

Yopal Casanare julio 15 De 2020

SEÑOR

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

YOPAL CASANARE.

E. S. D.

Referencia: **85001-31-03-001-2017-00034-00**

Proceso: **PROCESO DE SIMULACIÓN**

Demandante: **JHON JAIRO MONTENEGRO BARACALDO**

Demandado(s): **BLANCA NUBIA CARDONA VEGA**

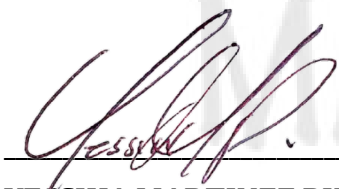
Asunto: **ENTREGA DE INFORME**

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA, mayor de edad y vecina de Yopal Casanare, identificada como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de Auxiliar de la Justicia y actuando como Perito Avaluador dentro del proceso de la referencia, mediante este escrito me permito realizar la entrega del informe de avalúo solicitado, el cual se encuentra contenido en sesenta un (61) folios.

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

Recibo notificaciones en el correo electrónico marpinsas2016@hotmail.com o tar-cu@hotmail.com teléfono móvil 310-8734532 o en la calle 10 N° 20-09 apartado postal 217.

Atentamente



YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA

C.C N° 45.531.547 De Cartagena.

INFORME DE DICTAMEN PERICIAL

PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA

N° 85001-31-03-001-2017-00034-00

DEMANDANTE: JHON JAIRO MONTENEGRO BARACALDO

DEMANDADO: BLANCA NUBIA CARDONA VEGA

SOLICITANTE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

DE YOPAL-CASANARE

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

PERITO

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA N° AVAL-45531547

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 4053

JULIO DE 2020

CONTENIDO

1.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	6
1.1.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	6
1.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	6
2.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	6
2.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN	6
2.2.	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	6
3.	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....	6
4.	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	6
4.1.	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE	6
4.2.	FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	7
4.3.	FECHA A PARTIR DE LA CUAL SERÁ APLICABLE EL VALOR OBTENIDO EN ESTE INFORME.....	7
5.	BASES DE LA VALUACIÓN TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	7
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN	7
5.2.	DEFINICIÓN Y TIPO Y VALOR	7
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	7
6.1.	NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	7
6.2.	IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO.....	8
6.3.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	8
6.4.	MATRICULA INMOBILIARIA.....	8
6.5.	CEDULA CATASTRAL	8
6.6.	SOPORTES	8
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	8
7.1.	PAÍS DE UBICACIÓN	8
7.2.	DEPARTAMENTO.....	9
7.3.	MUNICIPIO	9
7.4.	DIRECCIÓN.....	9
7.5.	NOMBRE DEL BARRIO.....	9
7.6.	INFORMACIÓN DEL SECTOR.....	9
7.6.1.	LOCALIZACIÓN.....	9

7.6.2.	SERVICIOS PÚBLICOS	9
7.6.3.	USOS PREDOMINANTES.....	10
7.6.4.	NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.....	10
7.6.5.	VÍAS DE ACCESO.....	11
7.6.6.	AMOBILIAMIENTO URBANO.....	11
7.6.7.	ESTRATO SOCIOECONÓMICO.....	11
7.6.8.	TOPOGRAFÍA.....	11
7.6.9.	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	12
7.6.11.	EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL SECTOR.....	12
7.7.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	12
7.7.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE.....	12
7.7.2.	USO ACTUAL.....	12
7.7.3.	UBICACIÓN.....	12
7.7.4.	TERRENO.....	12
7.7.5.	CONSTRUCCIÓN.....	20
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	22
8.1.	MATRICULA INMOBILIARIA.....	22
8.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD.....	22
8.3.	CEDULA CATASTRAL	22
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.....	23
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	23
10.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.....	23
10.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....	23
10.3.	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.....	23
10.4.	SEGURIDAD.....	24
10.5.	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	24
11.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.....	24
12.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.....	24
12.1.	METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS	24
12.2.	MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO	25
12.3.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.....	25

12.4.	JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS.....	25
12.5.	MEMORIA DE CÁLCULO.....	25
12.5.1.	VALOR DEL TERRENO.....	25
12.5.2.	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	30
12.6.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.....	31
12.7.	PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN.....	31
12.8.	VALUACIÓN	31
12.8.1.	DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO.....	31
12.8.2.	CANTIDADES.....	32
12.8.3.	VALORES UNITARIOS Y VALOR TOTAL DE LA VALUACIÓN	32
13.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	32
14.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	33
15.	NOMBRE CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.....	33
15.1.	NOMBRE DEL VALUADOR.....	33
15.2.	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR.....	33
15.3.	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	33
15.4.	FIRMA DEL VALUADOR.....	34
16.	ANEXOS.....	35
16.1.	REGISTRO FOTOGRÁFICO	35
16.2.	SOPORTES	47
16.2.1.	COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 3454	47
16.2.2.	COPIA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRICULA INMOBILIARIA 470-77205	49
16.2.3.	COPIA DOCUMENTOS DEL PERITO.....	53
17.	BIBLIOGRAFÍA.....	61

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

Doctor Luis Ariosto Caro León Juez del Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal Casanare.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

No aplica.

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

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente avalúo es establecer el valor comercial más probable de un inmueble urbano ubicado en el Municipio de Yopal-Casanare, para efectos de ser tenido en cuenta dentro del proceso judicial de la referencia.

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo tiene como destinatario el Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal Casanare.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

La suscrita Perito Avaluador declara que:

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 revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó 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.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

La visita al inmueble se realizó el día jueves cinco (5) de marzo de dos mil veinte (2020), de forma personal por parte de la suscrita Perito Avaluador y en compañía del señor JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO, Perito Avaluador y Auxiliar de la Justicia y fue atendida

directamente por la señora Blanca Nubia Cardona parte demandada dentro del proceso y quien permitió el ingreso al inmueble para su respectiva identificación.

4.2. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

Quince (15) de julio de dos mil veinte (2020).

4.3. FECHA A PARTIR DE LA CUAL SERÁ APLICABLE EL VALOR OBTENIDO EN ESTE INFORME

Este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses, contados a partir del día quince (15) de julio de dos mil veinte (2020), esto en razón a que los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos.

5. BASES DE LA VALUACIÓN TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN

Este informe de avalúo cumple con las normas técnicas sectoriales NTS I 01 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS M 01 procedimientos y metodologías para la realización de avalúos de bienes inmuebles urbanos a valor de mercado, ICONTEC – RNA.

5.2. DEFINICIÓN Y TIPO Y VALOR

TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial de predio urbano.

DEFINICIÓN DE VALOR

Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

6.1. NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN

De acuerdo a la información contenida en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 470-77205, con fecha de expedición marzo seis (6) de dos mil veinte (2020) la naturaleza de los derechos y títulos de adquisición es la escritura pública número tres mil cuatrocientos cincuenta y cuatro (3454) del 25-10-2016, la cual presenta como

naturaleza jurídica del acto la compraventa realizada por parte de la señora BLANCA NUBIA CARDONA VEGA al señor JUAN CARLOS MEJIA CARDONA.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-11-2016 Radicación: 2016-11985	
Doc: ESCRITURA 3454 del 25-10-2016 NOTARIA PRIMERA de YOPAL	VALOR ACTO: \$10,000,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: CARDONA VEGA BLANCA NUBIA	CC# 36488675
A: MEJIA CARDONA JUAN CARLOS	CC# 13392679 X

6.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

De acuerdo a la información contenida en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 470-77205 el titular del derecho real de dominio es el señor JUAN CARLOS MEJIA CARDONA identificado con C.c N° 13.392.679.

6.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura pública número Tres Mil Cuatrocientos Cincuenta Y Cuatro (3454) de octubre veinticinco (25) de dos mil dieciséis (2016) De la Notaria Primera del Circulo de Yopal.

6.4. MATRICULA INMOBILIARIA

470-77205 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

6.5. CEDULA CATASTRAL

De acuerdo a la información contenida en el certificado de tradición matrícula inmobiliaria número 470-77205 el código predial actualizado es 850010101000015210005000000000.

6.6. SOPORTES

Para este estudio valuatorio inmobiliario cuento con el Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria 470-77205, copia simple de la escritura pública tres mil cuatrocientos cincuenta y cuatro (3454).

Nota: La anterior información no constituye un estudio formal de títulos.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia

7.2. DEPARTAMENTO

Casanare

7.3. MUNICIPIO

Yopal

7.4. DIRECCIÓN

Carrera 24B # 37-28

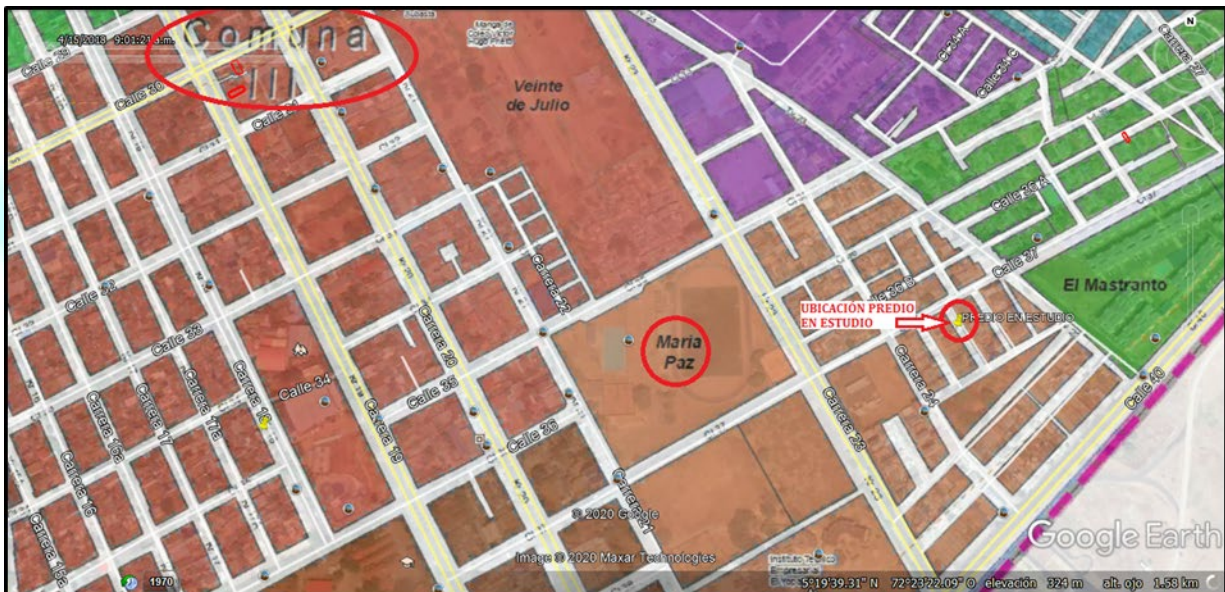
7.5. NOMBRE DEL BARRIO

De acuerdo al EOT el inmueble se encuentra ubicado en el barrio María Paz.

7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.6.1. 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 III Barrio María Paz del perímetro urbano del municipio de Yopal Casanare.



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

7.6.2. SERVICIOS PÚBLICOS

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

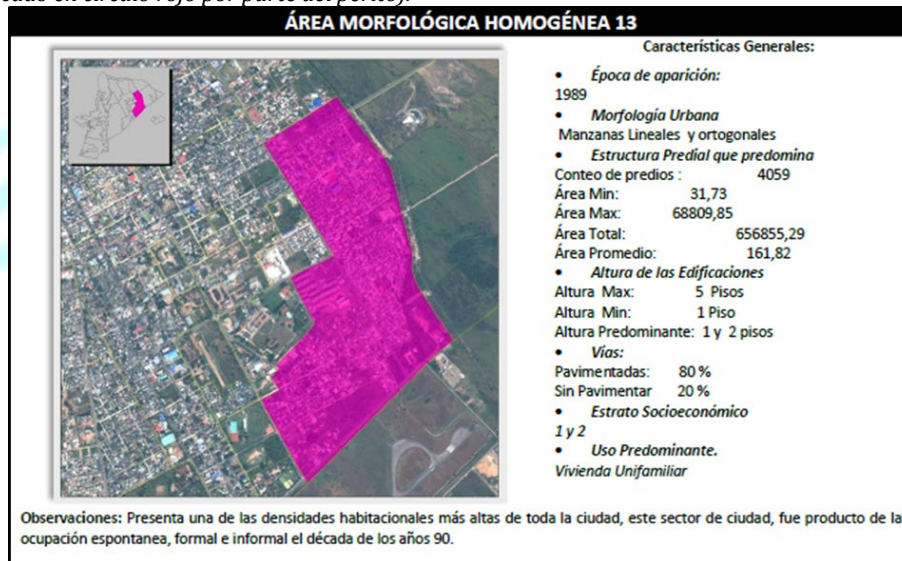
7.6.3. USOS PREDOMINANTES

El uso predominante en el sector de ubicación del predio en estudio es la vivienda familiar.

7.6.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR



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 parte del perito).



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

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 ciudad, fue producto de la ocupación espontánea, formal e informal en la década de los años 90. Presenta manzanas lineales ortogonales. La

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

altura máxima de las edificaciones es de cinco (5) pisos y presenta vías pavimentadas en un 80%. El estrato socioeconómico es 1 y 2.

7.6.5. VÍAS DE ACCESO

Las principales vías de acceso al inmueble son la carrera 23 y 24B, la transversal 23 y la calle 37, vías secundarias del municipio que se encuentran pavimentadas, en regular estado de conservación.

7.6.5.1. ELEMENTOS

Las vías existentes en el sector se observan pavimentadas y cuentan con andenes, sardineles, señales de tránsito, iluminación entre otros.

7.6.5.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN

El estado de conservación de las vías del sector es bueno.

7.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO

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

Comunicación: Teléfonos, buzones etc.

Información: Nomenclatura, señalización.

Publicidad: Avisos, vallas, murales, etc.

Organización: Señales de tránsito.

Ambientación: Iluminación.

Recreación: Juegos y aparatos de pasatiempos.

Salud e higiene: Recolección de basuras.

Seguridad: Barandas, cerramientos etc.

7.6.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO

El sector corresponde al estrato socioeconómico 1 y 2.

7.6.8. TOPOGRAFÍA

El sector presenta topografía plana.

7.6.9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas 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, en concordancia con los planes de desarrollo del municipio.

7.6.10.1. TIPO DE TRANSPORTE

El servicio de transporte público es prestado por busetas, microbuses y servicios de taxis.

7.6.10.2. CUBRIMIENTO

Las busetas y microbuses que transitan por el sector cubren la carrera 23, la transversal 24C y la calle 40. El servicio de taxis se puede ubicar en cualquier calle del sector.

7.6.10.3. FRECUENCIA

La frecuencia para busetas y microbuses es de aproximadamente diez (10) minutos, el servicio de taxis se ubica en cualquier momento, inclusive se accede a este de forma telefónica.

7.6.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL SECTOR

En el sector se encuentra el Polideportivo de Yopal, las oficinas del Gaula de la Policía Casanare, el Aeropuerto El Alcaraván, el Instituto Técnico Empresarial Yopal (ITEY) y el Liceo Literario de Casanare.

7.7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE

Inmueble que pertenece al grupo de vivienda tipo casa que presenta una construcción unifamiliar y que no corresponde a vivienda de interés social.

7.7.2. USO ACTUAL

Al momento de la inspección ocular realizada por la suscrita se encontró que en el inmueble se desarrolla el uso residencial.

7.7.3. UBICACIÓN

Inmueble con ubicación medianera.

7.7.4. TERRENO

7.7.4.1. LINDEROS

Se toman los mencionados en la escritura pública número Tres Mil Cuatrocientos Cincuenta y Cuatro (3454) de octubre veinticinco (25) de dos mil dieciséis (2016) De la Notaria Primera del Circulo de Yopal, los linderos son los siguientes:

Norte: En 15 metros lineales colinda con el lote No21.

Oriente: En 6.5 metros lineales colinda con la carrera 24 B.

Sur: En 15 metros lineales colinda con el lote 19.

Occidente: En 6.5 metros lineales colinda con el lote No 05 y encierra.

7.7.4.2. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana.

7.7.4.3. CERRAMIENTOS

El predio presenta cerramiento perimetral con muros y paredes en concreto por los costados norte y sur, por el costado Occidente no presenta muro divisorio ya que se encuentra físicamente adherido al lote identificado en la escritura 3454 como lote No21, sin embargo, se hace la claridad que el lote No 21 no presenta construcciones relevantes en su interior. Por el costado Oriente presenta reja metálica y muros a media altura.

7.7.4.4. FORMA

El lote presenta forma rectangular.

7.7.4.5. SUPERFICIE

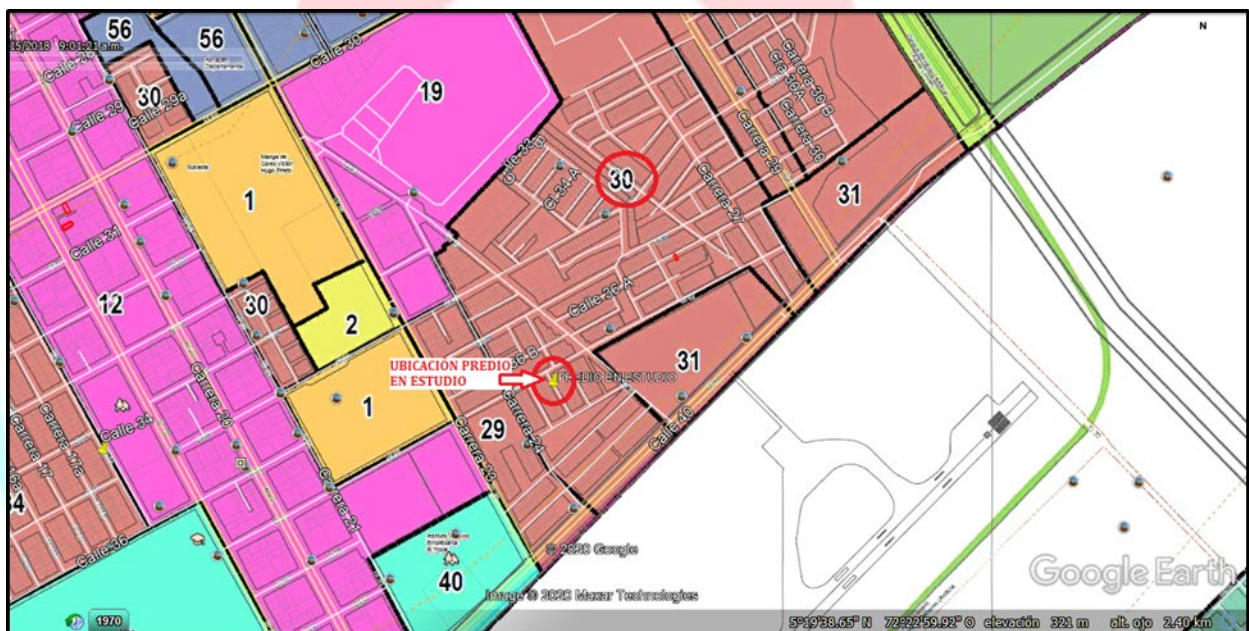
El predio en estudio cuenta con área de noventa y siete punto cincuenta metros cuadrados (97.50 M2).

7.7.4.6. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO

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 las que se muestran en el siguiente recuadro 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
	<u>Con</u> <u>Densificación Moderada</u>	27, 28, 29, <u>30</u> , 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)



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 del predio en estudio y el número del área al que pertenece).

Teniendo en cuenta la anterior información podemos determinar que el inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el área 30, la cual corresponde al tratamiento urbanístico de Consolidación Urbana. De acuerdo al artículo 79 del Acuerdo 024 de 2013 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:

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

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

De acuerdo a las anteriores categorías se establece que el inmueble en estudio se encuentra en la modalidad de Densificación Moderada. El Artículo 83 del POT del Acuerdo 024 de 2013 establece que son las que **Regulan** 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			
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

Fuente: Acuerdo POT N°024-2013 demarcado en rojo fuera de texto

Condicionantes obligatorios 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.

De acuerdo al mapa U06 USOS PROPUESTOS ÁREAS DE ACTIVIDAD el predio se encuentra dentro de las áreas de actividad residencial Sub sector 14, que se encuentran definidas en el artículo 104 como las que corresponden a las zonas de vivienda existentes y proyectadas, en las cuales se pretende regular la participación de los demás usos, en especial los usos

comerciales nocivos para estos sectores, tales como comercio nocturno y actividades de servicios que generen impactos ambientales fuertes (emisión de ruidos y olores).



Fuente: Google Earth y Cartografía Urbana POT Acuerdo 024 de 2013 Mapa U06 USOS PROPUESTOS ÁREAS DE ACTIVIDAD (Subsector al que corresponde y ubicación del inmueble en estudio, demarcado en círculo rojo por el perito).

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:

- **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.

Los usos urbanos se clasifican en grupos que integran la totalidad de las actividades que se desarrolla en el suelo urbano.

1. Uso residencial o de vivienda:

- Unifamiliar
- Bifamiliar
- Multifamiliar

2. Uso comercial y de servicios:

- Empresariales y Corporativos

- Personales y de primera necesidad
- Servicios de alto impacto
- Comercio Regional
- Comercio urbano
- Comercio Zonal
- Comercio Local

3. Uso institucional

4. Uso Industrial

5. Uso Recreacional

De acuerdo al Artículo 63 del POT acuerdo 024 de 2013 el Uso Residencial es designado como lugar de habitación y alojamiento definido como uso principal áreas específicas en vivienda, se clasifican en los siguientes subgrupos:

Vivienda unifamiliar: Son las viviendas que se desarrollan en predios individuales dentro de áreas o zonas urbanizadas.

Vivienda Bifamiliar: Son las viviendas que se desarrollan en edificaciones individuales que comparten un mismo lote, que están integradas por una misma fachada y tienen accesos independientes, ubicadas dentro de áreas o zonas urbanizadas legalmente establecidas.

Vivienda Multifamiliar: Son conjuntos de viviendas preferiblemente en altura desarrolladas colectivamente en un predio común, dentro de áreas o zonas urbanizadas legalmente establecidas.

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

USOS	CLASIFICACIÓN	ESCALA O COBERTURA	ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL SUB-ZONA 14
VIVIENDA	Unifamiliar	N/A	P
	Bifamiliar	N/A	P
	multifamiliar	N/A	R

EMPRESARIALES Y CORPORATIVOS	FINANCIEROS	OFICINAS O SEDES PRINCIPALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas.	REGIONAL	
		SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de Cambio.	URBANA	
		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	
	DE LOGISTICA	BODEGAS: Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza, fumigación	REGIONAL	
		OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE. Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación	URBANA	
PERSONALES DE PRIMERA NECESIDAD	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones en altura o subterráneo	URBANA	
		Estacionamientos en superficie	URBANA	
	SERVICIOS TURÍSTICOS	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles y Apartahoteles de más 30 habitaciones y/o servicios complementarios	REGIONAL	
		Hoteles y Aparta hoteles hasta 30 habitaciones con servicios básicos	URBANA	
		Hostales y hosterías (sin servicios básicos)		R
		Residencias estudiantiles		R
	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	ZONAL	R
	SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	Oficinas y consultorios de: agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos, servicio de ambulancia, venta de telefonía celular viveros	ZONAL	R
		Actividad económica limitada en servicios: peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquerías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, fuentes de soda.	LOCAL	R
	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	
		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.		
		Alquiler de videos, servicios de internet		
		Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea.	LOCAL	
SERVICIOS DE AL	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas	ZONAL	

		dobladoras y cortadoras, carpintería metálica y de madera.		
	SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE	SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: estaciones de llenado, estaciones de servicio completo. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: servitecas, talleres de mecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.	URBANA	
	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	ACTIVIDADES CON HORARIOS NOCTURNOS : Discotecas, tabernas y bares SALAS DE DIVERSIÓN Y JUEGO: Bingo, billares, casinos, sala de masajes, baños turcos y jacuzzi. Salas de diversión y juego de escala zonal: Salas de Baile, juegos de Salón, electrónicos, de habilidad y destreza, boleras, piscinas, gimnasios. Salones sociales y/o clubes nocturnos	ZONAL	
	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	
	COMERCIO PESADO	LOCALES ESPECIALIZADOS: Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista. Venta de Automóviles.	REGIONAL REGIONAL	
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	

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	
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

7.7.5. CONSTRUCCIÓN

7.7.5.1. NÚMERO DE PISOS

El predio en estudio presenta tres (3) pisos de altura.

7.7.5.2. NÚMERO DE SÓTANOS

No aplica.

7.7.5.3. ÁREA CONSTRUIDA

De acuerdo a la información encontrada en la página del GEOPORTAL IGAC el predio presenta doscientos cincuenta y siete metros cuadrados (257 M2) construidos.

7.7.5.4. VETUSTEZ

Siete (7) años.

7.7.5.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Construcción usada que se encuentra terminada en obra blanca.

7.7.5.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN

La construcción se encuentra en regular estado de conservación, presenta algunas humedades en las paredes que la componen.

7.7.5.7. ESTRUCTURA

Estructura en concreto y mampostería confinada.

7.7.5.8. FACHADA

La fachada del inmueble en el primer piso presenta una reja metálica que permite acceso peatonal y vehicular. Se observa un espacio de antejardín y parqueadero de vehículo y a cada uno de los costados se observan puertas ventanas metálicas que permiten el acceso a la construcción principal. En el segundo piso se observan dos puertas ventanas con estructura metálica y balcón con vista a la carrera 24B.

En el tercer piso se observan dos puertas ventanas con estructura metálica y balcón con vista a la carrera 24B.

La carpintería metálica se encuentra pintada en color blanco y los muros se encuentran pintados con vinilo de color blanco y partes en vinilo color rojo colonial.

7.7.5.9. CUBIERTA

La cubierta del primer y segundo piso corresponde a placas aligeradas de los pisos superiores respectivamente y la cubierta del tercer piso es en teja de asbesto cemento tipo eternit sostenidas por cerchas metálicas y presenta un cielo raso en driwall.

7.7.5.10. DEPENDENCIAS

El primer piso de la construcción se encuentra compuesto por espacio para parqueadero de vehículo, espacio para sala de recibo, espacio para sala principal, espacio para comedor, un baño auxiliar con lavamanos y sanitario sin espacio para ducha, espacio para cocina y junto a esta un espacio para lavadora.

Se observa una escalera en concreto con barandas metálicas, que permiten el acceso al segundo piso en el cual se encuentran cuatro habitaciones, dos de ellas con baño privado y una con espacio para vestier o walking closet, un baño auxiliar. Los baños presentan pisos y paredes enchapados en tableta de cerámica, cuentan con todos sus accesorios y divisiones internas.

En el segundo piso también se observa una escalera en concreto que comunica con el tercer piso en el cual encontramos un espacio o salón de descanso, una habitación amplia con baño privado.

7.7.5.11. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

El inmueble cuenta con buena iluminación natural a través de los diferentes ventanales y puertas de acceso con las que cuenta. De igual forma presenta buena iluminación artificial mediante la instalación eléctrica correspondiente que distribuye energía por toda la edificación.

7.7.5.12. CONDICIONES DE VENTILACIÓN

El inmueble cuenta con buena ventilación natural a través de los diferentes ventanales y puertas de acceso con las que cuenta.

7.7.5.13. ACABADOS

En general los pisos al interior de la construcción son en tableta de cerámica, las paredes se encuentran pañetadas y pintadas, al interior de la construcción se observan puertas en madera con marcos metálicos, la cocina presenta muebles en madera con mesón en granito y lavaplatos en acero inoxidable.

7.7.5.14. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

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

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA

Al predio en estudio le corresponde el número de matrícula inmobiliaria 470-77205 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal.

8.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura Pública número tres mil cuatrocientos cincuenta y cuatro (3454) de octubre veinticinco (25) de dos mil dieciséis (2016) De la Notaria Primera de Yopal Casanare.

8.3. CEDULA CATASTRAL

El inmueble se encuentra identificado con el código catastral número 850010101000015210005000000000.

9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

De acuerdo a lo ordenado por el señor Juez del Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal mediante auto de fecha junio veinte (20) de dos mil diecinueve (2019), se debe establecer el valor comercial actual del predio objeto de la Litis.

10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

No se evidencia que el predio se encuentre en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o remoción en masa.

Así mismo se establece que el predio no es producto de adecuación de canteras, rellenos sanitarios o de cualquier otro tipo.

10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se evidencia la existencia de elementos o problemáticas que afecten de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de valuación.

10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

De acuerdo al Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria N°470-77205 con fecha de expedición marzo seis (06) de dos mil veinte (2020), aparece las siguientes anotaciones:

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-03-2015 Radicación: 2015-2024

Doc: ESCRITURA 0400 del 17-02-2015 NOTARIA PRIMERA de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CARDONA VEGA BLANCA NUBIA

CC# 36488675 X

A: AGROINDUSTRIAL MOLINO SONORA A.P S.A.S

NIT# 8000202201

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 13-12-2017 Radicación: 2017-13686

Doc: OFICIO 2140 del 01-11-2017 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE SIMULACION

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

DE: MONTENEGRO BARACALDO JOHN JAIRO

CC# 74795353

A: CARDONA VEGA BLANCA NUBIA

CC# 36488675

A: MEJIA CARDONA JUAN CARLOS

CC# 13392679

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 31-01-2018 Radicación: 2018-965

Doc: ESCRITURA 2989 del 14-09-2017 NOTARIA PRIMERA de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA POR LINDEROS IGUALES

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

DE: MEJIA CARDONA JUAN CARLOS

CC# 13392679 X

A: AGROEXPORT DE COLOMBIA "AGROEXPORT S.A.S."

NIT# 8600484293

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 08-02-2019 Radicación: 2019-1454

Doc: OFICIO 180 del 05-02-2019 JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE YOP de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: AGROEXPORT DE COLOMBIA "AGROEXPORT S.A.S."

NIT# 8600484293

A: MEJIA CARDONA JUAN CARLOS

CC# 13392679 X

10.4. SEGURIDAD

El bien inmueble objeto de avalúo no se encuentra afectado por situaciones de alteración del orden público que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos y de sus bienes.

10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

No se evidencian hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten al objeto o al método de valuación.

12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTAOS

12.1. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, para el lote de terreno he aplicado el método de comparación de mercado y para la construcción he utilizado el método de costo de reposición los cuales tienen respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS

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.

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 actuales, a los costos actuales de construcción; se establece cual fue la época de construcción para conocer la vida corrida y su depreciación.

12.5. MEMORIA DE CÁLCULO

12.5.1. VALOR DEL TERRENO

12.5.1.1. DATOS DE MERCADO

En este caso propiamente se tuvo en cuenta una muestra del sector, en las cuales se obtuvieron ofertas de predios dentro del entorno de localización, las ofertas o datos fueron encontrados físicamente en el sector homogéneo al barrio MARIA PAZ del Municipio de Yopal, describiéndolas de la siguiente forma:

PREDIO	UBICACIÓN	AREA M2	NOMBRE OFERTANTE	TELEFONO	VALOR TOTAL	VALOR M2
1(LOTE)	YOPAL	97,5	JUAN PABLO RODRIGUEZ	3123250330	\$ 65.000.000	\$ 666.667
2(LOTE)	YOPAL	97,5	ELVA NELLY GALLO	3204730554	\$ 85.000.000	\$ 871.795
3(LOTE)	YOPAL	97,5	GERMAN PEREZ	3134995003	\$ 85.000.000	\$ 871.795
4(CASA)	YOPAL	97,5	JOEL GOMEZ	3208575482	\$ 210.000.000	\$ 2.153.846

item	características	detalles
1	tipo	CASA
2	area construida	257M2
3	area lote	97,5M2
4	vías acceso	BUENO
5	ubicación	BUENO
6	# de pisos	3
7	seguridad	intermedio
8	estrato	3
9	acabados	OBRA BLANCA
10	garaje	1
11	habitaciones	5
12	baños	5
13	tanques reser	1
14	uso	RESIDENCIAL
15	ub comercio	bueno
16	colegios	bueno
17	hospitales	intermedio
18	parques	BUENO
KR 24B N° 37-28(BARRIO VILLAS DE SAN JUAN)		

El Perfil del inmueble objeto de avalúo en el que se resaltan las características relevantes del inmueble para el proceso de comparación con los datos de oferta en el mercado son las que se pueden apreciar en el cuadro anterior (Perfil del inmueble).

- Para aplicar la estadística del método comparativo se procede a seleccionar un total de 4 características relevantes la cuales conforman el 100% como porcentaje máximo de similitud.

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

1. tipo	puntaje
casa	25,00%
lote	12,50%
apto	6,25%
locales	3,13%

6. ubicación	puntaje
optimo	12,50%
bueno	25,00%
intermedio	12,50%
regular	6,25%

10. acabados	puntaje
optimo	25,00%
bueno	12,50%
intermedio	6,25%
regular	3,13%

4. area total	puntaje
200	6,25%
500	12,50%
1000	25,00%
1200	12,50%
1500	6,25%
1600+	3,13%

12.5.1.2. DATOS DE LA MUESTRA

DATO 1		
item	características	detalles
1	tipo	LOTE
2	area total M2	97,5
3	vías acceso	BUENO
4	ubicación	BUENO
5	seguridad	intermedio
6	estrato	3
7	acabados	NA
8	uso	residencial
9	ub comercio	bueno
10	colegios	bueno
11	hospitales	regular
12	parques	regular
13	vetustez	NA
14	valor M2	\$ 666.667
15	valor	\$ 65.000.000
16	contacto	3123250330
JUAN PABLO RODRIGUEZ		
CLL 38A N° 24B-22 (VILLAS DE SAN JUAN)		

DATO 2		
item	características	detalles
1	tipo	LOTE
2	area total M2	97,5
3	vías acceso	BUENO
4	ubicación	BUENO
5	seguridad	intermedio
6	estrato	3
7	acabados	NA
8	uso	residencial
9	ub comercio	bueno
10	colegios	bueno
11	hospitales	regular
12	parques	regular
13	vetustez	NA
14	valor M2	\$ 871.795
15	valor	\$ 85.000.000
16	contacto	3204730554
ELVA NELLY GALLO		
CLL 38A N° 24-68 (VILLAS DE SAN JUAN)		

DATO 3		
item	características	detalles
1	tipo	LOTE
2	area total M2	97,5
3	vías acceso	BUENO
4	ubicación	BUENO
5	seguridad	intermedio
6	estrato	3
7	acabados	NA
8	uso	residencial
9	ub comercio	bueno
10	colegios	bueno
11	hospitales	regular
12	parques	regular
13	vetustez	NA
14	valor M2	\$ 871.795
15	valor	\$ 85.000.000
16	contacto	3134995003
GERMAN PEREZ		
CLL 38 N° 23-24 (VILLAS DE SAN JUAN)		

DATO 4		
item	características	detalles
1	tipo	CASA
2	area total M2	270
3	vías acceso	BUENO
4	ubicación	BUENO
5	seguridad	intermedio
6	estrato	3
7	acabados	obra blanca-gris
8	uso	residencial
9	ub comercio	bueno
10	colegios	bueno
11	hospitales	regular
12	parques	regular
13	vetustez	8
14	valor M2	\$ 777.778
15	valor	\$ 210.000.000
16	contacto	3208575482
JOEL GOMEZ		
KR 25 N° 37-68 (VILLAS DE SAN JUAN)		

Teniendo en cuenta lo anterior se puede observar que en los datos encontrados en la muestra del barrio VILLAS DE SAN JUAN, uno de los inmuebles es con construcciones incluidas, por lo tanto se procedió a aplicar el método de reposición para determinar el valor del metro cuadrado de terreno, es decir de acuerdo con la construcción del inmueble se deduce según su vetustez la vida útil y con tablas de fitto y corvinni se logra estimar el

valor de la construcción, para poder estimar el valor del lote de terreno de la siguiente forma:

DATO 4		
ESTADO	valores	OBSERVACIONES
EDAD (años) vetustez	8	TENIENDO EN CUENTA LOS ACABADOS.
AREA CONSTRUIDA m2	270	TRES PISOS (3 OBRA GRIS)
VIDA UTIL	70	MUROS DE CARGA (sistema de construcción).
CLASE	clase 3	SEGÚN TABLA DE FITTO CORVINI
% DEPRECIACION LINEAL	36,09%	SEGÚN EDAD (depreciación Lineal).
V/R M2 CONSTRUI. NUEVO	\$ 750.000	OBRA BLANCA VLR M2
% DEPRECI. SEGÚN CONSER	0,64	SEGUN TABLA DE FITTO Y CORVINI CONSERVACION.
DEPRECIACION	\$ 480.000	TENIENDO EN CUENTA ESTADO CONSERVACION
V/R M2 CONSTRUIDO DEPR.	\$ 270.000	M2 CONSTRUIDO INMUEBLE OBJETO AVALUO
V/R TOTAL CONSTRUCC	\$ 129.600.000	M2 CONSTRUIDO DEPRECIADO
V/R TOTAL TERRENO	\$ 80.400.000	VALOR TOTAL LOTE DE TERRENO
V/R TOTAL	\$ 210.000.000	VALOR TOTAL INMUEBLE INCLUYE MEJORAS Y TERRENO

Finalmente estableciendo el valor de cada uno de los lotes de terreno la tabla de datos queda de la siguiente forma:

PREDIO	UBICACIÓN	AREA M2	NOMBRE OFERTANTE	TELEFONO	VALOR LOTE	VALOR M2
1(LOTE)	YOPAL	97,5	JUAN PABLO RODRIGUEZ	3123250330	\$ 65.000.000	\$ 666.667
2(LOTE)	YOPAL	97,5	ELVA NELLY GALLO	3204730554	\$ 85.000.000	\$ 871.795
3(LOTE)	YOPAL	97,5	GERMAN PEREZ	3134995003	\$ 85.000.000	\$ 871.795
4(LOTE)	YOPAL	97,5	JOEL GOMEZ	3208575482	\$ 80.400.000	\$ 824.615

ARTICULO 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 (Capítulo 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.

12.5.1.3. 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

DATO	VALOR M2 U	V/R TOTAL	AREA M2	FACTOR	UBICACIÓN	FACTOR	FUENTE	FACTOR	V/R M2 HOMOG
1	\$ 666.667	\$ 65.000.000	97,5	1	OPTIMO	1,1	OFERTA	0,9	\$ 660.000
2	\$ 871.795	\$ 85.000.000	97,5	1	BUENO	1	OFERTA	0,9	\$ 784.615
3	\$ 871.795	\$ 85.000.000	97,5	1	BUENO	1	OFERTA	0,9	\$ 784.615
4	\$ 824.615	\$ 80.400.000	97,5	1	BUENO	1,05	OFERTA	0,9	\$ 779.262
PROMEDIO									\$ 752.123
DESVIACION									\$ 53.232,2
COEFICIENTE									7,1%
P MAXIMO									\$ 805.355
P MINIMO									\$ 698.891

TABLA PARA FACTORIZAR UBICACIÓN

Para homogeneizar 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 su cercanía BUENO así las cosas los inmuebles que estén por debajo de la ubicación BUENO tendrán un factor más alto para homogeneizar los inmuebles hacia el inmueble referencia.

UBICACIÓN	FACTOR
OPTIMO	1,1
BUENO	1-1,1
INTERMEDIO	1-0,95
REGULAR	0,95-0,8

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-	1-0,9
80-100	1
100-200	1-1,1
200+	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.

FUENTE	FACTOR
OFERTAS	0,9
TRANSACCION	1
AVALUOS	1

12.5.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

12.5.2.1. SINOPSIS DE LAS CONSTRUCCIONES QUE COMPONEN EL INMUEBLE

El inmueble está compuesto por una construcción de tres pisos, en el primer piso se encuentra un garaje con antejardín, cocina, dos salas, baño y patio de ropas; en el segundo piso se encuentran 4 habitaciones y tres baños; en el tercer piso se encuentra un salón, una habitación y un baño. La construcción se encuentra en obra blanca con buenos acabados.

12.5.2.2. FÓRMULAS ESTADÍSTICAS PARA EL MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

$$VCU = M^2 - VD$$

$$CT = VR \times F \times MC$$

$$VD = CT (1-D)$$

$$D = V_c / V_u (100)$$

Siglas:

F= Factor
D= Depreciación %
CT= Costo total
VD= Valor depreciado
MC= Multiplicador de costo directo
AF= Avalúo final
VR= Valor de reposición
VCU= Valor construcción actual
V_c= Vida corrida (Vetustez)
V_u= Vida útil

12.5.2.3. APLICACIÓN DE LAS FORMULAS

VR=	\$ 1.208.409
F=	1
MC=	1
CT = VR x F x MC	\$ 1.208.409
Vida corrida (años) =	7
Vida util (años)=	70
D = (edad% de la vida)	10
Calificación Fitto y Corvini=	3,5
Depreciación=	36,87
% Depreciado	0,3687
VD =	\$ 762.869

12.6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El comportamiento de la oferta y demanda es normal, no se evidencian factores externos que alteren el comportamiento de los índices de oferta y demanda en el sector.

12.7. PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN

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.

12.8. VALUACIÓN

12.8.1. DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO

Valor comercial del terreno y de las construcciones en el implantadas.

12.8.2. CANTIDADES

Área de terreno noventa y siete punto cinco metros cuadrados (97.5 M2).

Área construida doscientos cincuenta y siete metros cuadrados (257 M2).

12.8.3. VALORES UNITARIOS Y VALOR TOTAL DE LA VALUACIÓN

12.8.3.1. VALOR DEL LOTE DE TERRENO

ÁREA DEL LOTE M2	VALOR M2	VALOR LOTE DE TERRENO
97,5	\$ 752.123	\$ 73.331.993

12.8.3.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	ÁREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
CONSTRUCCIÓN OBRA BLANCA	257	\$ 762.869	\$ 196.057.231

12.8.3.3. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

VALOR DEL TERRENO	VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE
\$ 73.331.993	\$ 196.057.231	\$ 269.389.223

12.8.3.4. VALOR EN LETRAS

El valor más probable del inmueble asciende a la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTITRÉS PESOS M/C.**

13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

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

14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Por medio del presente declaro que:

- Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde la suscrita alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- La suscrita no tiene intereses en el bien objeto de estudio.
- Los honorarios de la suscrita no dependen de los aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- La suscrita ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- La suscrita tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- La suscrita realizó una visita o verificación personal al bien objeto de valuación.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia.

15. NOMBRE CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

15.1. NOMBRE DEL VALUADOR

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA

15.2. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

- Adscrita 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 muebles e inmuebles.
- Afiliada Al Registro Nacional De Avaluadores R.N.A con registro R.N.A 4053.
- De acuerdo a la resolución 1673 de 2008 cuento con Registro Abierto de Avaluadores RAA N° AVAL-45531547

15.3. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Manifiesto que no tengo ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

De igual forma declaro que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

15.4. FIRMA DEL VALUADOR



YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

C.C. 45.531.547 De Cartagena Bolívar

Registro Abierto De Avaluadores R.A.A N° AVAL-45531547

Registro Nacional De Avaluadores R.N.A N° 4053

JULIO DE 2020

Avaluos y Peritajes
MARPIIM SAS

16. ANEXOS

16.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO



IMG1 FRENTE DEL INMUEBLE EN ESTUDIO



IMG2 FRENTE DEL INMUEBLE EN ESTUDIO

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com



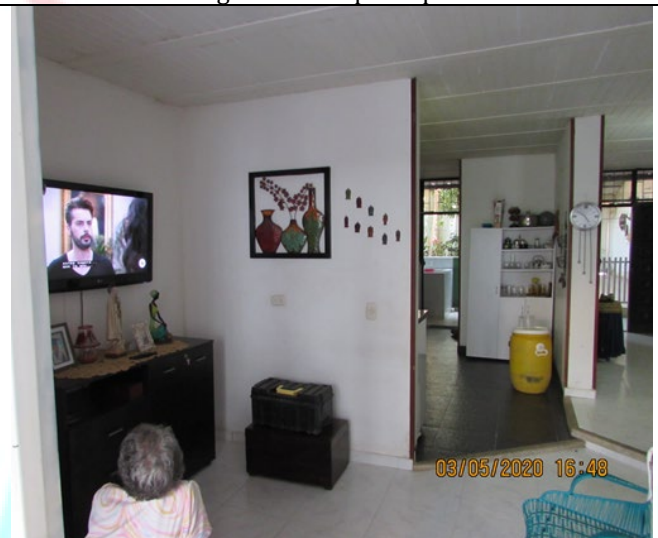
IMG3 Puerta de ingreso a sala de recibo



IMG4 Puerta de ingreso a sala principal



IMG5 Placa con dirección del predio en estudio



IMG6 Vista sala de recibo



IMG7 Vista ingreso a comedor y cocina



IMG8 Vista espacio para comedor



IMG9 Vista baño auxiliar primer piso



IMG10 Baño auxiliar primer piso



IMG11 Vista placa aligerada baño primer piso



IMG12 Vista placa aligerada primer piso



IMG13 Vista sala principal



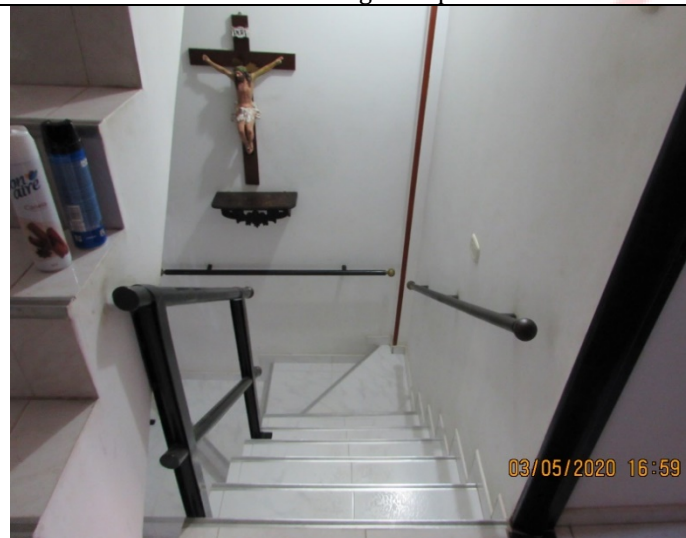
IMG14 Vista sala principal



IMG15 Escalera de acceso al segundo piso



IMG16 Escalera de acceso al segundo piso



IMG17 Escalera de acceso al segundo piso



IMG18 Escalera de acceso al segundo piso



IMG19 Habitación N°1 segundo piso



IMG20 Habitación N°1 segundo piso



IMG21 Habitación N°1 segundo piso



IMG22 Balcón habitaciones 1 y 2 segundo piso



IMG23 Balcón habitaciones 1 y 2 segundo piso



IMG24 Habitación N°2 segundo piso



IMG25 Habitación N°2 segundo piso



IMG26 Habitación N°2 segundo piso



IMG27 Habitación N°2 segundo piso



IMG28 Baño privado en habitación N°2 segundo piso



IMG29 Baño privado en habitación N°2 segundo piso



IMG30 Baño privado en habitación N°2 segundo piso



IMG31 Placa aligerada habitación N°2 segundo piso



IMG32 Baño auxiliar segundo piso



IMG33 Baño auxiliar segundo piso



IMG34 Acceso habitaciones 3 y 4



IMG35 Acceso habitación N°3 segundo piso



IMG36 Habitación N°3 segundo piso



IMG37 Habitación N°3 segundo piso



IMG38 Habitación N°3 segundo piso



IMG39 Baño privado en habitación N°3 segundo piso



IMG40 Baño privado en habitación N°3 segundo piso



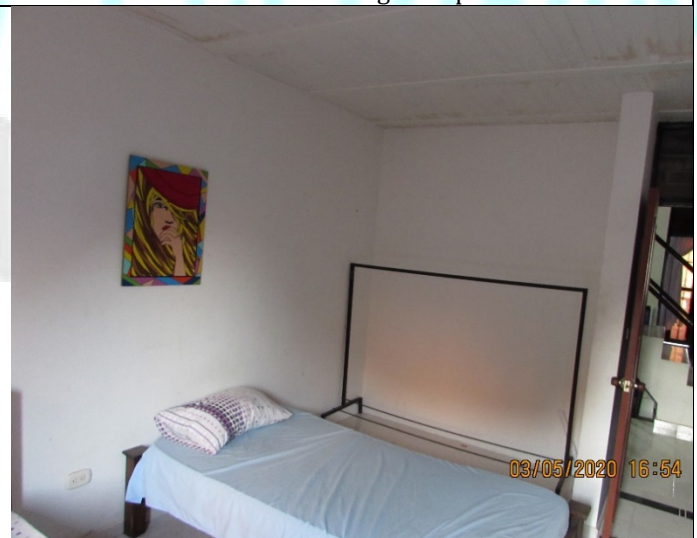
IMG41 Baño privado en habitación N°3 segundo piso



IMG42 Acceso habitación N°4 segundo piso



IMG43 Habitación N°4 segundo piso



IMG44 Habitación N°4 segundo piso



IMG45 Vista acceso baño auxiliar y habitaciones 3 y 4



IMG46 Zona para planchado, en segundo piso



IMG47 Escalera de acceso al tercer piso



IMG48 Escalera de acceso al tercer piso



IMG49 Escalera de acceso al tercer piso



IMG50 Salón de estar tercer piso



IMG51 Salón de estar tercer piso



IMG52



IMG53 Salón de estar tercer piso



IMG54 Salón de estar en tercer piso



IMG55 Salón de estar tercer piso



IMG56 Salón de estar tercer piso



IMG57Salón de estar tercer piso



IMG58 Habitación tercer piso



IMG59 Habitación tercer piso



IMG60 Baño privado habitación tercer piso



IMG61 Habitación tercer piso



IMG62 Habitación tercer piso



IMG63 Habitación tercer piso



IMG64 Habitación tercer piso



IMG65 Cubierta tercer piso teja asbesto cemento



IMG66 Cubierta tercer piso teja asbesto cemento



IMG67 Vista desde las ventanas posteriores



IMG68 Vista de vías frente al inmueble

16.2. SOPORTES

16.2.1. COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 3454

República de Colombia

1ª HOJA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO

FECHA: VEINTICINCO (25) DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISEIS (2016) **3.454**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: COMPRAVENTA TOTAL DE UN BIEN INMUEBLE

CÓDIGO: 0125

VALOR DEL ACTO: \$ 10.000.000.

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

MUNICIPIO: YOPAL DEPARTAMENTO: CASANARE ZONA: URBANA

DIRECCIÓN: CARRERA 24 B No. 37 - 28 MZ B LOTE 20

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 470-77205 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL

CEDULA CATASTRAL: 010115210005000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

VENDEDORA: BLANCA NUBIA CARDONA VEGA; C.C. N° 36.488.675 de Agustín Codazzi

COMPRADOR: JUAN CARLOS MEJIA CARDONA; C.C. No. 13.392.679 de El Zulia

En la ciudad de Yopal, capital del Departamento de Casanare, República de Colombia, cabecera del círculo notarial a los veinticinco (25) días del mes de octubre de dos mil dieciséis (2016) al despacho de la notaria primera de Yopal, de la cual se encuentra en calidad de encargo la señora MARIA LUCENY GARCIA FERNANDEZ, mediante resolución 11588 de fecha 20 de Octubre del año 2016 expedida por la superintendencia de Notariado y registro y comparecieron con minuta electrónica:

BLANCA NUBIA CARDONA VEGA, Mujer mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía numero 36.488.675 expedida en Agustín Codazzi, de estado civil soltera sin unión marital de hecho vigente, residente en la ciudad de Yopal, quien actúa en nombre propio, quien en adelante se llamara LA VENDEDORA; y el señor JUAN CARLOS MEJIA CARDONA, Varón mayor de edad domiciliado en Yopal, identificado con la cedula de ciudadanía número 13.392.679 de El Zulia, de estado civil Soltero sin sociedad conyugal vigente, quien adelante se denomina EL COMPRADOR, y manifestaron:

PRIMERO.- OBJETO Y DESCRIPCIÓN: Que por medio de este publico instrumento, la señora BLANCA NUBIA CARDONA VEGA, transfiere a título de

COMPRVENTA, en favor de **JUAN CARLOS MEJIA CARDONA**, los plenos derechos de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno junto con la casa de habitación en el construida ubicado en la carrera 24 No. 37-28 conocido como Lote No. 20 de la Manzana B, del perímetro urbano del municipio de Yopal-Casanare, con registro catastral No. 010115210005000 y matrícula inmobiliaria No. 470-77205 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal, con una cabida superficial de **NOVENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (97.58 M2)**, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres, delimitado por los siguientes linderos: **NORTE:** En 15 metros lineales colinda con el Lote No. 21; **ORIENTE:** En 8.5 metros lineales colinda con la Carrera 24 B; **SUR:** En 15 metros lineales colinda en el Lote 19; **OCCIDENTE:** En 6.5 metros lineales colinda con el Lote No. 05 y encierra. La casa de habitación consta de: **VIVIENDA UNIFAMILIAR, DE DOS (02) PISOS, QUE SE DISTRIBUYE ASÍ: PRIMER PISO:** GARAJE, ANTEJARDIN, SALA, ESTUDIO, ESCALERA, COMEDOR, AREA DE LAVANDERIA, PATIO Y BAÑO, **SEGUNDO PISO:** HALL, DOS HABITACIONES, BALO, ESTUDIO, ESCALERA HABITACION PRINCIPAL CON BAÑO PRIVADO, TERRAZA Y CUBIERA EN TEJA ODULADA, Y SE AMPLIA EL ALTILLO: UN CUARTO, BAÑO Y SALA, CUBIERTA EN TEJA ONDULADA.

PARAGRAFO DOS: CUERPO CIERTO No obstante la cabida y linderos de cada uno del inmueble referenciado, el mismo se entiende cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo de las partes, e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres, y las servidumbres que legal y naturalmente corresponda.

SEGUNDO.- TRADICIÓN: la señora **BLANCA NUBIA CARDONA VEGA**, adquirió el inmueble material de este acto por compraventa que le hizo a **JAINADIS MEJIA CARDONA**, mediante escritura pública No. 2037 de fecha 27 de agosto de 2010 otorgada en la Notaria Primera del Circulo de Yopal, posteriormente se realizó declaración de mejoras en suelo propio mediante escritura 178 del 22 de enero de 2013 otorgada por la notaria primera del circulo de Yopal, aclaradas mediante escritura pública No 0400 de fecha 12 de Febrero del año 2015 otorgada por la notaria primera del circulo de Yopal, las cuales se encuentran debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-77205 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

PARAGRAFO: Manifiesta **EL COMPRADOR** bajo la gravedad del juramento que a La fecha no es propietario de ningún predio proveniente por adjudicación de baldíos en este municipio o región.

TERCERO.- VALOR Y FORMA DE PAGO: El precio de la compraventa del

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

16.2.2. COPIA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRICULA INMOBILIARIA 470-77205

 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA	
	Certificado generado con el Pin No: 200306858229426246	Nro Matrícula: 470-77205
Pagina 1		
Impreso el 6 de Marzo de 2020 a las 03:41:50 PM		
"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: PEDREGAL FECHA APERTURA: 01-09-2006 RADICACIÓN: 2006-6379 CON: ESCRITURA DE: 31-08-2006 CODIGO CATASTRAL: 85001010100001521000500000000000 COD CATASTRAL ANT: 85001010115210005000 ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO		
=====		
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 1288 de fecha 22-08-2006 en NOTARIA 1 de YOPAL MANZANA B LOTE 20 con area de 97.50 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). COMPLEMENTACION: 01.- 14-12-1983 RESOLUCION 1296 DEL 07-12-1983 INCORA DE YOPAL ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA, A: PLAZAS VDA. DE DIAZ LEONOR.02.- 04-11-1988 ESCRITURA 1311 DEL 08-09-1988 NOTARIA DE YOPAL VENTA, DE: PLAZAS VDA. DE DIAZ LEONOR, A: DIAZ PLAZAS JUAN RAMON.03.- 19-07-2002 ESCRITURA 1.200 DEL 18-07-2002 NOTARIA 1. DE YOPAL ADJUDICACION EN SUCESION DE: DIAZ PLAZAS JUAN RAMON, A: DIAZ CASTELBLANCO DIEGO HERNANDO.		
DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO 1) CARRERA 24B #37-28 MANZANA B LOTE 20		
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros) 470 - 9873		
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-08-2006 Radicación: 2006-6379 Doc: ESCRITURA 1288 del 22-08-2006 NOTARIA 1 de YOPAL VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: LOTE0: 0920 LOTE0 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: DIAZ CASTELBLANCO DIEGO HERNANDO CC# 79793440 X		
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-11-2006 Radicación: 2006-8379 Doc: RESOLUCION 130-54-125 del 25-09-2006 YOPAL de YOPAL VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: PERMISO VENTA: 0922 PERMISO VENTA PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: DIAZ CASTELBLANCO DIEGO HERNANDO CC# 79793440 X		
ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-2009 Radicación: 2009-6083 Doc: ESCRITURA 1428 del 29-07-2009 NOTARIA 1 de YOPAL VALOR ACTO: \$1,000,000 ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: DIAZ CASTELBLANCO DIEGO HERNANDO CC# 79793440 A: MEJIA CARDONA JAINADIS CC# 37344352 X		
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-09-2010 Radicación: 2010-8589		



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

Certificado generado con el Pin No: 200306858229426246

Nro Matrícula: 470-77205

Pagina 2

Impreso el 6 de Marzo de 2020 a las 03:41:50 PM

**"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 2037 del 27-08-2010 NOTARIA 1 de YOPAL

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA CARDONA JAINADIS

CC# 37344352

A: CARDONA VEGA BLANCA NUBIA

CC# 36488675 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-02-2013 Radicación: 2013-1342

Doc: ESCRITURA 0178 del 22-01-2013 NOTARIA PRIMERA de YOPAL

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO

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

DE: CARDONA VEGA BLANCA NUBIA

CC# 36488675 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-03-2015 Radicación: 2015-2024

Doc: ESCRITURA 0400 del 17-02-2015 NOTARIA PRIMERA de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 2037 DEL 27-08-2010 NOTARIA 1 YOPAL, EN CUANTO EL PREDIO SEENCUENTRA EN EL PERIMETRO URBANO DE YOPAL.

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

DE: CARDONA VEGA BLANCA NUBIA

CC# 36488675 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-03-2015 Radicación: 2015-2024

Doc: ESCRITURA 0400 del 17-02-2015 NOTARIA PRIMERA de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CARDONA VEGA BLANCA NUBIA

CC# 36488675 X

A: AGROINDUSTRIAL MOLINO SONORA A.P S.A.S

NIT# 8000202201

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-11-2016 Radicación: 2016-11985

Doc: ESCRITURA 3454 del 25-10-2016 NOTARIA PRIMERA de YOPAL

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CARDONA VEGA BLANCA NUBIA

CC# 36488675

A: MEJIA CARDONA JUAN CARLOS

CC# 13392679 X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 009** Fecha: 25-11-2016 Radicación: 2016-12915

Doc: OFICIO 754 del 24-11-2016 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO de YOPAL

VALOR ACTO: \$

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



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

Certificado generado con el Pin No: 200306858229426246

Nro Matrícula: 470-77205

Página 3

Impreso el 6 de Marzo de 2020 a las 03:41:50 PM

**"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

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

DE: MONTENEGRO BARACALDO JOHN JAIRO

CC# 74795353

A: CARDONA VEGA BLANCA NUBIA

CC# 36488675 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-05-2017 Radicación: 2017-5165

Doc: OFICIO 276 del 19-05-2017 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO de YOPAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION: 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION

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

DE: AGROEXPORT DE COLOMBIA "AGROEXPORT S.A.S."

NIT# 8600484293

A: MEJIA CARDONA JUAN CARLOS

CC# 13392679 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 13-12-2017 Radicación: 2017-13686

Doc: OFICIO 2140 del 01-11-2017 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE de YOPAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO VERBAL: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL DE SIMULACION

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

DE: MONTENEGRO BARACALDO JOHN JAIRO

CC# 74795353

A: CARDONA VEGA BLANCA NUBIA

CC# 36488675

A: MEJIA CARDONA JUAN CARLOS

CC# 13392679

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 31-01-2018 Radicación: 2018-965

Doc: ESCRITURA 2989 del 14-09-2017 NOTARIA PRIMERA de YOPAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA POR LINDEROS IGUALES

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

DE: MEJIA CARDONA JUAN CARLOS

CC# 13392679 X

A: AGROEXPORT DE COLOMBIA "AGROEXPORT S.A.S."

NIT# 8600484293

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-02-2018 Radicación: 2018-1110

Doc: OFICIO 825 del 01-02-2018 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO de YOPAL VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA, OFICIO 276 DE 19-05-2017

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

DE: AGROEXPORT DE COLOMBIA "AGROEXPORT S.A.S."

NIT# 8600484293

A: MEJIA CARDONA JUAN CARLOS

CC# 13392679 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 08-02-2019 Radicación: 2019-1454

Doc: OFICIO 180 del 05-02-2019 JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE YOP de YOPAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL



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

Certificado generado con el Pin No: 200306858229426246

Nro Matrícula: 470-77205

Página 4

Impreso el 6 de Marzo de 2020 a las 03:41:50 PM

"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

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

DE: AGROEXPORT DE COLOMBIA "AGROEXPORT S.A.S."

NIT# 8600484293

A: MEJIA CARDONA JUAN CARLOS

CC# 13392679 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "14"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-626 Fecha: 02-11-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-513 Fecha: 26-05-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: CI2016-12915 Fecha: 20-12-2016
LO INVALIDADO ANOTACION (9), VALE, POR DOCUMENTO DEVUELTO AL PUBLICO (ART. 59 LEY 1576 DE 2012)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-15794

FECHA: 06-03-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS

16.2.3. COPIA DOCUMENTOS DEL PERITO



Avaluos y Peritajes
MARPIIM SAS



PIN de Validación: bcb50ae2



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) YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 45531547, 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 avaluador AVAL-45531547.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA 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
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	08 Mayo 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	08 Mayo 2020	Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: bcb50ae2



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha

08 Mayo 2020

Regimen

Régimen
Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha

08 Mayo 2020

Regimen

Régimen
Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha

08 Mayo 2020

Regimen

Régimen
Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha

08 Mayo 2020

Regimen

Régimen
Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha

08 Mayo 2020

Regimen

Régimen
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha

08 Mayo 2020

Regimen

Régimen



PIN de Validación: bcb50ae2



Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha

08 Mayo 2020

Regimen

Régimen
Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha

08 Mayo 2020

Regimen

Régimen
Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha

08 Mayo 2020

Regimen

Régimen
Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (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: 310-8734532

Correo Electrónico: tar-cu@hotmail.com

Página 3 de 4



PIN de Validación: bcb50ae2



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



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

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) YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 45531547.

El(la) señor(a) YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA 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

bcb50ae2

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

 Registro Nacional de Avaluadores			CERTIFICADO AVALUADORES REQUISITOS DEL ESQUEMA EQDC/01 EQDC/02 EQDC/03 
CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº URB-1061			
 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.			
CERTIFICA QUE: YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA C.C. 45531547 R.N.A 4053			
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: RD/FR/02 Versión: 3	Página 1 de 1	 Acreditado ONAC ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA ISO/IEC 17024:2012 14-OCF-008	

			
CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES Nº RUR-0811			
 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.			
CERTIFICA QUE: YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA C.C. 45531547 R.N.A. 4053			
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 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: 01/10/2017 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: RD/FR/02 Versión: 3	Página 1 de		 ISO/IEC 17024:2012 14-OCF-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**

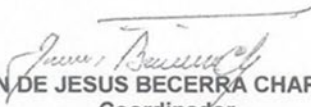
CERTIFICA

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.

Carrera 14 No. 13-60 Bloque C Piso 1 Telefax 6 356572 www.ramajudicial.gov.co

17. 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.
- Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Urbanos NTS I 01
- Procedimiento Y Metodología Para La Realización De Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos A Valor De Mercado NTS M01
 - Normas para tasaciones urbanas, TABLA FITTO Y CORVINI.

Avaluos y Peritajes
MARPIIM SAS