



JULIO 2020

**ARQUITECTO AVALUADOR  
CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**

Avalúo comercial urbano de un bien inmueble ubicado en la calle 40B No. 6-27 de la ciudad de Yopal Casanare, predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 470-51325 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal Casanare

Avalúo solicitado por: Abogado German Eduardo Pulido Daza apoderado judicial de Fertiagro Limitada.



## Contenido

1.	IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE .....	3
2.	IDENTIFICACIÓN DEL PROFESIONAL QUE EMITE ESTE CONCEPTO .....	3
3.	OBJETO PRINCIPAL DE ESTE AVALUÓ COMERCIAL .....	3
4.	RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR .....	3
5.	IDENTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE VIGENCIA DE ESTE AVALUÓ .....	3
6.	BASES DE LA VALUACIÓN .....	3
7.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS .....	4
8.	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR.....	4
9.	IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO .....	4
9.1.	DESCRIPCIÓN DE LA NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	4
10.	GENERALIDADES DEL SECTOR .....	4
	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	4
10.1.	ILUSTRACIÓN DEL SECTOR - CONSULTA PORTAL GOOGLE EARTH .....	5
10.2.	ILUSTRACIÓN DEL SECTOR – CONSULTA PLANO DIVISIÓN POLÍTICA PLAN BÁSICO ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ....	5
10.3.	CONSULTA PLANO BASE TOPOGRÁFICA PLAN BÁSICO ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ....	6
10.4.	CONSULTA PLANO USOS PROPUESTOS PLAN BÁSICO ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	6
10.5.	IDENTIFICACIÓN CARTA CATASTRAL DE LA MANZANA.....	7
10.6.	OTRAS GENERALIDADES DEL SECTOR .....	7
11.	IDENTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE .....	8
12.	GENERALIDADES DEL BIEN INMUEBLE .....	8
12.1.	CONSULTA AL PORTAL DE GOOGLE EARTH STREET VIEW .....	8
12.2.	ILUSTRACION AL DETALLE CONSULTA CARTA CATASTRAL URBANA .....	9
13.	IDENTIFICACIÓN DE LINDEROS DEL PREDIO.....	9
14.	SUPERFICIE .....	9
15.	IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.....	9
16.	IDENTIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.....	10





**CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**

**ARQUITECTO**

**AVALUADOR CERTIFICADO**

**AUXILIAR DE JUSTICIA**

17. METODOLOGÍAS APLICADAS PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE.....	11
17.1. IDENTIFICACIÓN DEL MÉTODO APLICADO Y VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN .....	11
17.2. ANÁLISIS DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN ACTUAL .....	13
17.3. IDENTIFICACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIONES Y LAS FORMULAS A APLICAR.....	14
17.4. ESTUDIO DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN.....	15
18. VALORCOMERCIAL TOTAL DEL BIEN INMUEBLE .....	16
19. ANEXOS .....	16



**arqcamilopirajan@gmail.com**



**313 864 27 17**



**Calle 15 N° 15 – 59 Of. 402 5<sup>to</sup>. Piso  
Edificio Normandía, Yopal (Cas.)**



**CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**

**ARQUITECTO**

**AVALUADOR CERTIFICADO**

**AUXILIAR DE JUSTICIA**

<b>IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE</b>	
Nombre o razón social del solicitante:	Abogado German Eduardo Pulido Daza apoderado judicial de la empresa Fertiagro limitada.
Identificación del solicitante:	C.C. No. 80.414.977 de Bogotá.
<b>2. IDENTIFICACIÓN DEL PROFESIONAL QUE EMITE ESTE CONCEPTO</b>	
Nombre:	Camilo Andres Pirajan Aranguren
Identificación:	C.C. No. 9.431.205 de Yopal.
Profesión:	Arquitecto
Matricula profesional	138552016-9431205 del CPNA
Otros estudios:	Avaluador – registro nacional de evaluadores
R.N.A.	No. 4087
R.A.A.	No. AVAL -9431205
Dirección:	Calle 15 No. 15 - 59 oficina 402, 5to. Piso.
Teléfono celular:	313 864 27 17
Email:	<a href="mailto:arqcamilopirajan@gmail.com">arqcamilopirajan@gmail.com</a>
<b>3. OBJETO PRINCIPAL DE ESTE AVALUÓ COMERCIAL</b>	
Establecer el valor comercial de un bien inmueble urbano ubicado en la calle 40B No. 6-27 de la ciudad de Yopal Casanare, predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 470-51325 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal Casanare.	
<b>4. RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR</b>	
El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad o posesión valuada o el título legal de la misma. (Escritura). El valuador no revelará 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 u orden judicial.	
<b>5. IDENTIFICACIÓN DEL TÉRMINO DE VIGENCIA DE ESTE AVALUÓ</b>	
Vigencia no mayor a un año.	
<b>6. BASES DE LA VALUACIÓN</b>	
Este informe de avalúo cumple con las siguientes normas y guías: <b>NTS M 01</b> PROCEDIMIENTO Y METODOLOGÍAS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS A VALOR DE MERCADO, <b>NTS G 03</b> TIPOS DE BIENES, <b>NTS S 03</b> CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN, <b>NTS S 04</b> CÓDIGO DE	



[arqcamilopirajan@gmail.com](mailto:arqcamilopirajan@gmail.com)



313 864 27 17



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



CONDUCTA DEL VALUADOR, **NTS I 01** CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS, **NTS S01** BASES PARA LA DETERMINACIÓN DE VALOR DE MERCADO, **GTS G 02** CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE VALUACIÓN, **GTS E 01** VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES; está acorde con la metodología para avalúos comerciales establecida en la resolución N.º 0620 de 2008 del IGAC y ley 1673 de 2013.

## **7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Copia de diligencia de secuestro en dos folios.
- Copia de certificado de tradición y libertad de la oficina de instrumentos públicos de Yopal de fecha 29 de noviembre de 2018 en tres folios.

## **8. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR**

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

## **9. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO**

Luz Mila Plaza Rosas

C.C. N.º 46.362.534

### **9.1. DESCRIPCIÓN DE LA NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN**

El bien inmueble fue adquirido por la señora Luz Mila Plaza Rosas mediante compra venta realizada a la urbanización Maranata, compraventa protocolizada mediante escritura pública No. 1738 de fecha 15 de noviembre del 2000 de la notaria primera de Yopal Casanare.

## **10. GENERALIDADES DEL SECTOR**

### **DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El sector corresponde al barrio Maranatha de la ciudad de Yopal, limita con los siguientes barrios.

**NORTE:**

Con el barrio Nuevo Habidad.

**ORIENTE:**

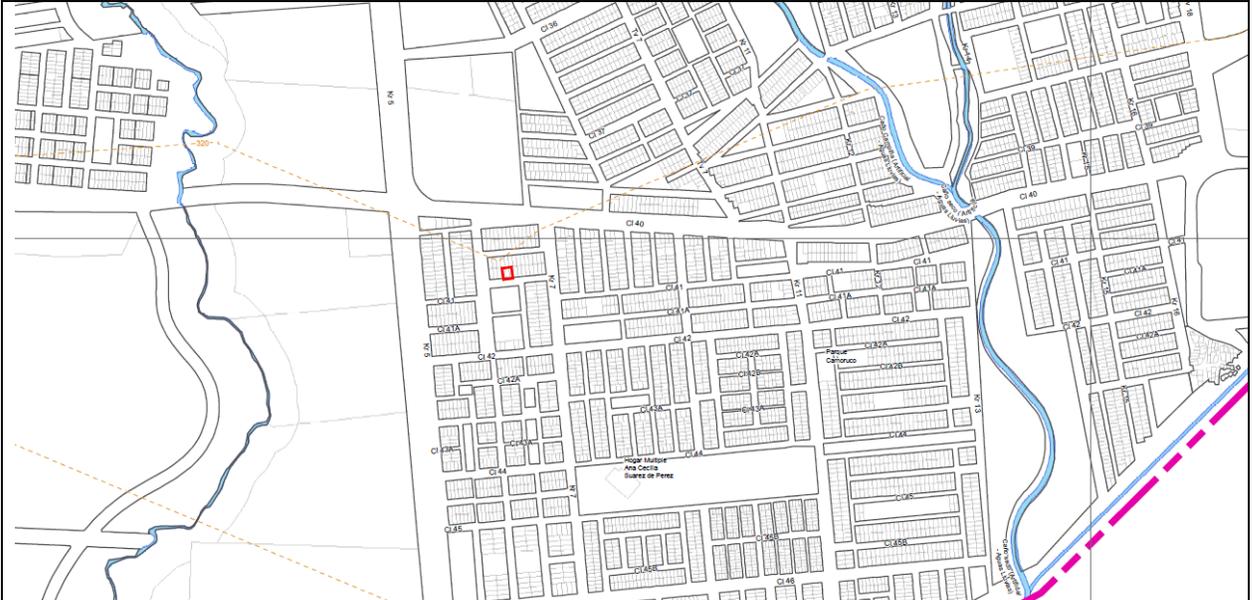
Con el barrio El Laguito.







**10.3 CONSULTA PLANO BASE TOPOGRÁFICA PLAN BÁSICO ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**



**10.4 CONSULTA PLANO USOS PROPUESTOS PLAN BÁSICO ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**



arqcamilopirajan@gmail.com



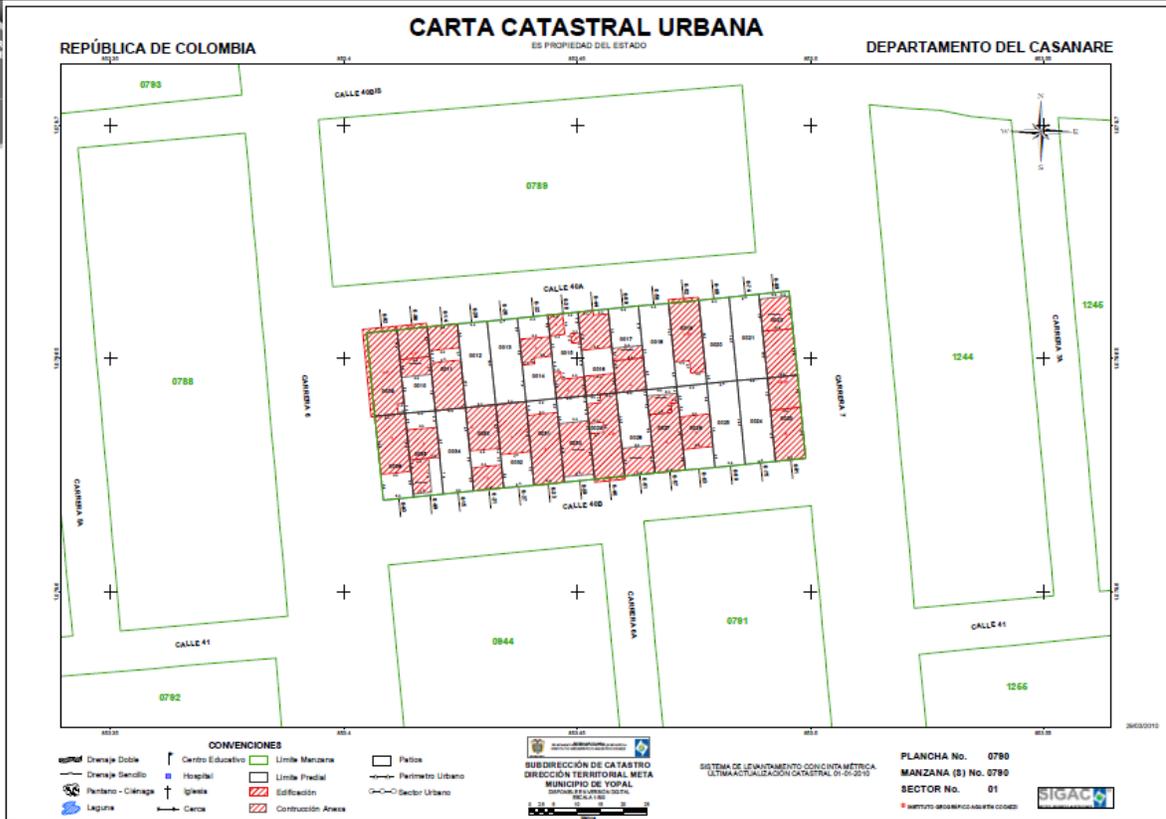
313 864 27 17



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



**10.5 IDENTIFICACIÓN CARTA CATASTRAL DE LA MANZANA.**



**10.6. OTRAS GENERALIDADES DEL SECTOR**

<b>AMOBILIAMIENTO URBANA</b>	<b>EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR</b>	
Nomenclatura actualizada y Señalización vial adecuada	Cerca de zona industrial	Centros educativos.
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>LEGALIDAD DEL SECTOR</b>	
Servicio de taxi	El sector o vecindad se encuentra legalizado e incluido en el plan de ordenamiento territorial – Acuerdo Municipal 024 del 2013.	
Servicio transporte publico Tuyo		
<b>VÍAS DE ACCESO</b>	<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	
Calle 40B y carreras 6 y 7	Acueducto	Alcantarillado
	Energía eléctrica	Alumbrado publico
	Gas domiciliario	Telefonía celular





**CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**

**ARQUITECTO**

**AVALUADOR CERTIFICADO**

**AUXILIAR DE JUSTICIA**

**IDENTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

Dirección:	Calle 40B No. 6-27	Municipio:	Yopal
Barrio:	Maranatha.	Departamento:	Casanare

**12. GENERALIDADES DEL BIEN INMUEBLE**

Tipo de inmueble:	urbano	Uso Actual:	Residencial.
Ubicación:	Medianero	Topografía:	Plano
Encerramiento	De forma parcial en bloque pañetado y pintado.	Forma:	Rectangular.
Servicios públicos:	Acueducto, alcantarillado y Energía eléctrica	Frente sobre la vía:	En 6.50 metros lineales.
Estratificación:	uno	Propiedad horizontal:	No tiene.
No. De pisos.	Uno	Licencia de construcción:	No tiene.

**12.1. CONSULTA AL PORTAL DE GOOGLE EARTH STREET VIEW**



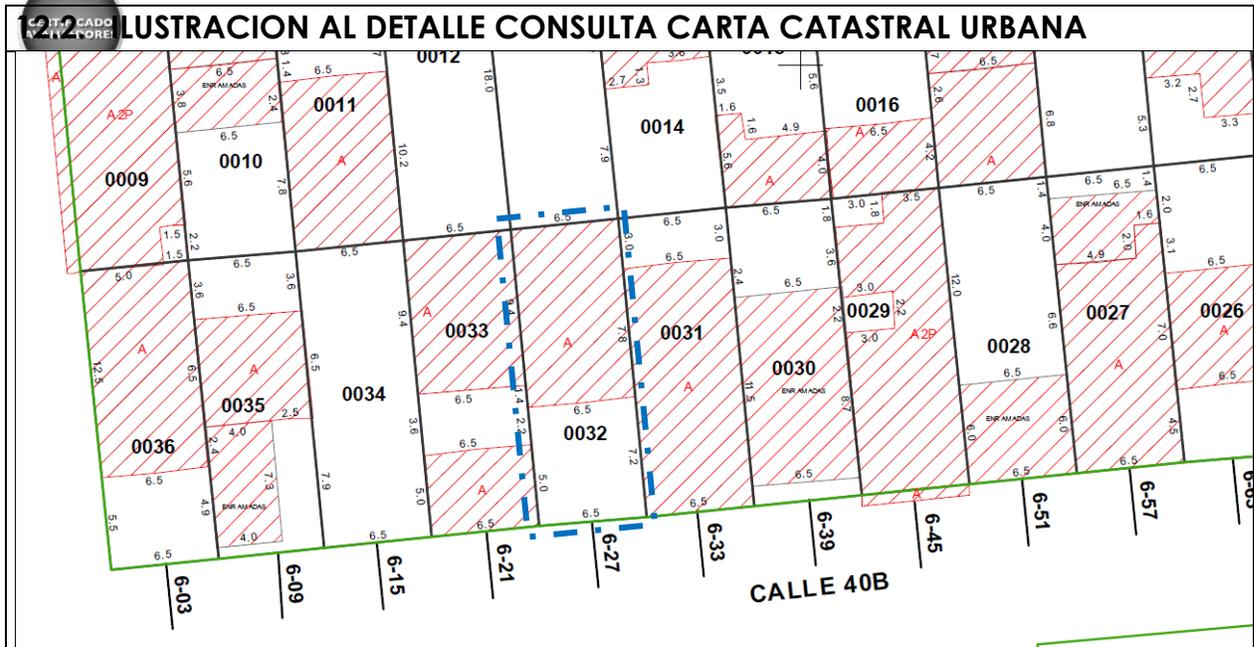
arqcamilopirajan@gmail.com



313 864 27 17



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



**13. IDENTIFICACIÓN DE LINDEROS DEL PREDIO**

SUR: Con la calle 40 B en 6.50 metros lineales; **ORIENTE**; con el lote No. 23 de la urbanización Maranatha con nomenclatura calle 40B No. 6-33 en 18 metros lineales; **OCCIDENTE: con el lote No. 25** de la urbanización Maranatha con nomenclatura calle 40B No. 6-21 en 18 metros lineales; **NORTE**: con lote No. 5 de la urbanización Maranatha.

Fuente: información tomada del acta de diligencia de secuestro.

**14. SUPERFICIE**

Área Total Del Predio | 117 m<sup>2</sup> | Fuente: certificado de tradición y libertad.

**15. IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**

<b>ESCRITURA No.</b>	1738	<b>FECHA:</b>	15/11/2000	<b>NOTARIA:</b>	Primera de Yopal
<b>NO. DE MATRÍCULA INMOBILIARIO:</b>	470-51325 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal				
<b>CÓDIGO CATASTRAL</b>	850010101000007900032000000000				
<b>HIPOTECAS:</b>	SI	<b>Embargos:</b>	SI	<b>Secuestros</b>	SI
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:</b>	No tiene.				





16. IDENTIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.			
NÚMERO DE PISOS:		Uno	
OCUPACIÓN DEL PREDIO:		Parcial.	
ÁREA CONSTRUIDA:		50.70 m <sup>2</sup>	FUENTE: Carta catastral urbana
<b>1</b>	<b>OBRAS PRELIMINARES</b>		
1.1	Localización y replanteo y descapote:	Manual y con materiales tradicionales	
<b>2</b>	<b>DESAGÜES E INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS</b>		
2.1	Cajas de inspección tuberías sanitarias y de desagües:	Tradicional en material tuberías en pvc	
<b>3</b>	<b>CIMENTACIÓN:</b>		
3.1	Excavación manual, ciclópeo, viga amarre cimentación:	Sistema tradicional concreto con acero figurado en vigas	
<b>4</b>	<b>ESTRUCTURAS EN CONCRETO</b>		
4.1	Columnas, viga cinta:	Concreto con acero figurado	
<b>5</b>	<b>CUBIERTA</b>		
5.1	Estructura	madera	
5.2	Tipo de teja	Asbesto cemento y Eternit.	
5.3	Impermeabilizante	No hay.	
<b>6</b>	<b>MAMPOSTERÍA Y TANQUES</b>		
6.1	Muros internos y externos:	Pañetados y pintados de color.	
6.2	Tanque lavaderos	Prefabricado.	
6.3	Tanque elevado	Tanque plástico	
<b>7</b>	<b>CARPINTERÍA METÁLICA</b>		
7.1	Puertas externas	Metálicas de color negro.	
7.2	Ventanas externas	Metálicas de color negro.	
7.3	Puertas internas	Metálicas de color negro.	





7	VENTANAS INTERNAS	Metálicas de color negro.
<b>8</b>	<b>ACABADOS DE PISOS</b>	
8.1	Pisos alcobas:	Laminados en mineral.
8.2	Pisos áreas circulación	Laminados en mineral.
8.3	Pisos sala comedor:	Laminados en mineral.
<b>9</b>	<b>BAÑOS</b>	
9.1	Aparatos sanitarios:	Línea corona línea económica
9.2	Incrustaciones de lujo:	No hay
<b>10</b>	<b>COCINA</b>	
10.1	mesón	Material
10.2	cocina integral	No hay
<b>12</b>	<b>ACABADOS DE LUJO U OTROS.</b>	
12.1	Falso techo.	No hay
12.2	Cenefas o esquineros.	No hay

### 17. METODOLOGÍAS APLICADAS PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

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

**Método De Costo De Reposición:** para establecer el valor de la construcción existente en el predio, a este valor se le aplica la depreciación por edad y estado obteniendo un valor actual.

**Encuesta Directa:** se aplica la conocedores del sector como vecinos o personas que conozcan del mercado inmobiliario en la ciudad de Yopal como evaluadores o arquitectos urbanistas.

### 17.1. IDENTIFICACIÓN DEL MÉTODO APLICADO Y VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

**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:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = 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).

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

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

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

Clase 2:  $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$  Clase 2.5:  $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$  Clase 3:  $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$  Clase 3.5:  $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$  Clase 4:  $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$  Clase 4.5:  $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

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

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

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

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





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

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

Además:

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

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

$$A = Vn - (Vn * Y) + Vt$$

En donde: A = avalúo del bien

Vn = valor nuevo de la construcción.

Vt = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

\* = multiplicación.

17.2. ANÁLISIS DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN ACTUAL		
<b>Total, Área Construida</b>		50.70
<b>ANÁLISIS DEL VALOR POR METRO CUADRADO</b>		
Costos directos	80%	\$ 500.000,00
Costos indirectos	20%	\$ 100.000,00
<b>Costos totales de la construcción</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 600.000,00</b>
<b>Valor total de la construcción (OBRA NUEVA)</b>		<b>\$ 30.420.000,00</b>
<b>DEPRECIACIÓN POR EDAD Y CONSERVACIÓN (TABLA DE FITTO Y CORVINI)</b>		
Vida útil de la vivienda	años	70
Edad aproximada	años	20
vida remanente	años	50
Estado de conservación (de 1 al 5)		3
Depreciación acumulada por edad y estado Fitto y Corvini		41,22 %
<b>Valor Total De La Depreciación Actual De La Construcción</b>		<b>\$ 12,539,214,00</b>
VALOR REPOSICIÓN DE OBRA NUEVA		\$ 30.420.000,00
VALOR DE LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 12,539,214,00





VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	\$	17,880,786.00
VALOR METRO CUADRADO	\$	352,678.22

DE ESTA FORMA TENEMOS QUE EL VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN ES DE DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS (\$17,880,786.00).

### 17.3. IDENTIFICACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIONES Y LAS FORMULAS A APLICAR

#### FORMULAS A APLICAR PARA OBTENER EL VALOR

##### Media Aritmética:

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

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

En donde:

$\bar{X}$  = 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.





**Coefficiente de variación: (V)**

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

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

\$

$$V = \frac{\text{Desviación Estándar}}{\text{Media Aritmética}} * 100$$

**17.4. ESTUDIO DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIÓN**

ÍTEMS	CONOCEDOR, VENDEDOR O PROPIETARIO	NUMERO DE CONTACTO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR
1	Oscar Andres Chaves Realpe arquitecto urbanizador del municipio de Yopal Casanare.	3108142893	m <sup>2</sup>	\$ 450,000.00
2	Yeyner Carvajal Bastidas técnico en realización de avalúos	3107563078	m <sup>2</sup>	\$ 450,000.00
3	Leymer Arias Zorro arquitecto urbanista.	3202428464	m <sup>2</sup>	\$ 450,000.00
Media Aritmética				\$ 450,000.00
Desviación Estándar				\$ 0
Coeficiente De Variación				0%
Área Total Del Predio				117.00 m <sup>2</sup>
<b>VALOR TOTAL DEL PREDIO SIN CONSTRUCCIONES</b>				<b>\$ 52,650,000.00</b>

**DE ESTA MANERA SE CONCLUYE QUE EL PREDIO SIN CONSTRUCCIONES TIENE UN VALOR COMERCIAL TOTAL DE CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 52,650,000.00).**





**CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**  
**ARQUITECTO**

**AVALUADOR CERTIFICADO**  
**AUXILIAR DE JUSTICIA**

**18. VALOR COMERCIAL TOTAL DEL BIEN INMUEBLE**

**EL BIEN INMUEBLE COMPRENDIDO EN TERRENO Y TODAS Y CADA UNA DE LAS MEJORAS EXISTENTES EN EL PREDIO IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-51325 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL, PREDIO UBICADO EN LA CALLE 40 B NO. 6-27 DEL BARRIO MARANATHA DE ESTA URBE, TIENE UN VALOR COMERCIAL TOTAL DE SETENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS (\$70,530,786.00)**

**19. ANEXOS**

- Registro fotográfico
- Soportes que acreditan la idoneidad del evaluador.

Cordialmente

**CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**

C.C. N° 9.431. 205 de Yopal

Arquitecto

M.P. A138552016-9431205

Perito Avaluador.

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

AVAL-9431205 del Registro Abierto de Avaluador RAA



arqcamilopirajan@gmail.com



313 864 27 17



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



**CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**  
**ARQUITECTO**  
AVALUADOR CERTIFICADO  
AUXILIAR DE JUSTICIA

## REGISTRO FOTOGRÁFICO



arqcamilopirajan@gmail.com



313 864 27 17



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



**CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**  
**ARQUITECTO**  
**AVALUADOR CERTIFICADO**  
**AUXILIAR DE JUSTICIA**



Cordialmente

**CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**

C.C. N° 9.431.205 de Yopal

Arquitecto

M.P. AT38552016-9431205

Perito Avaluador.

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

AVAL-9431205 del Registro Abierto de Avaluador RAA



[arqcamilopirajan@gmail.com](mailto:arqcamilopirajan@gmail.com)



313 864 27 17



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



PIN de Validación: b7700ee2



# CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN ARQUITECTO

AVALUADOR CERTIFICADO  
AUXILIAR DE JUSTICIA

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	08 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	08 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	08 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 13 Intangibles Especiales	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	08 Jun 2018	Régimen de Transición

Página 1 de 3



arqcamilopirajan@gmail.com



313 864 27 17



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



PIN de Validación: b7700ae2



# CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN

## ARQUITECTO

### AVALUADOR CERTIFICADO

### AUXILIAR DE JUSTICIA

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 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN 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: CALLE 15 NO 15-59 OFICINA 402 5TO. PISO

Teléfono: 3138642717

Correo Electrónico: arqcamilopirajan@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9431205.

El(la) señor(a) CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN 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.

Página 2 de 3



arqcamilopirajan@gmail.com



313 864 27 17



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

**CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**  
**ARQUITECTO**  
**AVALUADOR CERTIFICADO**  
**AUXILIAR DE JUSTICIA**



PIN de Validación: b770ee2



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b770ee2**

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





# CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN ARQUITECTO

AVALUADOR CERTIFICADO  
AUXILIAR DE JUSTICIA



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS N° URB-1085



## REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

### CERTIFICA QUE:

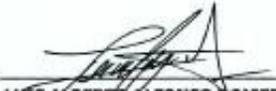
*CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN*  
C.C. 9431205

**R.N.A 4087**

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 210902001 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: 17/02/2018  
Fecha de vencimiento: 28/02/2022

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 0205023 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RDI/R02  
Versión: 3

Página 1 de 1



arqcamilopirajan@gmail.com



313 864 27 17



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



**CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**  
**ARQUITECTO**  
**AVALUADOR CERTIFICADO**  
**AUXILIAR DE JUSTICIA**



**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

*CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN*  
*C.C. 9431205*

**R.N.A. 4087**

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: 01/05/2018**  
**Fecha de vencimiento: 31/05/2022**

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

Código: RD@R02  
Versión: 3

Página 1 de



arqcamilopirajan@gmail.com



313 864 27 17



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



**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

**CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**  
**C.C. 9431205**

**R.N.A. 4067**

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 Especiales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales

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: 01/05/2018**  
**Fecha de vencimiento: 31/05/2022**

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](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RDRFR02  
Versión: 3

Página 1 de 1



arqcamilopirajan@gmail.com



313 864 27 17



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



**CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN**  
**ARQUITECTO**  
AVALUADOR CERTIFICADO  
AUXILIAR DE JUSTICIA



arqcamilopirajan@gmail.com



313 864 27 17



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



# CAMILO ANDRES PIRAJAN ARANGUREN ARQUITECTO

AVALUADOR CERTIFICADO  
AUXILIAR DE JUSTICIA



arqcamilopirajan@gmail.com



313 864 27 17



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