



OVIDIO LEON RIAÑO



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

Doctor

LUIS ARIOSTO CARO LEON

Juez Primero Civil del Circuito de Yopal

E. S. D.

**REF : ADJUNTO AVALUO COMERCIAL(ACTUALIZADO)
APARTAMENTO 201**

RADICADO : No.1999-00486

PROCESO : EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE :FISCALIA GENERAL DE LA NACION

DEMANDADO : JUAN CARLOS MEDINA PEREZ

OVIDIO LEÓN RIAÑO, identificado con cédula de ciudadanía N°. 9'652.793 expedida en Yopal, actuando como auxiliar de la justicia en condición de perito evaluador con R.A.A. No. 9652793 y R.N.A. No. 32-2481, respetuosamente dando cumplimiento al auto de fecha 14 de noviembre de 2019 numeral segundo, donde se solicita la actualización del avaluó comercial del bien objeto de la litis.

*Sin otro particular, me permito adjuntar el correspondiente **AVALUO COMERCIAL** del bien inmueble.*

Del Señor Juez.

Cordial Saludo,

OVIDIO LEON RIAÑO
Auxiliar de la justicia



OVIDIO LEON RIAÑO



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

AVALUO COMERCIAL

**BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 19 No. 28-06
PERO CON ACCESO PRINCIPAL POR LA CALLE 28 No. 18-70
APARTAMENTO 201 SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DEL EDIFICIO " MARELA"**

BARRIO: 20 DE JULIO – YOPAL CASANARE

**ENCARGO: CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN
PARA UN PROCESO JUDICIAL RADICADO No. 1999-00486**

(ACTUALIZACION DEL AVALUO)

SOLICITADO POR EL:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

DEMANDANTE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION

DEMANDADO: JUAN CARLOS MEDINA PEREZ

FECHA DEL INFORME: JULIO 17 DE 2020

FECHA DE VENCIMIENTO: JULIO 17 DE 2021

PERITO AVALUADOR:

OVIDIO LEON RIAÑO



OVIDIO LEON RIAÑO



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

TABLA DE CONTENIDO

1.	IDENTIFICACION DEL CLIENTE	¡Error! Marcador no definido.
2.	OBJETO PRINCIPAL DE ESTE TRABAJO PERICIAL	¡Error! Marcador no definido.
3.	IDENTIFICACIÓN DEL PROFESIONAL AVALUADOR	¡Error! Marcador no definido.
4.	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHAS DE VISITA E INFORME	¡Error! Marcador no definido.
5.	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	¡Error! Marcador no definido.
6.	BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.	¡Error! Marcador no definido.
6.1	BASES DE LA VALUACIÓN	¡Error! Marcador no definido.
6.2	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR	¡Error! Marcador no definido.
7.	IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO	¡Error! Marcador no definido.
8.	DESCRIPCIÓN DE LA NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN	¡Error! Marcador no definido.
9.	IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	¡Error! Marcador no definido.
10.	GENERALIDADES DEL SECTOR	¡Error! Marcador no definido.
10.1.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR	¡Error! Marcador no definido.
10.2	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	¡Error! Marcador no definido.
10.3	DESARROLLO	¡Error! Marcador no definido.
10.4	COMERCIALIZACIÓN	¡Error! Marcador no definido.
10.5	INFRAESTRUCTURA VIAL	¡Error! Marcador no definido.
10.6	INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL Y SERVICIOS COMUNALES	¡Error! Marcador no definido.
10.7	SERVICIOS PÚBLICOS	¡Error! Marcador no definido.
10.8	DESARROLLO Y VALORACIÓN	¡Error! Marcador no definido.
10.9	AMOBILAMIENTO RURAL	¡Error! Marcador no definido.
10.10	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR	¡Error! Marcador no definido.
10.11	TRANSPORTE PÚBLICO	¡Error! Marcador no definido.
10.12	LEGALIDAD DEL SECTOR	¡Error! Marcador no definido.
11.	IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE	¡Error! Marcador no definido.
11.1.	GENERALIDADES DEL BIEN INMUEBLE	¡Error! Marcador no definido.
11.2.	IDENTIFICACIÓN DE LINDEROS DEL PREDIO	¡Error! Marcador no definido.
11.3.	SUPERFICIE	¡Error! Marcador no definido.
11.4.	IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	¡Error! Marcador no definido.
12.	PLANO CONCEPTUAL DE LA CONSTRUCCION	¡Error! Marcador no definido.
13.	USO DEL SUELO	¡Error! Marcador no definido.
13.1.	IDENTIFICACION DE LA CONSTRUCCION DEL INMUEBLE	¡Error! Marcador no definido.

Dirección. Carrera 16 No. 15 20 B. La Esperanza Municipio de Yopal Casanare Colombia
E-mail. avaluosdebienesyservicios@hotmail.com Cel. 314 444 2562 – 310 225 8167



OVIDIO LEON RIAÑO



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESSIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

13.2. IDENTIFICACION DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE **¡Error! Marcador no definido.**

14. NORMATIVIDAD EXISTENTE.....17

15. MOTODOLOGIAS VALUATORIAS.....17.....

16. FORMULAS ESTADISTICAS.....17

16.1. MOTODOLOGIAS EMPLEADAS.....17

16.2. OFERTAS DE MERCADO.....17

16.3. REGISTRO FOTOGRAFICO.....17

17. AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE.....17

18. ANEXOS.....17



OVIDIO LEON RIAÑO



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
Nombre o razón social del solicitante:	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
Identificación del solicitante: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO RADICADO No. 1999-00486	DEMANDANTE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION DEMANDADO: JUAN CARLOS MEDINA PEREZ

2. OBJETO PRINCIPAL DE ESTE TRABAJO PERICIAL

3. IDENTIFICACIÓN DEL PROFESIONAL AVALUADOR	
Nombre:	OVIDIO LEON RIAÑO
Identificación:	C.C. No9.652.793 de Yopal
Profesión:	PERITO AVALUADOR
R.A.A.	No. AVAL -9652793
R.N.A.	No. 32-2481
Dirección:	Carrera 16 No. 15-22 Barrio La Esperanza- Yopal
Teléfono celular:	314-4442562
Email:	avaluosdebienesyservicios@hotmail.com

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHAS DE VISITA E INFORME	
Fecha De Visita	Miércoles 15 de julio de 2020
Fecha De Informe	Viernes 16 de julio de 2020

5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma. (Escritura).

El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicito el encargado valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta. Salvo que el informe sea solicitado por una entidad competente.

6. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

6.1 BASES DE LA VALUACIÓN

Este informe de avalúo cumple con las normas técnicas sectoriales colombianos NTS S01, NTS S02, NTS S03 Y las guías técnicas sectoriales GTS E, GTS G 02, metodología para avalúos comerciales establecida en la resolución N° 0620 de 2008 del IGAC y ley 1673 de 2013.

6.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El valor que se averigua es de naturaleza comercial o valor de mercadeo del bien a avaluar, entendiéndose por valor de mercadeo, al precio más

PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

alto en términos de moneda, que un comprador y un vendedor bien informados estarían dispuestos a pactar, para realizar una transacción mercantil sobre el bien, siendo esta realizada en un mercado abierto decisión tomada por "libre albedrío", con decisiones de pago según convenio de las dos partes sin presión de ningún tipo.

7. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

Según escritura pública No. 957 del 26-08-98 otorgada en la Notaria segunda de Yopal anotación No. 03 del folio de matrícula inmobiliaria No. 470-43042 oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal, da cuenta de la venta e Hipoteca Abierta de primer grado, de: JUAN CARLOS MEDINA PEREZ A: FISCALIA GENERAL DE LA NACION.

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

El derecho real de dominio fue adquirido por JUAN CARLOS MEDINA PEREZ identificado con C.C. 91.226.297 de Bucaramanga, persona Hipotecante a la FISCALIA GENERAL DE LA NACION;

Por compra que realizo al señor RAUL YERALDO BARON PIRABAN, identificado con C.C. 9.653.908 de Yopal, mediante escritura pública No. 957 de 26-08-98 Notaria Segunda de Yopal.

9. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO.

Nombre: Apartamento 201
Barrio: 20 de julio
Ciudad: Yopal
Departamento: Casanare.

IMAGEN SATELEITAL



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

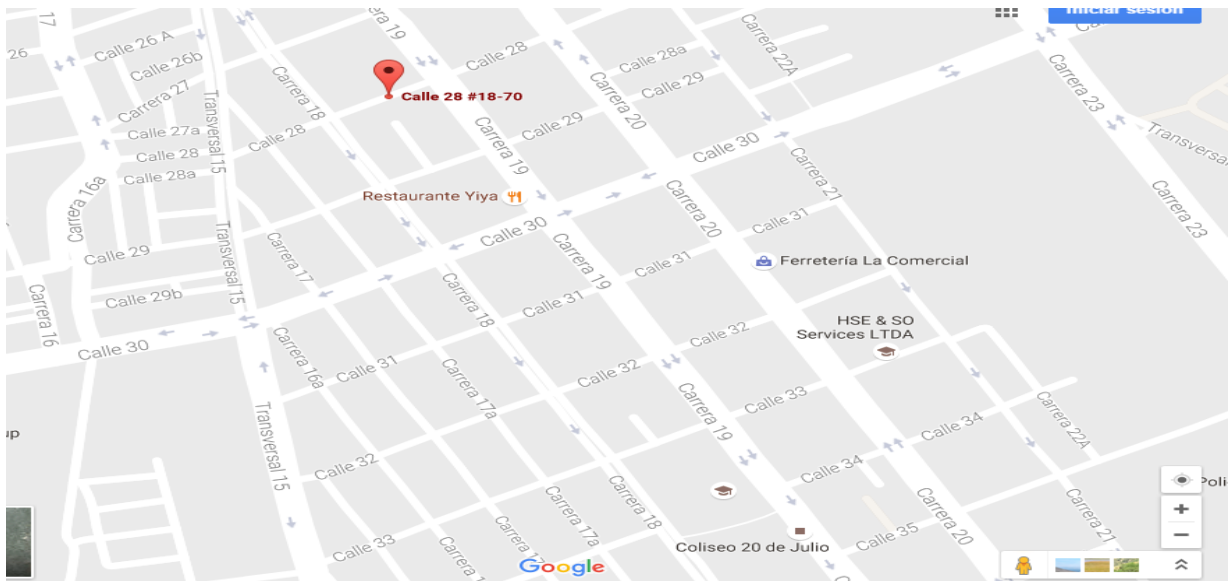
10. GENERALIDADES DEL SECTOR

10.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector corresponde a la calle 28 No. 18-70 Barrio 20 de julio de la actual nomenclatura de la ciudad de Yopal, está limitado por las siguientes Barrios:

Norte: Con Barrio Provivienda
Oriente: con Barrio Los Yopos
Sur: Con Barrio Aerocivil
Occidente: Con Barrio Provivienda

LOCALIZACION DEL SECTOR



10.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La actividad predominante del sector es comercio y Vivienda.

10.3 DESARROLLO

El sector tiene un desarrollo continuo-moderado.

10.4 COMERCIALIZACIÓN.

La comercialización de predios es moderada.

10.5 INFRAESTRUCTURA VIAL

La infraestructura vial del sector es buena, presenta flujo vehicular de transporte público y particular, (carrera 19 principalmente).



OVIDIO LEON RIAÑO



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481
AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.
MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA
R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

10.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL Y SERVICIOS COMUNALES

La infraestructura y servicios como el salud, educación, bancarios – financieros, servicios de asistencia técnica y mecánica, servicios educativos, la administración Municipal se encuentran Salud: a unas cuatro (4)cuadras, educación a dos (2) cuadras, financieros a unas nueve(9) cuadras y de la Administración Municipal a unas doce(12) cuadras de distancia.

10.7 SERVICIOS PÚBLICOS

En sector cuenta con una malla de servicios públicos completa.

10.8 DESARROLLO Y VALORACIÓN

El desarrollo es bueno y continuo, la valoración es estable.

10.9 AMOBLAMIENTO URBANO	10.10 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR	
Se encuentran unas calles del sector pavimentadas tipo flexible y rígido. Tráfico liviano.	Institucionales: Centro Educativo Lucila Piragauta, Coliseo 20 de julio, Puesto de Salud Provivienda, Ferreterías y comercio liviano.	Zona sur oriental de la Ciudad.
10.11 TRANSPORTE PÚBLICO	10.12 LEGALIDAD DEL SECTOR	
Servicios de buses y taxis.	El sector se encuentra legalizado e incluido en el Plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Yopal.	
Buen flujo de Transporte particular.		

11. IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE			
Dirección: Carrera 19 No. 28-06, entrada al apartamento 201 se hace por la calle 28 No. 18-70 Barrio 20 de julio.	Predio Urbano	Barrio :	20 de julio.
Departamento:	Casanare	Ciudad:	Yopal
11.1.GENERALIDADES DEL BIEN INMUEBLE			
Tipo de inmueble:	Urbano	Uso Actual:	Vivienda



OVIDIO LEON RIAÑO



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481
AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.
MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA
R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

Ubicación: ca Carrera 19 No. 28-06, entrada al apartamento 201 se hace por la calle 28 No. 18-70 Barrio 20 de julio.	Medianero	Topografía:	Plano en su totalidad.
Servicios públicos:	Acueducto, alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas domiciliario y telefonía celular.	Forma:	Rectangular.
11.2. IDENTIFICACIÓN DE LINDEROS DEL PREDIO			
Conforme a la escritura pública No. 957 de 26-08-98 otorgada en la Notaria segunda de Yopal. así:			
NORTE:	Al NORTE: Del punto 6 al punto 7 en 0.86 M, del punto 7 al punto 8 en 0.40M2, del punto 8 al punto 9 en 1.30M, del punto 9 al punto 10 en 0.40M2, del punto 10 al punto 11 en 0.86M2, del punto 11 al punto 12 en 0.55 M, del punto 12 al punto 13 en 4.40M2, del punto 13 al punto 14 en 1.10M2, del punto 14 al punto 15 en 1.10M2, DEL PUNTO 15 AL PUNTO 1 EN 1.10m2 línea quebrada con muro fachada común sobre la calle 28.		
SUR:	Del punto 2 al punto 3 en 6.21M2 línea recta con muro culata común con propiedad de Miriam Fuentes, del punto 3 al punto 4 en 2.20 ms con muro común sobre el vacío de patio del apartamento 101.		
OCCIDENTE:	Del punto 5 al punto 6 en 8.35 metros línea recta muro común con propiedad de Gilberto Duran. NADIR: Con placa común al medio sobre apartamento 101. SENIT: Con cubierta común al medio.		
ORIENTE:	➤ En 10.15M2 en línea recta con muro común sobre vacío y zona de circulación.		

11.3.SUPERFICIE	
Área Total Del Apartamento 201	93:41m2, según escritura pública antes relacionada.
Área Común	26:37m2

PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

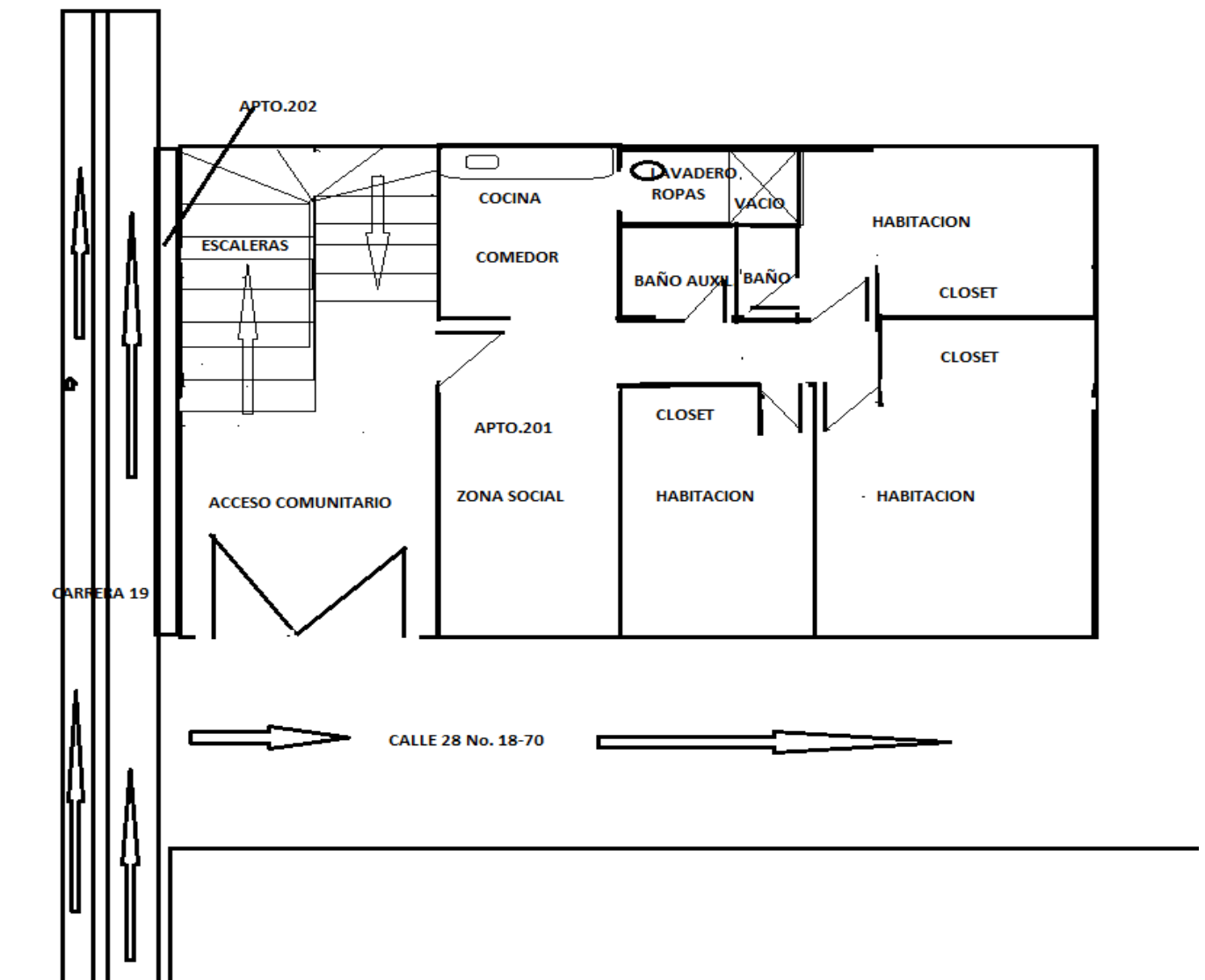
AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

11.4. IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	
Escritura pública No. 957	fecha: 26 de agosto de 1998 Notaria segunda de Yopal
No. De matrícula inmobiliario:	470-43042 de la Oficina de instrumentos públicos de Yopal Casanare
Cedula catastral:	01-01-0239-0038-000
Licencia de construcción:	No se registro
Resolución de propiedad horizontal:	No se registro
Pago de impuesto predial:	No Información
Presenta embargos o hipotecas	Si, existe hipoteca abierta en primer grado de: JUAN CARLOS MEDINA PEREZ a: FISCALIA GENERAL DE LA NACION, anotación 03 del folio de matrícula inmobiliaria No. 470-43042.

12. PLANO CONCEPTUAL DE LA CONSTRUCCION



13. USO DEL SUELO

PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

XLIV. Usos: los fines particulares a que podrá destinarse determinada zona, área o predio del centro de población;
XXXVII. Sector urbano: Subdivisión territorial del centro de población; XXXVIII. SIDUE: Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado; XXXIX. **Subsector urbano:** Subdivisión territorial de distrito urbano; XL. Suelo urbano: Todo aquel terreno que ha recibido la acción de urbanización y que es susceptible de ser incorporado o reincorporado al municipio; XLI. Suelo urbanizable: Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en el crecimiento del centro de población;

13.1. IDENTIFICACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL DEL INMUEBLE

En el predio urbano (apartamento 201).

- En el área objeto de avaluó se encuentran las siguientes construcciones: Un apartamento que tiene el acceso principal por la calle 28 No. 18-70 ,el ingreso al edificio Marela se hace por una puerta metálica con vidrios martillados de dos hojas entrada comunitaria, subiendo por unas escaleras comunitarias enchapadas en mármol al segundo piso, luego a mano izquierda terminando las escaleras encontramos una puertas en aluminio color anolok con vidrios martillados y reja de hierro de seguridad puerta de entrada al apartamento 201, el apartamento consta de: una sala comedor, cocina integral con mesón enchapado y lavaplatos en acero gabinetes en madera, área de lavandería- patio de ropas con tanque y lavadero plástico, esto está cubierto con teja plástica transparente, cuenta con tres habitaciones con closets en madera de las cuales una tiene baño privado completamente enchapado y un baño auxiliar. . El inmueble cuenta con servicios públicos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario instalación residencial, el estado del inmueble es regular.

13.2. IDENTIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

Cimientos:	Ciclopedos.
Estructura:	Sistema tradicional de aporticado con estructura en concreto.
Muros externos:	Mampostería tradicional en bloque de cemento y ladrillo tolete pañetados y pintados
Muros internos:	Mampostería tradicional en bloque y ladrillo tolete pañetado y pintado.
Fachada.	Mampostería tradicional en bloque pañetado y pintado.
Cubierta:	Teja asbesto cemento sobre estructura metálica.
Puertas externas:	Portones en aluminio y rejas con vidrios martillados, cerraduras y pintados.



OVIDIO LEON RIAÑO



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

Ventanas externas:	Metálicas con reja , vidrios y pintadas
Pisos:	100% en cerámica color blanco.
Baños:	Aparatos sanitarios línea corriente.
Enchapes baños:	Línea corriente.
Puertas baños:	En hierro y aluminio.
Cocina:	Con Mesón en concreto y enchapados en cerámica y lavaplatos en acero.
Cielo rasos:	Si, en machinbre color madera.
Sistema de aire acondicionado:	No aplica.
Closet habitaciones:	Si, en madera.
Tanques de lavado:	Prefabricados
Tipo de luminarias:	Ahorradores.

14. NORMATIVIDAD EXISTENTE

La reglamentación urbanística del Municipio de Yopal se rige por el Plan Basico de Ordenamiento Territorial, acuerdo 021 de 30 de junio de 2000, modificado por los acuerdos:023 de 2003 y 012 de 2007.

El predio está localizado en zona urbana de actividad múltiple, constituye aquellas zonas en donde se permite una combinación libre de vivienda, comercio, servicios y demás usos.

15. METODOLOGÍAS VALUATORIAS

De conformidad con lo reglado por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI en la resolución 620 del 232 de septiembre de 2008, los métodos autorizados a aplicar son los siguientes:

ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la 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 de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ARTÍCULO 2o. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o

PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

16 FORMULAS ESTADÍSTICAS

Media Aritmética:

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

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

En donde:

$\bar{X}$ = indica media aritmética

$\sum$ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

Desviación estándar:

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

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

$\bar{X}$ = media aritmética

X_i = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

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

Coeficiente de variación: (V)

PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

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

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

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

16.1 METODOLOGÍAS EMPLEADAS

El valor comercial se establecerá de acuerdo al valor del predio aplicando el método de mercadeo y comparación en el sector.

16.2 OFERTAS DE MERCADO

Oferta No. 1



Oferta No. 2





OVIDIO LEON RIAÑO



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

Oferta No. 3



ANALISIS ESTADISTICO DE VALORES

Descripción	INFORMACIÓN DE CONTACTO	Valor M2.
Oferta No. 1 El Sr. YymY GALLEJO Y YENNY PARRA son propietarios y están vendiendo una casa con un área de 472:00m2 ubicada carrera 19 No. 29-41 Barrio 20 de julio, en este caso se tiene en cuenta el lote para apoyarnos sobre el bien que estamos analizando, y el valor promedio del M2 es el que se registra en la columna 3 de este cuadro.	Se toma esta muestra por el conocimiento que tiene sobre el valor del metro cuadra en el sector. Contacto: 3103007644	\$950.000.00
Oferta No. 2 El señor VICTOR PARRADO es propietario y está vendiendo una casa con un área de 105:00 m2 ubicada carrera 18 No. 28-32 Barrio 20 de julio, en este caso se tiene en cuenta el lote para apoyarnos sobre el bien que estamos analizando y el valor promedio del M2 es el que se registra en la columna 3 de este cuadro.	Se toma esta muestra por el conocimiento que tiene sobre predios en el departamento de Casanare. Contacto: 3112648532	\$930.000.00



OVIDIO LEON RIAÑO



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481
AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.
MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA
R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

Oferta No. 3 La señora DELSY no quiso revelar su apellido es propietaria y está vendiendo una casa con un área de 197m2 ubicada carrera 17 No. 22-21 Barrio Provivienda , en este caso se tiene en cuenta el lote para apoyarnos sobre el bien que estamos analizando y el valor promedio del M2 es el que se registra en la columna 3 de este cuadro.	Se toma esta muestra por el conocimiento que tiene sobre el valor del metro cuadra en el sector. Contacto: 3219518421	\$900.000.00
Promedio aritmético		\$926.666.00
Desviación estándar		25.166
Mediana		\$930.000.00
Moda		\$930.0000.00
Coeficiente de variación		2.7%

El valor a tener encuesta es este informe de avaluó para el lote de terreno es el resultado de la **moda**, siendo el valor que más se aproxima al mercado actual de la zona, es decir la suma de **NOVECIENTOS TREINTA MIL PESOS MTE. (\$930.000.00) por metro cuadrado.**

METODO DE COSTOS DE REPOSICION

1. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avaluó a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, el bien semejante al del objeto de avaluó, descontándole la depreciación acumulada. en este informe el precio de la construcción terminada es utilizado para determinar el valor de la edificación y las zonas duras, tazando la depreciación por años de construcción, en este caso 20 años y acuerdo a las tablas de FITTO y CORVINI, el estado 3 de esta tabla es el asumido para depreciar la construcción, siendo la depreciación igual al 27.93% del valor terminado.
SEGÚN TABLA FITTO Y CORVINI

SEGÚN TABLA FITTO Y CORVINI



OVIDIO LEON RIAÑO



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481
AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.
MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA
R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

ALFA & SIGMA LTDA MANTENIMIENTOS									
900.036.275-9 AVALÚOS									
TABLAS DE FITTO CORVIN									
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN									
EDAD EN % DE LA VIDA	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.2	51.60	75.10	100.00
1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100.00
6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100.00
7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100.00
8	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00
9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100.00
10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100.00
11	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100.00
12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100.00
13	7.34	7.37	9.88	14.84	24.12	37.8.10	56.08	77.02	100.00
14	7.99	8.00	10.30	15.42	24.53	38.51	56.38	77.18	100.00
15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100.00
16	9.29	9.30	11.57	16.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100.00
17	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100.00
18	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100.00
19	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100.00
20	12.00	12.01	14.22	19.12	28.93	41.22	58.29	78.17	100.00

20	12.00	12.01	14.22	19.12	28.93	41.22	58.29	78.17	100.00
21	12.70	12.73	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100.00
22	13.42	13.44	15.60	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100.00
23	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.85	59.30	78.71	100.00
24	14.92	14.90	17.03	21.77	30.28	43.14	58.85	78.89	100.00
25	15.62	15.65	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100.00
26	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100.00
27	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100.00
28	17.92	17.95	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100.00
29	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100.00
30	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100.00
31	20.30	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100.00
32	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44	100.00
33	21.94	21.97	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100.00
34	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100.00
35	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100.00
36	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100.00
37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00
38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100.00
39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100.00
40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00
41	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
42	29.82	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100.00
44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
45	32.62	32.64	34.42	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100.00

47	34.54	34.56	26.19	39.84	46.39	56.23	68.97	83.77	100.00
48	35.52	35.54	27.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100.00
49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100.00
50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.5	100.00
51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100.00

APLICACIÓN DEL MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICION

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
-------------	---------	----------	-------------

Dirección. Carrera 16 No. 15 20 B. La Esperanza Municipio de Yopal Casanare Colombia
E-mail. avaluosdebienesyservicios@hotmail.com Cel. 314 444 2562 – 310 225 8167

PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

Área construida	93.41M2	\$600.000.00	\$56.046.000.00
Zona dura	0		
Subtotal			\$56.046.000.00
Depreciación 28.93% (estado3)			\$16.214.107.80
Total costos reposición estado actual			\$39.831.892.20
Ajuste al mil			-892.20
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION.			\$39.831.000.00

Fuente: construdata información de mercado de la ciudad.

Nota: la depreciación se tomó en base a la tabla de Fitto y Corvini, el estado de conservación es 3.

El valor de la construcción en su estado actual de acuerdo al método de costos de Reposición es la suma de: **TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS M/TE. (\$39.831.000.00).**

16.3 REGISTRO FOTOGRÁFICO

BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA N° 470-43042

Vista del sector



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034



Vista del exterior del inmueble segundo piso



VISTA DEL INTERIOR AREAS COMUNES

PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

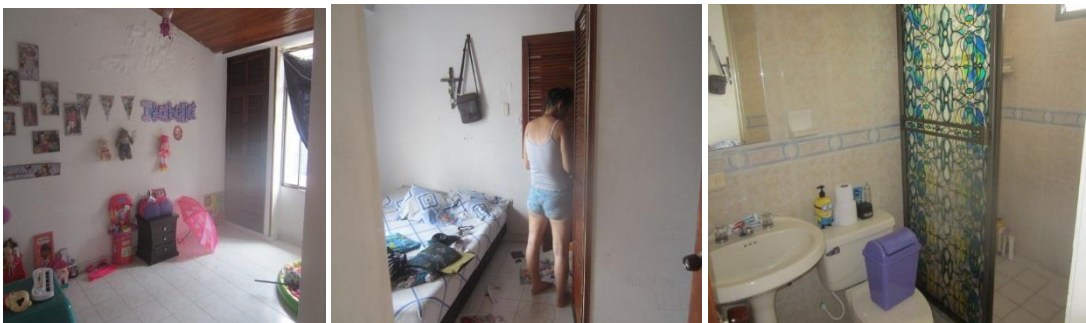
R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034



VISTA DEL INTERIOR DEL INMUEBLE AREA PRIVADA



COCINA, ROPAS, HABITACIONES Y BAÑOS





OVIDIO LEON RIAÑO



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481
AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.
MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA
R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

17.VALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR TOTAL
AREA DE PLACA DE ENTREPISO	M2	93.41M2	\$86.871.300.00
AREA CONSTRUIDA	GL		\$39.831.000.00
Subtotal			\$126.702.000.30
Ajuste al mil			-000.30
VALOR TOTAL APARTAMENTO 201			\$126.702.000.00

Fuente: construdata, información de costos de reposición en la ciudad

Como resultado del presente avaluó se concluye que el valor de la propiedad en condición presente a la fecha 16 de diciembre 2019, es la suma de: **CIENTO VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS DOS MIL PESOS M/TE. (\$126.702.000.00).**

SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

18. ANEXOS:

- Registro fotográfico del avaluó realizado.
 - Soportes del profesional que realiza el avaluó.
- Dirección. Carrera 16 No. 15 20 B. La Esperanza Municipio de Yopal Casanare Colombia
E-mail. avaluosdebienesyservicios@hotmail.com Cel. 314 444 2562 – 310 225 8167



OVIDIO LEON RIAÑO



PERITO AVALUADOR AVAL RAA No. 9652793 y RNA No. 32-2481

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: URBANOS Y RURALES COMERCIAL Y DE RENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO, ESPECIALES Y MASIVOS, VEHICULOS, SERVIDUMBRES ELECTRICAS Y PETROLERAS, PERJUICIOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE; PERITAJES EN PROCESOS DE: PERTENENCIAS, SUCESSIONES, PARTICIONES, DIVISORIOS, REIVINDICATORIOS, REPARACION DIRECTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, ASESORIA JUDICIAL Y EN FINCA RAIZ.

MIEMBRO ACTIVO- CORPORACION COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV NIT: 900870027-5 Y CORPOLONJAS DE COLOMBIA

R.N.A.Nro.04107075D/TO. 2150/95 D/TO .1420/98 soo24034

Cordialmente

OVIDIO LEON RIAÑO
Auxiliar de la Justicia
R.A.A. 9652793

Anexos:

- Informe de memoria explicativa
- Álbum fotográfico
- Certificado de idoneidad. R.A.A