

5.3 GRAVÁMENES

En el Certificado de tradición Matricula Inmobiliaria N° 470-46132 expedido por la Oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Yopal con fecha veintisiete (27) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), aparece en la anotación N°10 como gravamen un embargo ejecutivo con las siguientes anotaciones:

ANOTACIÓN: N° 10 fecha: fecha 26-08-2015 Radicación: 2015-8373

Doc: OFICIO 2004 del 20-08-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de YOPAL

ESPECIFICACIÓN: ACLARACIÓN: 0901 ACLARACIÓN AL OFICIO 0933 DE 23-04-2015, EL DEMANDANTE HERNEY RIVERA GIL ES CESIONARIO DE LOS DERECHOS DEL ACREEDOR HIPOTECARIO JUAN DE JESUS DIOS RUA Y PREVALECE EL EMBARGO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (x titular de derecho real de dominio, I titular de derecho incompleto)

DE: RIVERA GIL HERNEY C.C #9.659.181

A: SALAMANCA CUENZA CELMIRA C.C#47.431.581 X

5.4 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura Pública número dos mil doscientos cuarenta y siete (2247) De la Notaria Segunda de Yopal Casanare. Acto realizado mediante esta escritura: Hipoteca abierta sin límite de cuantía.

5.5 CÓDIGO CATASTRAL

El inmueble se encuentra identificado con el código catastral número 850010101000006910011000000000

6. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector.
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente.
- Servicios públicos y privados.

*Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELEFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com*

- Posibilidades de valorización.
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Funcionabilidad

6.1 METODOLOGÍA

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método de COMPARACIÓN DE MERCADO el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C.

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

ARTICULO 1°. MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En este caso propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios dentro del entorno de localización, las ofertas fueron encontradas físicamente en los barrios CIUDAD JARDIN, JUAN H. URREGO, VILLA NATALIA y barrios aledaños homogéneos en el Municipio de Yopal, describiéndolas de la siguiente forma:

| PREDIO | UBICACIÓN | AREA M2 | NOMBRE OFERTANTE | TELEFONO | VALOR TOTAL | TIPO DE INMUEBLE | VALOR M2 |
|--------|-----------|---------|--------------------|------------|----------------|------------------|--------------|
| 1 | YOPAL | 180 | MARITZA GONZALEZ | 3212165831 | \$ 330.000.000 | CASA | \$ 1.833.333 |
| 2 | YOPAL | 72 | ALFONSO PEÑA | 3105539144 | \$ 90.000.000 | CASA | \$ 1.250.000 |
| 3 | YOPAL | 90 | GERARDO ALBARRAZIN | 3204161432 | \$ 85.000.000 | CASA | \$ 944.444 |
| 4 | YOPAL | 96 | CARLOS MARROQUIN | 3134054949 | \$ 80.000.000 | CASA | \$ 833.333 |

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se reitera que la encuesta solo se usara para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos donde existan datos de oferta, transacción o renta de producto de la aplicación de los Métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Capitulo VII De las Formulas estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a mas (+) o a menos (-) 7.5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a mas (+) o a menos (-) 7.5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver capítulo VII de las Formulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quiera trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver capítulo VII de las Formulas Estadísticas) y se tomara la más representativa del mercado.

6.2 MÉTODO COMPARATIVO (INVESTIGACIÓN DE MERCADO)

Según investigación de mercado la fuente de información se tomó en terreno propiamente, la información obtenida fue tabulada y seleccionada para los inmuebles con porcentajes más altos de similitud son las muestras 1,2,3 y 4 como se relaciona a continuación:

- ✓ Perfil del inmueble objeto de avalúo en el que se resaltan las características relevantes del inmueble para proceso de comparación con las muestras de oferta en el mercado.

| item | características | detalles |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| 1 | tipo | EDIFICIO |
| 2 | area M2 | 98 |
| 3 | vias acceso | BUENO |
| 4 | ubicación | BUENO |
| 5 | # de pisos | 3 |
| 6 | seguridad | intermedio |
| 7 | estrato | 3 |
| 8 | acabados | REGULAR |
| 9 | locales | 2 |
| 10 | habitaciones | 8 |
| 11 | baños | 6 |
| 12 | uso | residencial/comercial |
| 13 | ub comercio | bueno |
| 14 | colegios | BUENO |
| 15 | hospitales | intermedio |
| 16 | parques | intermedio |
| CARRERA 29 N° 28-33 B. CIUDAD JARDIN | | |

- ✓ Para aplicar la estadística del método comparativo se procede a seleccionar un total de 3 características relevantes la cuales conforman el 100% como porcentaje máximo de similitud.

| % similitud | caracte rele | puntaje |
|-------------|--------------|---------|
| 100% | 4 | 25,00% |

- ✓ Las muestras se comparan entre si según el nivel de similitud de la misma muestra dando un puntaje máximo de similitud de cada característica en 25,00%.

| 1. tipo | puntaje | 2. ubicación | puntaje | 3. acabados | puntaje | 4. area total | puntaje |
|----------|---------|--------------|---------|-------------|---------|---------------|---------|
| apto | 12,50% | optimo | 12,50% | intermedio | 25,00% | 50- | 0,78% |
| edificio | 25,00% | bueno | 25,00% | optimo | 12,50% | 50 | 1,57% |
| lote | 12,50% | intermedio | 12,50% | bueno | 6,25% | 55 | 3,13% |
| locales | 6,25% | regular | 6,25% | regular | 12,50% | 60 | 1,57% |
| | | | | | | 80 | 0,78% |
| | | | | | | 98+ | 25,00% |

✓ Según la calificación de la muestra se seleccionan 4 datos homogéneos:

| DATO 1 | | |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| item | características | detalles |
| 1 | tipo | CASA |
| 2 | area (m2) | 180 |
| 3 | vias acceso | BUENO |
| 4 | ubicación | BUENO |
| 5 | # de pisos | 3 |
| 6 | seguridad | intermedio |
| 7 | estrato | 2 |
| 8 | acabados | obra blanca total |
| 9 | uso | residencial/comer |
| 10 | ub comercio | bueno |
| 11 | colegios | BUENO |
| 12 | hospitales | intermedio |
| 13 | parqueadero | 1 |
| 14 | parques | intermedio |
| 15 | valor M2 | 1.833.333 |
| 16 | valor | \$ 330.000.000 |
| 17 | contacto | 3212165831 |
| MARITZA GONZALEZ | | |
| CARRERA 29 N° 34-46 B. VILLA NATALIA | | |

| DATO 2 | | |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|
| item | características | detalles |
| 1 | tipo | CASA |
| 2 | area (m2) | 72 |
| 3 | vias acceso | BUENO |
| 4 | ubicación | BUENO |
| 5 | # de pisos | 1 |
| 6 | seguridad | REGULAR |
| 7 | estrato | 2 |
| 8 | acabados | obra blanca |
| 9 | uso | residencial |
| 10 | ub comercio | bueno |
| 11 | colegios | intermedio |
| 12 | hospitales | regular |
| 13 | parqueadero | NA |
| 14 | parques | intermedio |
| 15 | valor M2 | 1.250.000 |
| 16 | valor | \$ 90.000.000 |
| 17 | contacto | 3105539144 |
| ALFONSO PEÑA | | |
| CARRERA 29 N° 35-15 B. JUAN H. URREGO | | |

| DATO 3 | | |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|
| item | características | detalles |
| 1 | tipo | CASA |
| 2 | area (m2) | 90 |
| 3 | vias acceso | BUENO |
| 4 | ubicación | BUENO |
| 5 | # de pisos | 1 |
| 6 | seguridad | REGULAR |
| 7 | estrato | DOS |
| 8 | acabados | obra negra |
| 9 | uso | residencial |
| 10 | ub comercio | bueno |
| 11 | colegios | intermedio |
| 12 | hospitales | intermedio |
| 13 | parqueadero | 0 |
| 14 | parques | intermedio |
| 15 | valor M2 | 944.444 |
| 16 | valor | \$ 85.000.000 |
| 17 | contacto | 3204161432 |
| GERARDO ALBARRAZIN | | |
| CARRERA 29 N° 35-72 B. JUAN H. URREGO | | |

| DATO 4 | | |
|------------------------------|-----------------|---------------|
| item | características | detalles |
| 1 | tipo | CASA |
| 2 | area (m2) | 96 |
| 3 | vias acceso | BUENO |
| 4 | ubicación | BUENO |
| 5 | # de pisos | 1 |
| 6 | seguridad | bueno |
| 7 | estrato | 2 |
| 8 | acabados | obra blanca |
| 9 | uso | residencial |
| 10 | ub comercio | bueno |
| 11 | colegios | intermedio |
| 12 | hospitales | regular |
| 13 | parqueadero | 0 |
| 14 | parques | intermedio |
| 15 | valor M2 | 833.333 |
| 16 | valor | \$ 80.000.000 |
| 17 | contacto | 3134054949 |
| CARLOS MARROQUIN | | |
| CLL 27 CON KR 30(EL TRIUNFO) | | |

Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELEFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

Teniendo en cuenta que los datos encontrados en la muestra incluyeron la construcción, se procede a determinar mediante el método de reposición el valor del metro cuadrado del lote de terreno teniendo en cuenta la vetustez de cada construcción de la siguiente forma:

| DATO 1 | | |
|--------------------------|-----------------------|---|
| ESTADO | valores | OBSERVACIONES |
| EDAD (años) vetustez | 5 | TENIENDO EN CUENTA LOS ACABADOS. |
| AREA CONSTRUIDA m2 | 400 | |
| VIDA UTIL | 70 | MUROS DE CARGA (sistema de construccion). |
| CLASE | clase 3 | SEGÚN TABLA DE FITTO CORVINI |
| % DEPRECIACION LINEAL | 21,17% | SEGÚN EDAD (depreciacion Lineal). |
| V/R M2 CONSTRUI. NUEVO | \$ 700.000 | OBRA BLANCA con buenos acabados VLR M2 |
| % DEPRECI. SEGÚN CONSER | 0,79 | SEGUN TABLA DE FITTO Y CORVINI CONSERVACION. |
| DEPRECIACION | \$ 553.000 | TENIENDO EN CUENTA ESTADO CONSERVACION |
| V/R M2 CONSTRUIDO DEPR. | \$ 147.000 | M2 CONSTRUIDO INMUEBLE OBJETO AVALUO |
| V/R TOTAL CONSTRUCC | \$ 221.200.000 | M2 CONSTRUIDO DEPRECIADO |
| V/R TOTAL TERRENO | \$ 108.800.000 | VALOR TOTAL LOTE DE TERRENO |
| V/R TOTAL | \$ 330.000.000 | VALOR TOTAL INMUEBLE INCLUYE MEJORAS Y TERRENO |

| DATO 2 | | |
|--------------------------|----------------------|---|
| ESTADO | valores | OBSERVACIONES |
| EDAD (años) vetustez | 6 | TENIENDO EN CUENTA LOS ACABADOS. |
| AREA CONSTRUIDA m2 | 72 | |
| VIDA UTIL | 70 | MUROS DE CARGA (sistema de construccion). |
| CLASE | clase 3 | SEGÚN TABLA DE FITTO CORVINI |
| % DEPRECIACION LINEAL | 22,12% | SEGÚN EDAD (depreciacion Lineal). |
| V/R M2 CONSTRUI. NUEVO | \$ 800.000 | OBRA BLANCA normal VLR M2 |
| % DEPRECI. SEGÚN CONSER | 0,78 | SEGUN TABLA DE FITTO Y CORVINI CONSERVACION. |
| DEPRECIACION | \$ 624.000 | TENIENDO EN CUENTA ESTADO CONSERVACION |
| V/R M2 CONSTRUIDO DEPR. | \$ 176.000 | M2 CONSTRUIDO INMUEBLE OBJETO AVALUO |
| V/R TOTAL CONSTRUCC | \$ 44.928.000 | M2 CONSTRUIDO DEPRECIADO |
| V/R TOTAL TERRENO | \$ 45.072.000 | VALOR TOTAL LOTE DE TERRENO |
| V/R TOTAL | \$ 90.000.000 | VALOR TOTAL INMUEBLE INCLUYE MEJORAS Y TERRENO |

| DATO 3 | | |
|--------------------------|----------------------|---|
| ESTADO | valores | OBSERVACIONES |
| EDAD (años) vetustez | 10 | TENIENDO EN CUENTA LOS ACABADOS. |
| AREA CONSTRUIDA m2 | 48 | |
| VIDA UTIL | 70 | MUROS DE CARGA (sistema de construccion). |
| CLASE | clase 3 | SEGÚN TABLA DE FITTO CORVINI |
| % DEPRECIACION LINEAL | 38,51% | SEGÚN EDAD (depreciacion Lineal). |
| V/R M2 CONSTRUI. NUEVO | \$ 700.000 | OBRA gris VLR M2 |
| % DEPRECI. SEGÚN CONSER | 0,62 | SEGUN TABLA DE FITTO Y CORVINI CONSERVACION. |
| DEPRECIACION | \$ 434.000 | TENIENDO EN CUENTA ESTADO CONSERVACION |
| V/R M2 CONSTRUIDO DEPR. | \$ 266.000 | M2 CONSTRUIDO INMUEBLE OBJETO AVALUO |
| V/R TOTAL CONSTRUCC | \$ 20.832.000 | M2 CONSTRUIDO DEPRECIADO |
| V/R TOTAL TERRENO | \$ 64.168.000 | VALOR TOTAL LOTE DE TERRENO |
| V/R TOTAL | \$ 85.000.000 | VALOR TOTAL INMUEBLE INCLUYE MEJORAS Y TERRENO |

| DATO 4 | | |
|-------------------------|---------------|--|
| ESTADO | valores | OBSERVACIONES |
| EDAD (años) vetustez | 5 | TENIENDO EN CUENTA LOS ACABADOS. |
| AREA CONSTRUIDA m2 | 70 | |
| VIDA UTIL | 70 | MUROS DE CARGA (sistema de construccion). |
| CLASE | clase 3 | SEGÚN TABLA DE FITTO CORVINI |
| % DEPRECIACION LINEAL | 38,51% | SEGÚN EDAD (depreciacion Lineal). |
| V/R M2 CONSTRUI. NUEVO | \$ 700.000 | OBRA BLANCA VLR M2 |
| % DEPRECI. SEGÚN CONSER | 0,62 | SEGUN TABLA DE FITTO Y CORVINI CONSERVACION. |
| DEPRECIACION | \$ 434.000 | TENIENDO EN CUENTA ESTADO CONSERVACION |
| V/R M2 CONSTRUIDO DEPR. | \$ 266.000 | M2 CONSTRUIDO INMUEBLE OBJETO AVALUO |
| V/R TOTAL CONSTRUCC | \$ 30.380.000 | M2 CONSTRUIDO DEPRECIADO |
| V/R TOTAL TERRENO | \$ 49.620.000 | VALOR TOTAL LOTE DE TERRENO |
| V/R TOTAL | \$ 80.000.000 | VALOR TOTAL INMUEBLE INCLUYE MEJORAS Y TERRENO |

En conclusion se pudo determinar que los valores del terreno para los datos son los siguientes:

| PREDIO | UBICACIÓN | AREA M2 | NOMBRE OFERTANTE | TELEFONO | VALOR LOTE | VALOR M2 |
|--------|-----------|---------|-------------------|------------|----------------|------------|
| 1 | YOPAL | 180 | MARITZA GONZALEZ | 3212165831 | \$ 108.800.000 | \$ 604.444 |
| 2 | YOPAL | 72 | ALFONSO PEÑA | 3105539144 | \$ 45.072.000 | \$ 626.000 |
| 3 | YOPAL | 90 | GERARDO ALBARRAZI | 3204161432 | \$ 64.168.000 | \$ 712.978 |
| 4 | YOPAL | 96 | CARLOS MARROQUIN | 3134054949 | \$ 49.620.000 | \$ 516.875 |

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se reitera que la encuesta solo se usara para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos donde existan datos de oferta, transacción o renta de producto de la aplicación de los Métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Capitulo VII De las Formulas estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a mas (+) o a menos (-) 7.5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a mas (+) o a menos (-) 7.5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver capítulo VII de las Formulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quiera trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres

ecuaciones (ver capítulo VII de las Formulas Estadísticas) y se tomara la más representativa del mercado.

6.2 HOMOGENEIZACIÓN DE VALORES URBANOS

Los datos seleccionados, se toman como referencia para la implementación de la homogeneización para obtener el precio del metro cuadrado según la oferta y la demanda, teniendo en cuenta los factores de ubicación, tamaño y fuente, como factores determinantes dentro del avalúo, de igual manera se realizará un análisis estadístico de los datos para determinar cuál es el precio mayor, menor y cuál es el intervalo de confianza existente con la respectiva homogeneización.

TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN DE VALORES M2 DE LOTES DE TERRENO COMPARABLES

| DATOS | VALOR M2 U | V/R TOTAL | AREA M2 | FACTOR | UBICACIÓN | FACTOR | FUENTE | FACTOR | V/R M2 HOMOG |
|-------------|------------|----------------|---------|--------|------------|--------|---------|--------|--------------|
| 1 | \$ 604.444 | \$ 108.800.000 | 180 | 1,05 | BUENO | 1,2 | OFERTAS | 0,9 | \$ 685.440 |
| 2 | \$ 626.000 | \$ 45.072.000 | 72 | 1 | BUENO | 1,2 | OFERTAS | 0,9 | \$ 676.080 |
| 3 | \$ 712.978 | \$ 64.168.000 | 90 | 1 | BUENO | 1,2 | OFERTAS | 0,9 | \$ 770.016 |
| 4 | \$ 516.875 | \$ 49.620.000 | 96 | 1 | INTERMEDIO | 1,5 | OFERTAS | 0,9 | \$ 697.781 |
| PROMEDIO | | | | | | | | | \$ 707.329 |
| DESVIACION | | | | | | | | | \$ 42.725,7 |
| COEFICIENTE | | | | | | | | | 6,0% |
| P. MAXIMO | | | | | | | | | \$ 750.055,0 |
| P. MINIMO | | | | | | | | | \$ 664.603,6 |

TABLA PARA FACTORIZAR UBICACIÓN

Para homogenizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (mejor ubicación menor factor = a peor ubicación mayor factor), teniendo en cuenta que nuestro inmueble referencia tiene una ubicación BUENO, con respecto a los demás inmuebles ofertados en el mercado, nuestro inmueble referencia tiene un valor más alto gracias a si cercanía BUENO así las cosas los inmuebles los inmueble que estén por debajo de la ubicación BUENO tendrán un factor más alto para homogeneizar los inmueble hacia el inmueble referencia.

| UBICACIÓN | FACTOR |
|------------|--------|
| OPTIMO | 1-0,9 |
| BUENO | 1,2 |
| INTERMEDIO | 1,5 |
| REGULAR | 1,5+ |

TABLA PARA FACTORIZAR TAMAÑO

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (mayor tamaño menor factor = a menor tamaño mayor factor) para este factor se tiene en cuenta la referencia de moda de sector.

| TAMAÑO AREA | FACTOR |
|-------------|----------|
| 80- | 0,8 |
| 90-80 | 0,9 |
| 120-90 | 1-0,9 |
| 120-180 | 1,05-1,1 |
| 180+ | 1,1-1,2 |

TABLA PARA FACTORIZAR FUENTE

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: Según la demanda y la oferta en el mercado teniendo en cuenta el comportamiento normal de una demanda con poder adquisitivo que selecciona la oferta más atractiva del mercado teniendo en cuenta acabados y tamaño.

| FUENTE | FACTOR |
|---------|--------|
| OFERTAS | 0,9 |
| TRANSAC | 1 |
| AVALUOS | 1 |

6.3 CÁLCULO DE VALOR

Para este caso en particular el método valuatorio de comparación directa de mercado si funciona, de acuerdo a los parámetros estipulados en la RESOLUCION 620 DE 2008 en el Artículo 11 ya mencionado.

De la investigación realizada, el coeficiente de variación es de 6.0% por tal motivo se aplicó esta metodología.

De acuerdo con el método utilizado EL VALOR DEL METRO CUADRADO, se toma de la Media aritmética en su punto máximo, teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra sobre la carrera 29 de Yopal, siendo esta una vía principal y muy comercial. La media aritmética máxima corresponde A **SETECIENTOS CINCUENTA MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$750.055 M/CTE)**.

Teniendo en cuenta lo anterior se concluye que el valor total para el lote de terreno en la actualidad es:

| ÁREA DEL INMUEBLE | VALOR M2 | VALOR TOTAL DEL LOTE DE TERRENO |
|-------------------|--------------|---------------------------------|
| 98 M ² | \$ 750.055 = | \$ 73'505.390 = |

6.4 CÁLCULO DEL VALOR DE LAS MEJORAS

| AVALÚO DE MEJORAS |
|--|
| 7.4.1 CONSTRUCCIONES QUE COMPONEN EL INMUEBLE |
| El inmueble está compuesto a una infraestructura en obra gris y blanca. La cual está diseñada de la siguiente forma: tres pisos conformados por dos locales en el primer piso, en el segundo piso dos apartamentos y en el tercer piso dos apartamentos. |
| AREA CONSTRUIDA
280 M ² |

| 6.5 MÉTODO UTILIZADO PARA EL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN | | | |
|--|--|--|--|
| ARTÍCULO 3°. 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 del avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. | | | |
| PARAGRAFO. 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. | | | |
| Para el avalúo de la construcción se utilizó el método de reposición ya que fue el que más ajustado está a la realidad presente; este método consiste en establecer el valor de las construcciones como nuevas, a los costos actuales de construcción; se establece cual fue la época de construcción para conocer la vida corrida. | | | |
| Método de reposición | VCU= M ² -VD
CT=VR*F*MC
VD= CT(1-D) | AF= avalúo final
VR= valor de reposición
F= factor | D= depreciación %
MC= multiplicador de costo directo
CT= costo total
VD= valor depreciado |
| Vida corrida: 10 años | | | |
| Vida útil: 70 años | | | |
| Formula Valuatoria: VCU= M ² -VD (VALOR CONSTRUCCIÓN USADA) | | | |
| Precio de la construcción a todo costo: \$700.000 por m ² obra gris y blanca corriente | | | |
| CLASIFICACIÓN DEL AVALÚO | | | |
| Clasificación del área | Área | Valor/m ² | |
| Construcción | 280m ² | \$ 700.000= | |
| VARIABLES: | | | |
| * VR= 700.000m ² | | | |
| * FACTOR(F) obra sin terminar= 0.9 | | | |
| * Multiplicador de costo directo (MC)= 1 | | | |
| * COSTO TOTAL (CT)= 700.000X0.9X1= 630.000 /m ² | | | |
| * DEPRECIACIÓN (D)= Vida corrida/Vida útil= 10/70= 14 De acuerdo a la tabla de Fitto y Corvini aplicando como calificación un 4.0 (en donde el inmueble necesita importantes reparaciones) corresponde a una depreciación De 56.38 %. | | | |
| * VALOR DEPRECIADO(VD)= CT(1-D) = 630.000(1- 0,56) = 277.200 /m ² | | | |
| AVALÚO | | | |
| CONCEPTO | AREA(m ²) | VALOR(m ²) | VALOR PARCIAL |
| CONSTRUCCIÓN | 280m ² | \$277.200= | \$ 77'616.000 = |

6.6 VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

| VALOR DEL TERRENO | VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN | VALOR TOTAL DEL INMUEBLE |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| \$ 73'505.390 = | \$ 77'616.000 | \$ 151'121.390 = |

VALOR EN LETRAS

| |
|--|
| El valor más probable del inmueble asciende a la suma de CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL TRECIENTOS NOVENTA PESOS M/C. |
|--|

7. CERTIFICADO DEL AVALÚO E INFORME

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del código de ética y los estándares de conducta profesional del Registro Nacional de Avaluadores RNA.

8. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTÁNDARES INTERNACIONALES

Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes Para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación y la UPAV Unión Panamericana de Avaluadores y los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de Ética del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A y me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Abierto de Avaluadores RAA ante la misma .

9. VIGENCIA DEL AVALÚO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses, contados a partir del veinticuatro (24) de febrero de dos mil veinte (2020).

10. DERECHOS DE AUTOR

JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO se atribuye los derechos de autor sobre el avalúo realizado anteriormente. Por lo tanto, se prohíbe la copia y/o plagio del contenido de este informe.



JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO

C.C N° 79.693.856 BTA

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A N° AVAL-79693856

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A N° 4052

FEBRERO DE 2020

*Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELEFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com*

11. ANEXOS

- 11.1** REGISTRO FOTOGRÁFICO
- 11.2** SOPORTES
 - 11.2.1** COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA 2247
 - 11.2.2** COPIA DEL CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 470-46132
- 11.3** COPIA DOCUMENTOS DEL PERITO

11.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA DEL INMUEBLE EN ESTUDIO



*Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELEFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com*



IMG 3 Fachada del inmueble en estudio



IMG 4 Local comercial 1



IMG 5 Baño local comercial 1



IMG 6 Frente local comercial 2



IMG 7 Local comercial 2



IMG 8 Baño local comercial 2

*Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELEFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com*



IMG 9 Patio interior - tanque subterraneo



IMG 10 patio interior primer piso



IMG 11 Ingreso peatonal a pisos superiores



IMG 12 Escalera de acceso a pisos superiores



IMG 13 Puerta de ingreso apartamento 1



IMG 14 Espacio para cocina apartamento 1



IMG 15 Espacio para cocina apartamento 1



IMG 17 Sala comedor y habitaciones apto 1



IMG 18 Espacio sala comedor apto 1



IMG 19 Ventana vista a parte posterior



IMG 20 Espacio sala comedor apto 1



IMG 21 Baño en apartamento 1



IMG 22 Baño en apartamento 1



IMG 23 Cubierta apto 1 placa aligerada



IMG 24 Espacio sala comedor apartamento 2



IMG 25 Baño en apartamento 2



IMG 26 Cocina apartamento 2



IMG 27 Habitación en apto 2



IMG28 Habitación en apto 2



IMG29 Habitación en apto 2



IMG30 Escalera de acceso a tercer piso



IMG31 Escalera de acceso a tercer piso



IMG32 Puerta acceso apartamento 3



IMG33 Cocina en apartamento 3



IMG34 Zona de lavanderia apartamento 3



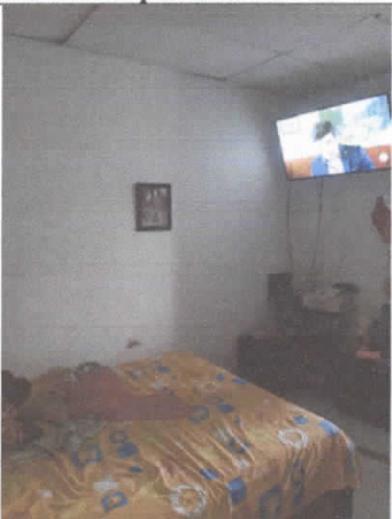
IMG35 Pasillo y comedor apartamento 3



IMG36 Habitación apartamento 3



IMG37 Habitación apartamento 3



IMG38 Habitación apartamento 3



IMG39 Habitación apartamento 3



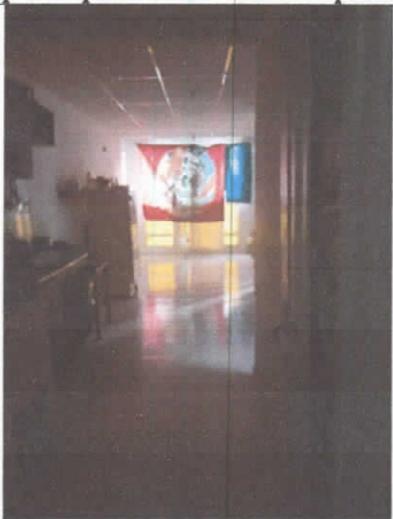
IMG40 Habitación apartamento 3



IMG41 Espacio para comedor en apartamento 3



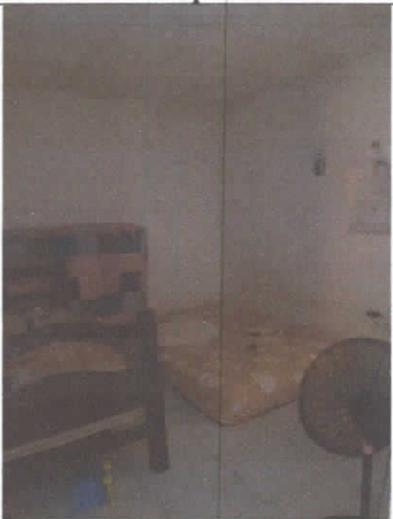
IMG42 Pasillo de ingreso a apartamento 4



IMG43 Pasillo interno apartamento 4



IMG44 Habitación apartamento 4



IMG45 Habitación apartamento 4



IMG46 Baño en apartamento 4



IMG47 Espacio para cocina apartamento 4



IMG48 Espacio para sala apartamento 4



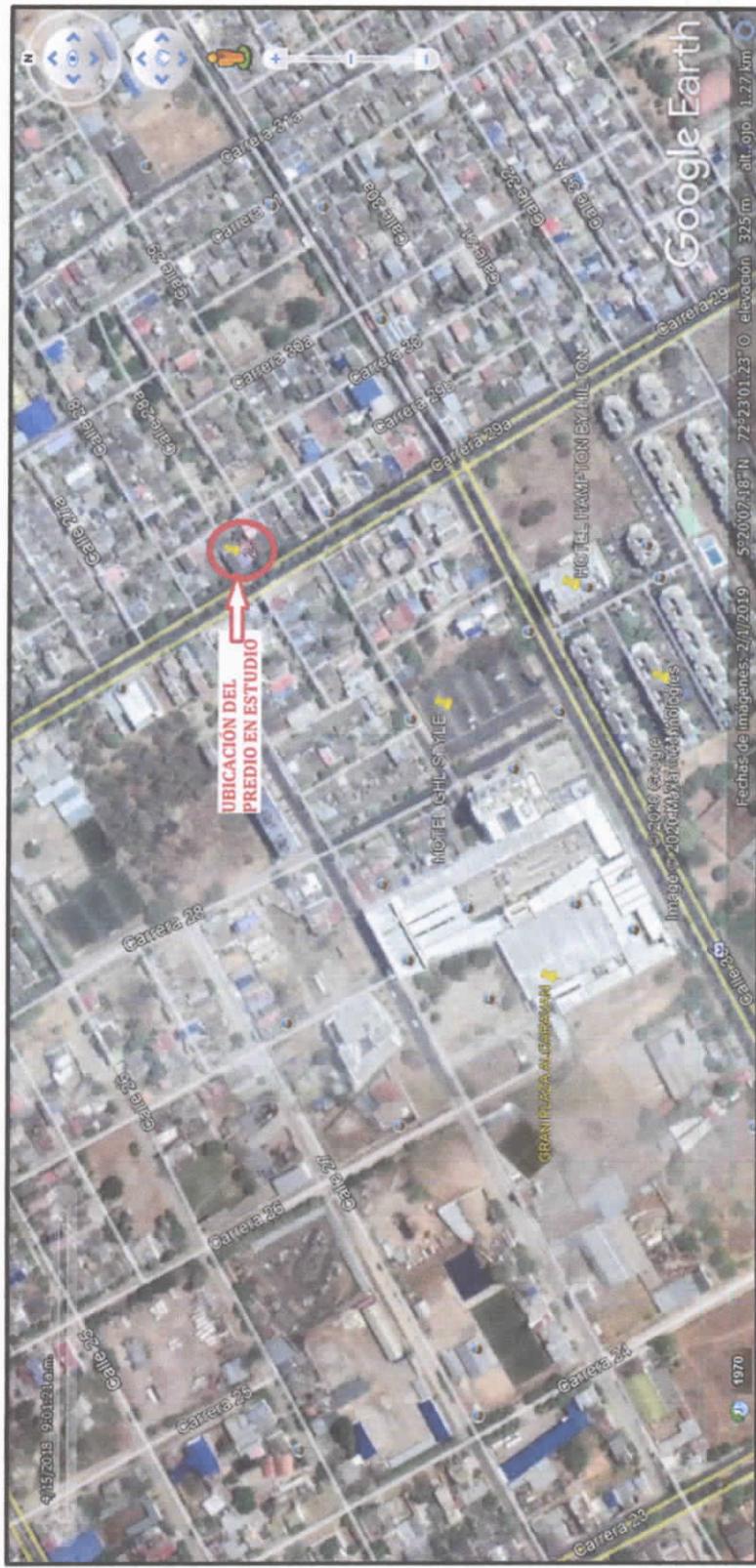
IMG49 Pasillo que comunica aptos 3 y 4 piso 3



IMG50 Vista cielo raso tercer piso



IMG51 Vista cieo raso tercer piso



UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO EN ESTUDIO

*Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELEFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com*

The image shows a screenshot of the Geoportal del IGAC. The top part is a map view with a search bar on the left containing the text "Buscar por nombre de ubicación". A specific plot is highlighted with a blue dashed border. The bottom part is a popup window titled "Consulta Catastral" with an "Exportar" button and a "Shape file (.zip)" dropdown. The popup displays the following information:

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Resultado | |
| Departamento: | 85 - CASANARE |
| Municipio: | 001 - YOPAL |
| Código Predial Nacional: | 8500101010000069100110000000000 |
| Código Predial: | 85001010106910011000 |
| Destino económico: | A - HABITACIONAL |
| Dirección: | K 29 28 33 MZ A CS 11 |
| Área de terreno: | 98 m2 |
| Área construída: | 85 m2 |
| Construcción 1 | |

INFORMACIÓN TOMADA DEL GEOPORTAL DEL IGAC

*Calle 10 N° 20-09 A.P 217. TELÉFONO 310-8734532. Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com*

11.2. SOPORTES

11.2.1 COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 2247

7 700202 604854

ESCRITURA PÚBLICA N° DOS MIL DOCIENTOS CUATRO Y SIETE - - - - - (2247) - - - - -
FECHA DE OTORGAMIENTO: Veintitrés (23) Días del Mes de Agosto de Dos Mil Doce (2012)
 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE YOPAL SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA: N° 470-46132
 CERTIFICADO CATASTRAL N°. 01.01.0691.0011.000

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN : Carrera 29 No. 28-33
DEPARTAMENTO : Casanare.
MUNICIPIO : Yopal.
URBANO : X.

NATURALEZA DEL ACTO

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA **CÓDIGO** 0125
VALOR \$ 5'000.000

PERSONAS QUE INTERBIENEN

| DEUDOR HIPOTECARIO | IDENTIFICACIÓN |
|-----------------------------|------------------------|
| CELMIRA SALAMANCA CUENZA | 47'431.581 de Yopal |
| ACREEDOR HIPOTECARIO | |
| JUAN DE DIOS RUA DUQUE | 71'173.276 de Cisneros |

En la Ciudad de YOPAL, Departamento de Casanare, República de Colombia a los Veintitrés (23) Días del Mes de Agosto de Dos Mil Doce (2012), al Despacho de la Notaria Segunda del Circulo de Yopal "Casanare", del cual es titular **EDILBERTO PEREZ SUAREZ** compareció: **CELMIRA SALAMANCA CUENZA**, Colombiana, vecina y domiciliada en Yopal, "Casanare" Mayor de edad, identificada con la cedula de Ciudadanía N°. 47'431.581 expedida en Yopal "Casanare", de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien actúa en nombre propio, y que para efectos del presente contrato se denominara la **HIPOTECANTE** por una parte; y por la otra, **JUAN CARLOS FERNANDEZ OVALLE**, mayor de edad, Vecino y Residente en Yopal "Casanare", identificado con la cedula de ciudadanía N°. 9'528.668 expedida en Sogamoso "Boyacá" de estado civil Casado con Sociedad Conyugal Vigente, actuando en nombre y en representación de **JUAN DE DIOS RUA DUQUE**, Vecina y Residente en Cisneros "Antioquia", mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía No. 71'173.276 de Cisneros "Antioquia" en su condición de apoderado, calidad que se protocoliza en este Instrumento, según Poder especial de fecha 15 de Agosto de 2012 de la Notaria Única del Circulo de Santa Rosa de cabal "Risaralda", y

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

República de Colombia

Martha Lucía Villalón Barrera
 NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE YOPAL
 CASANARE

SCC020906675

que para efectos del presente contrato se denominara el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, sin parentesco familiar alguno, manifestaron: Que han celebrado de común acuerdo el presente contrato de **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** que se determina por las siguientes cláusulas: **PRIMERO: CELMIRA SALAMANCA CUENZA** quien obra en nombre propio, declara que además de obligarse personalmente en el ejercicio de la facultad prevista en el último inciso del artículo 2.438 del Código Civil constituyen **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** a favor de **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** sobre el Cien (100%) del siguiente inmueble Una Casa de habitación con sus Mejoras Usos Costumbres y Servidumbres, ubicada en la Carrera 29 No. 28-33 del municipio de Yopal Departamento de Casanare, Registrada al Folio de Matricula Inmobiliaria Nº 470-46132 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, con una cavidad Superficial de Noventa y Ocho (98) Mts2, Alinderada de la Siguiete manera: **POR EL ORIENTE:** en 07.00 Metros Lineales Colinda con el Lote 12. **POR EL OCCIDENTE:** en 07.00 Metros Lineales Colinda con la Carrera 29, **POR EL NORTE** en 14.00 Metros lineales Colinda con el Lote No. 9, **POR EL SUR:** en 14.00 Metros Lineales Colinda con el Lote 13 y Encierra. **PARÁGRAFO PRIMERO** que no obstante su cabida y linderos del inmueble que se **HIPOTECA** se constituye como cuerpo cierto, que incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y natural mente le correspondan. **SEGUNDO:** Que la **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** que se constituye por medio del presente instrumento tiene por objeto garantizar a **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** el pago de cualquier obligación que el compareciente **CELMIRA SALAMANCA CUENZA** en forma conjunta o separada, tenga (n) o llegue (n) a tener a favor de **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** por concepto de Capital, Intereses, Gastos, Costos y se encuentre sometida a las siguientes estipulaciones: **A).** Garantizar el pago del Capital, Intereses, Gastos, Comisiones y Cualesquiera otras sumas a su cargo a favor de **JUAN DE DIOS RUA DUQUE**, **B).** Garantiza el pago de cualquier obligación u obligaciones que contraiga **CELMIRA SALAMANCA CUENZA** o terceros a favor de **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** en razón de novación consentida por éste, de la Obligación u Obligaciones a su cargo y a favor de **JUAN DE DIOS RUA DUQUE C.)** En la hipoteca quedan incluidas todas las edificaciones, mejoras, anexidades, tanto presentes como futuras del inmueble grabado, así mismo muebles y enceres que se reputen conforme a la ley. y se extienda a cualquier indemnización que pueda corresponder a la parte hipotecante por razón de extensión de dominio sobre el bien hipotecado, así como las provenientes de cualquier seguro que ampare el Inmueble o sus anexidades. **D).** Que expresamente adhiere a la designación que de secuestre haga **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** para reemplazar

7 700202 * 804961 *



SEGUNDA HOJA ESCRITURA PÚBLICA N°. (2247)

DOS MIL DOCIENTOS CUARENTA Y SIETE

FECHA DE OTORGAMIENTO: Veintitrés (23) Días del Mes de Agosto de Dos Mil Doce (2012).

al nombrado por el Juez del Conocimiento dentro del proceso que éste le promueva para la ejecución de las obligaciones

cuyo pago se garantiza con esta Hipoteca. **E).** Si el inmueble fuere embargado o perseguido Judicialmente por cualquier persona, tal embargo y persecución extinguirá el plazo estipulado para el Pago de las Obligaciones Garantizadas con esta Hipoteca y **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** podrá iniciar de Inmediato la pretensión o Pretensiones que estime convenientes. **F).** En el evento de que la Hipoteca llegue a amparar el pago de varias obligaciones, la mora en el cumplimiento de una de ellas extinguirá el plazo de las restantes que no se hallen vencidas y **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** podrá entonces demandar la solución de todas. **G).** La señora **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** no queda Obligada a otorgar crédito por cantidad determinada puesto que el objeto del presente contrato es simplemente garantizar el pago de las obligaciones que tenga o llegue a tener a su cargo. **H).** El Hipotecante tendrá(n) derecho a que se cancele la Hipoteca en cualquier momento, cuando se ponga a paz y salvo con **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** por todo concepto. Siempre que así lo solicite por escrito, pero, en todo caso, la hipoteca solo se extinguirá mediante la cancelación expresa por Instrumento Público que de ella haga la señora **CELMIRA SALAMANCA CUENZA. TERCERA: TRADICIÓN:** Manifiesta la Hipotecante que el inmueble que Hipoteca lo adquirió por compra hecha a **MARIELA AYALA**. Mediante Escritura Pública Numero Dos mil Ocho (2008) de fecha Tres (03) de Agosto de Dos Mil Doce (2012), otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Yopal, Registrada bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria N°. 470-46132 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Yopal, **CUARTA:** Que el Inmueble objeto del presente contrato pertenece exclusivamente al Hipotecante, quien en la actualidad lo posee quieta, regular y pacíficamente y lo garantiza libre de Hipotecas, Demandas Civiles, Embargos, Condición Resolutorias, Arrendamientos por Escritura Pública, Anticresis, Censos y que no ha sido Constituido en Patrimonio de Familia Inembargable y en general se halla libre de toda clase de Gravámenes, Limitaciones o desmembraciones de dominio. **QUINTO.** El Hipotecante declara que el Bien Inmueble que en virtud del presente instrumento Hipoteca, hace parte de sus activos y que en la actualidad su estado civil viuda con sociedad conyugal liquidada como lo expresa al inicio de este instrumento, pero que el inmueble ahora Hipotecado no se encuentra afectado a Vivienda Familiar. **PARÁGRAFO:** Los deudores Autorizan Expresa e Irrevocablemente desde ahora al Acreedor Hipotecario

YOPAL-CASANARE

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

para que en cualquier tiempo Ceda Total o Parcialmente el Crédito y/o la Hipoteca que garantizara su pago a un tercero, requiriéndose únicamente su notificación mas no su aceptación. **SEXTO.** Para efectos de la liquidación de los derechos Notariales y de registro de instrumentos públicos, se precederá de conformidad con el Artículo Sexto (6) de la Resolución No. 35 de Enero Nueve (9) de Dos Mil nueve (2009), expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y para tal efecto, se protocoliza Carta del Acreedor, donde se señala el monto del Crédito Aprobado. **SEPTIMO:** Que son de su Cargo, los gastos de esta escritura incluyendo el impuesto de registro, lo mismo que los de su cancelación posterior. Presente nuevamente **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** declara que en tal condición acepta la Hipoteca constituida en este instrumento en su favor, así como los demás estipulaciones contenidas en el mismo. **PODER ESPECIAL:** Ya el Hipotecante identificado por medio del presente Instrumento Público confiere Poder Amplio y Suficiente a la señor **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** para que en caso de perdida o destrucción de la primera copia de esta escritura por su intermedio o de cualquier representante legal firme la escritura pública en su representación y a nombre del mismo acreedor, en la cual Solicita al Notario la expedición de una copia sustitutiva de este mismo instrumento con Merito Ejecutivo. El mandato aquí conferido lo realizara **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** cuando se llegue a extraviar o destruir la escritura ya mencionada, lo cual por estar a partir de la fecha en poder del mismo acreedor, bastara con la manifestación que éste haga de la perdida o destrucción a nombre propio y en Representación del HIPOTECANTE. Con el fin de que siempre este el señor **JUAN DE DIOS RUA DUQUE** garantizando en las obligaciones que el HIPOTECANTE llegue(n) a contraer o haya contraído. En esta forma ambas partes quedan mutuamente protegidas en sus intereses. Esto de conformidad con el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970. **COMPROBANTES FISCALES.** Los comparecientes presentaron para su Protocolización los siguientes documentos: Paz y Salvo Municipal, expedido por la Tesorería municipal de Yopal, sobre el predio No. 01.01.0691.0011.000 avaluado en la suma de \$ 26.209.000,00 a favor de MARIELA AYALA, Poder Especial amplio y Suficiente de fecha Agosto 15 de 2012 de la Notaria Única del circulo de Santa Rosa de cabal "Risaralda", Copia documentos de Identidad, Certificado de Tradición y Libertad, y Minuta. **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.** Una Vez Leído este instrumento público por los comparecientes, quienes lo hallaron conforme con sus intenciones, lo aprobaron en todas sus partes y a quienes se les advirtió la obligatoriedad de su registro dentro del termino legal, el Notario lo AUTORIZA, previa las advertencias legales. -----

7° 700202 N° 804978



TERCERA HOJA ESCRITURA PÚBLICA N°. (2247)

DOS MIL DOCIENTOS CUARENTA Y SIETE

FECHA DE OTORGAMIENTO: Veintitrés (23) Días del Mes de Agosto de Dos Mil Doce (2012).

SUPERINTENDENCIA Y FONDO NACIONAL DE NOTARIADO
\$ 12.981

PAPEL SELLADO DE SEGURIDAD: 7700202604954-7700202604961-7700202604978

EL HIPOTECANTE(S)

[Handwritten signature]

CELMIRA SALAMANCA CUENZA

cc. 47' 431 581

Dirección Cra 31 # 19-05 Casa #4

Tel. 3118478722

Profesión Comerciante.



LA SUSCRITA NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE YOPAL

CERTIFICA:

Doy fe de que esta es la Cuarta fotocopia tomada de su original que expiro hoy 27 - NOV - 2019 en papel de seguridad debidamente sellado y rubricado con destino interado

EL ACREEDOR HIPOTECARIO (S)

[Handwritten signature]

JUAN CARLOS FERNANDEZ OVALLE

APODERADO ESPECIAL DE JUAN DE DIOS RUA DUQUE

cc. 9'528.668 Segamoso

Dirección Calle 22 B # 8-10

Tel. 3118115457

Profesión Pensionado

[Handwritten signature]

EDILBERTO PEREZ SUAREZ

NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE YOPAL



PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbofondepago.gov.co/certificado/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL
CERTIFICADO DE TRADIGION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191127805025713002

Nro Matricula: 470-46132

Pagina 2

Impreso el 27 de Noviembre de 2019 a las 08:09:27 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 ultima página.

Doc: ESCRITURA 84 del 31-05-1988 ALCALDIA de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION : 907 PERMISO VENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA CIUDAD JARDIN

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-08-2012 Radicación: 2012-8662

Doc: ESCRITURA 2008 del 03-08-2012 NOTARIA 2 de YOPAL

VALOR ACTO: \$26.300.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AYALA MARIELA

CC# 27228094

A: SALAMANCA CUENZA CELMIRA

CC# 47431581

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-08-2012 Radicación: 2012-9196

Doc: ESCRITURA 2247 del 23-08-2012 NOTARIA 2 de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SALAMANCA CUENZA CELMIRA

CC# 47431581

X

A: RUA DUQUE JUAN DE DIOS

CC# 71173276

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-10-2013 Radicación: 2013-11317

Doc: OFICIO 1479 del 20-06-2013 JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE YOP de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROMERO SALAMANCA RAUL

CC# 74240806

A: SALAMANCA CUENZA CELMIRA

CC# 47431581

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-08-2015 Radicación: 2015-8372

Doc: OFICIO 0933 del 23-04-2015 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE de YOPAL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO. OFICIO 1479 DE 20-08-2013

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROMERO SALAMANCA RAUL

CC# 74240806

A: SALAMANCA CUENZA CELMIRA

CC# 47431581

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-08-2015 Radicación: 2015-8372

Doc: OFICIO 0933 del 23-04-2015 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE de YOPAL

VALOR ACTO: \$

JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO
Perito Avaluador

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snr.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191127805025713002

Nro Matrícula: 470-46132

Página 4

Impreso el 27 de Noviembre de 2019 a las 08:09:27 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-70689

FECHA: 27-11-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

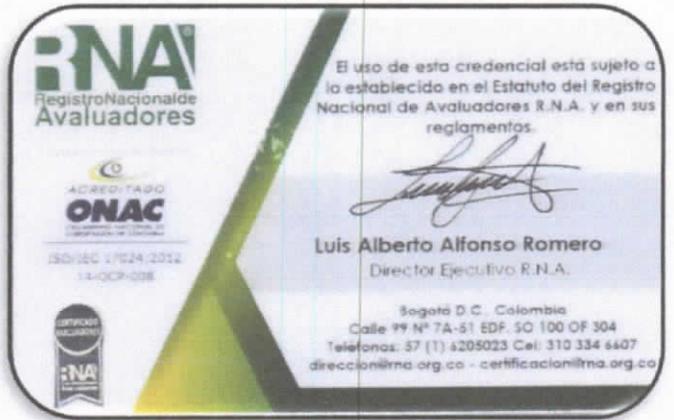
El Registrador: MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS



JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO
Perito Avaluador

28

11.3 DOCUMENTOS DEL PERITO





PIN de Validación: b6B40aa6



<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) JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79693856, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79693856.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| Categoría 1 Inmuebles Urbanos | | |
|---|--------------|-----------------------|
| Alcance | Fecha | Regimen |
| • 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. | 29 Mayo 2018 | Régimen de Transición |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales | | |
| Alcance | Fecha | Regimen |
| • 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. | 29 Mayo 2018 | Régimen de Transición |

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, 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 vigente hasta el 31 de Octubre 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 RAA



PIN de validación: b6840aa6



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



Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: YOPAL, CASANARE
Dirección: CARRERA 22 # 7-23 APARTADO P 217
Teléfono: 310-8712122
Correo Electrónico: marpinsas2016@hotmail.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) señor(a) JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79693856. El(la) señor(a) JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b6840aa6

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 seis (06) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº **URB-1060**





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO
C.C. 79693856

R.N.A 4052

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

| ALCANCE | NORMA | ESQUEMA |
|-------------------|--|--|
| Inmuebles Urbanos | NCL 210302001 SENA VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente.

NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. | EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano |

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/12/2017
Fecha de vencimiento: 31/12/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
 Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RDIFR/02
Versión: 3

Página 1 de 1



ACREDITADO
ONAC
ISO/IEC 17024:2012
14-OCF-008

JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO
Perito Avaluador



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES **N°** **RUR-0810**





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO
C.C. 79693856

R.N.A. 4052

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

| ALCANCE | NORMA | ESQUEMA |
|-------------------|---|--|
| Inmuebles Rurales | NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio.

NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes. | EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales. |

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/10/2017
Fecha de vencimiento: 31/10/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
 Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RCVFR02
Versión: 3

Página 1 de



ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE Acreditación de Colombia
 ISO/IEC 17024:2012
 14-001-008



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Oficina de Apoyo Judicial
Yopal - Casanare

DESAJ-COAY 102-17

EL COORDINADOR DE LA OFICINA DE APOYO JUDICIAL DE YOPAL

CERTIFICA

Que JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO, identificada con la cédula No. 79.693.856 expedida en Bogotá, en la actualidad se encuentra inscrito en el listado general de auxiliares de justicia, en las siguientes especialidades:

- BIENES INMUEBLES.
- BIENES MUEBLES.
- MAQUINARIA PESADA.
- AUTOMOTORES.
- DAÑOS Y PERJUICIOS.
- EQUIPOS E INSTALACIONES INDUSTRIALES.

En calidad de PERITO AVALUADOR.

Se expide a solicitud del interesado a los 5 de Mayo de 2017, con destinación LIBRE.


JUAN DE JESUS BECERRA CHAPARRO
 Coordinador
 Oficina de Apoyo Judicial
 Yopal

Lymb.

12. BIBLIOGRAFÍA

- PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE YOPAL POT ACUERDO 024 DE 2013.
 - LEY 388 DE 1997 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL I.G.A.C En el cual se establecen metodologías para la realización de avalúos.
 - Normas para tasaciones urbanas, TABLA FITTO Y CORVINI.