

PROCESO 2014-130

Jose Humberto Barrera Amaya <betobarra53@hotmail.com>

Lun 19/04/2021 16:36

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Casanare - Yopal <j01cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (3 MB)

Outlook-eziyra33; PROCESO 2014-130 ACTUALIZACION AVALUO.pdf;

SEÑOR:

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

E.S.D

REF.: CONTROL DE LEGALIDAD- DEBIDO PROCESO- DILIGENCIA DE REMATE-VIGENCIA DE AVALUO.

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO 2014-130

**DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA DEMANDADO:
HUMBERTO TORRES RODRIGUEZ**

JOSE HUMBERTO BARRERA AMAYA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de apoderado de la parte demandada, me permito por medio del presente solicitar al señor Juez, realizar el control de legalidad y, en consecuencia, aplazar la diligencia de remate programada para el día 21 de abril de 2021 con base en lo siguiente:

1. **El avalúo del inmueble que garantiza la obligación ejecutada en el proceso de la referencia no se encuentra actualizado**, y al tenor de la normatividad vigente respecto al tema de avalúos y avaluadores, como lo son el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, la vigencia del informe de avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de su expedición por lo consiguiente **el informe de avalúo base para establecer el valor de remate fue realizado tiene más de un año Y DESDE LA fecha de la presentación de este avalúo ha transcurrido un lapso de casi dos años por lo consiguiente en aras de garantizar el debido proceso, la igualdad, y la seguridad es necesario e importante actualizar el avalúo, para efectos de una pública subasta, a fin de evitar un detrimento en los intereses de las partes.**

Anexo: poder y avalúo comercial actualizado.



JOSE HUMBERTO BARRERA AMAYA

Abogado.

CEL: 3123536147

SEÑOR:

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

E.S.D

**REF.: CONTROL DE LEGALIDAD- DEBIDO PROCESO-
DILIGENCIA DE REMATE-VIGENCIA DE AVALUO.**

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO 2014-130

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

DEMANDADO: HUMBERTO TORRES RODRIGUEZ

JOSE HUMBERTO BARRERA AMAYA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de apoderado de la parte demandante me permito por medio del presente solicitar al señor Juez, realizar el control de legalidad y, en consecuencia, aplazar la diligencia de remate programada para el día 21 de abril de 2021 con base en lo siguiente:

1. **El avalúo del inmueble que garantiza la obligación ejecutada en el proceso de la referencia no se encuentra actualizado**, y al tenor de la normatividad vigente respecto al tema de avalúos y evaluadores, como lo son el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, la vigencia del informe de avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de su expedición normas que cito como sigue:

Artículo 457 del C.G.P. el cual regulo lo concerniente a la repetición del remate y remate desierto que a su tenor dice:

“Siempre que se impruebe o se declare sin valor el remate se procederá a repetirlo y será postura admisible la misma que rigió para el anterior.

Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. *Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme*”. (Negritas y subrayado fuera de texto).

Que en el mismo sentido quedo establecido en el decreto 1420 de 1998 como sigue:

“Artículo 19°.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación”.

2. **El informe de avalúo base para establecer el valor de remate fue realizado tiene más de un año** como lo explico así:

Tenemos en el presente que efectivamente se allego un avalúo por la parte ejecutante, que dicho avalúo fue realizado según el folio 208 del C1 como sigue: Fecha de visita: 06/03/2019 fecha informe: 27/03/2019 fecha aplicación: 25/03/2019

Que posteriormente mediante auto de **fecha 13/06/2019 se impartió aprobación.**

Que posteriormente se fijó fecha para diligencia de remate programado para el día 28 de noviembre de 2019 el cual fue declarado desierto por falta de postores.

Posteriormente se programó nuevamente el remate para el día 14 de Junio de 2020 y por virtud de la pandemia con ocasión del covid-29 no se realizó por cuanto en esa fecha había suspensión de términos **FECHA EN LA QUE PERDIO LA VIGENCIA EL AVALUO APROBADO Y PRESENTADO POR LA ACREEDORA.**

Luego se fijó una nueva fecha sin que se hubiese allegado un avalúo actualizado pues entre la aprobación del mismo que fue ordenada el 13 de junio de 2019 a la fecha de la presentación de este avalúo ha transcurrido un lapso de casi dos años por lo consiguiente en aras de garantizar el debido proceso, la igualdad, y la seguridad es necesario e importante actualizar el avalúo, para efectos de una pública subasta, a fin de evitar un detrimento en los intereses de las partes, por lo anterior realizo la siguiente petición:

PETICIONES

1. Se me confiera personería para actuar en el presente como apoderado de la parte ejecutada
2. Se suspenda la diligencia programada para el día 21 de abril de 2021
3. Se corra traslado del avalúo comercial actualizado del bien inmueble objeto del remate, allegado con la presente solicitud, a la parte actora para si es su deseo realice las objeciones a las que tiene derecho o lo controvierta en debida forma

ANEXOS

1. Poder conferido a mi favor por canales electrónico
2. Pantallazo de envío del poder del correo del ejecutado HUMBERTO TORRES.
3. Avalúo realizado por perito certificado señor GUILLERMO CARRERO IBAÑEZ

NOTIFICACIONES

El suscrito recibe notificaciones en la secretaria de su despacho, o en la Carrera 29 No. 50-62 de Yopal-Casanare o al E-mail: betobarra53@hotmail.com

Mi prohijado en la calle 26B No. 11-62 Barrio La Unidad, Yopal- Casanare, E-mail: torres.humberto2021@hotmail.com

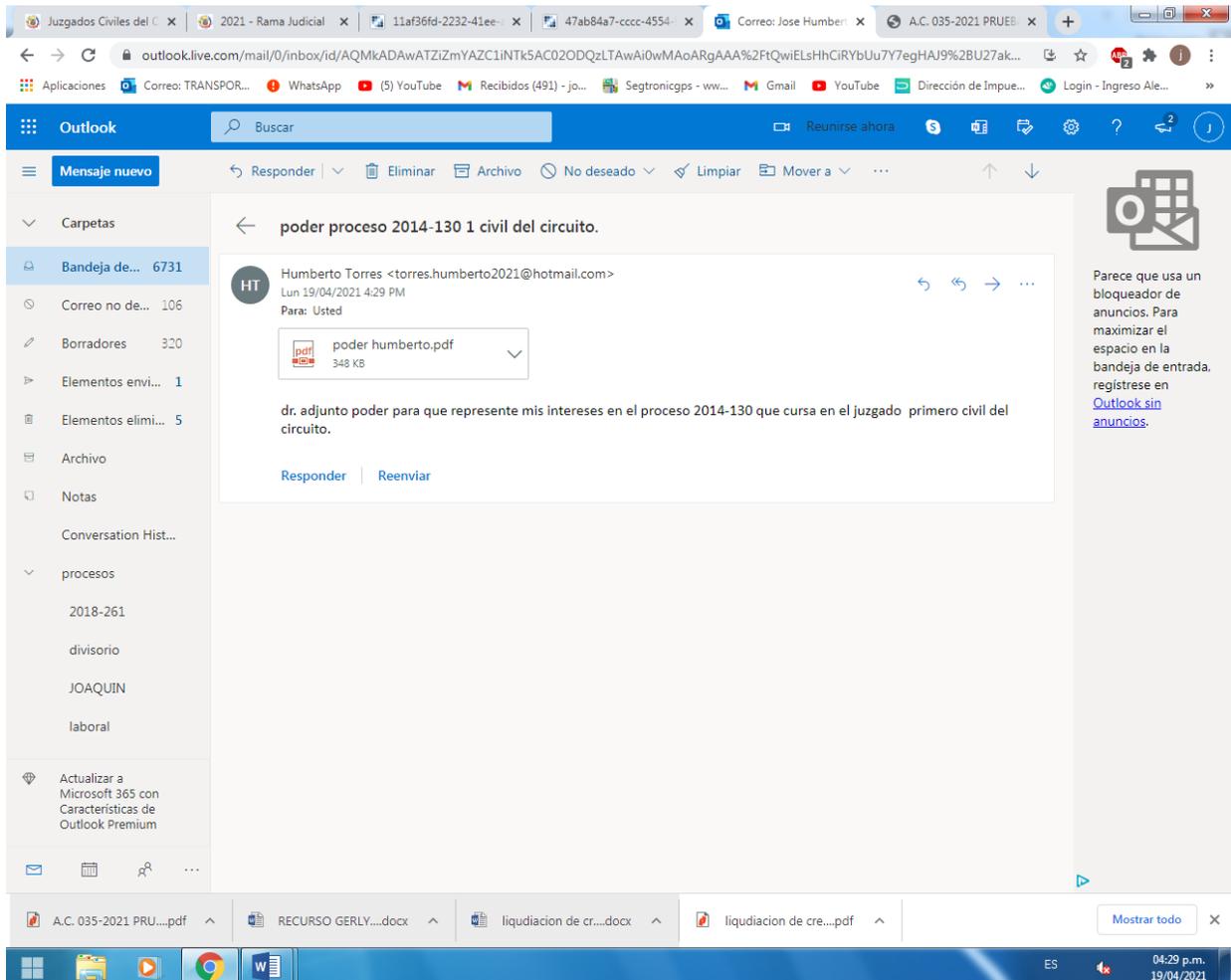
De su despacho,



JOSE HUMBERTO BARRERA AMAYA

C.C. No. 74.845.760

T.P. No. 321.162



The screenshot shows an Outlook web interface. The browser tabs include 'Juzgados Civiles del C...', '2021 - Rama Judicial', '11af36fd-2232-41ee...', '47ab84a7-cccc-4554-', 'Correo: Jose Humberto...', and 'A.C. 035-2021 PRUEB...'. The address bar shows the Outlook URL. The interface includes a search bar, navigation icons, and a left sidebar with folders like 'Bandeja de... 6731', 'Correo no de... 106', 'Borradores 320', 'Elementos envi... 1', 'Elementos elimi... 5', 'Archivo', 'Notas', 'Conversation Hist...', 'procesos', '2018-261', 'divisorio', 'JOAQUIN', and 'laboral'. The main content area displays an email from 'Humberto Torres <torres.humberto2021@hotmail.com>' dated 'Lun 19/04/2021 4:29 PM' with the subject 'poder proceso 2014-130 1 civil del circuito.' The email body contains a PDF attachment named 'poder humberto.pdf' (348 KB) and the text: 'dr. adjunto poder para que represente mis intereses en el proceso 2014-130 que cursa en el juzgado primero civil del circuito.' Below the text are 'Responder' and 'Reenviar' buttons. A right sidebar contains a notification: 'Parece que usa un bloqueador de anuncios. Para maximizar el espacio en la bandeja de entrada, regístrese en Outlook sin anuncios.' The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date '04:29 p.m. 19/04/2021' and language 'ES'.

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL CASANARE**E. S. D.****Proceso: EJECUTIVO****Referencia: No. 850013103001-2014-00130-00****Demandante: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA.****Demandado: HUMBERTO TORRES RODRÍGUEZ.****Asunto: DICTAMEN PERICIAL - AVALÚO DE INMUEBLE URBANO**

GUILLERMO CARRERO IBÁÑEZ, identificado con la cedula de ciudadanía 6.774.420 de Tunja, en mi calidad de avaluador certificado conforme el Registro Abierto de Avaluador - RAA # Aval-6774420 y el Registro Nacional de Avaluador RNA 1653, actuando como auxiliar de justicia, conforme designación de parte interesada, con el debido respeto pongo en consideración del despacho y de las partes el dictamen pericial, avalúo comercial del bien inmueble urbano ubicado en la calle 26 B N° 11-62 barrio La Unidad, municipio de Yopal Casanare, no sin antes manifestar que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.,

El informe es claro, preciso, exhaustivo y detallado, su contenido explica los exámenes, métodos, experimentos, investigaciones y/o fundamentos técnicos de las conclusiones. Los exámenes, métodos de valuación, experimentos, investigaciones y fundamentos técnicos a recurrir corresponden a procedimientos normalmente utilizados en el ejercicio regular de la actividad valuatoria en Colombia y esta ceñido al Código de Ética de la Actividad del Avaluador que trae la Ley 1673 de 2013, a los parámetros de valuación establecidos en el decreto 1420 de 1998, reglamentados en la resolución 0620 de 2008 del IGAC y es concordante con las normas internacionales de valuación, las internacionales de información financiera NIIF, y las Normas Técnicas Sectoriales Colombianas, NTS.

I. GENERALES DEL DICTAMEN

Objeto	Determinar el Valor comercial del bien inmueble, ubicado en la Calle 26 B N° 11 – 62, barrio La Unidad, municipio de Yopal, departamento de Casanare, república de Colombia.
Tipo de dictamen	Avalúo Comercial Urbano
Definición Valor Comercial	"Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien." ¹
Tipo de inmueble	Vivienda Unifamiliar Urbana
Fecha de visita	10 de Abril de 2021.
Fecha del informe	16 de abril de 2021.
Constancia.	El Perito no será responsable de la veracidad de la información recibida o extractada de la documentación suministrada por los solicitantes para la elaboración del dictamen y/o los documentos obrantes en el proceso, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto de avalúo.
Uso del dictamen	Obrar como elemento material probatorio o prueba pericial dentro del proceso judicial con radicación 850013103001-2014-00130-00 , que se adelanta en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal.
Restricción de uso	Usos diferentes al solicitado. El Plagio, alteración o transformación del informe, acarrea responsabilidad penal e indemnización, de conformidad con la ley 23 de 1982 y los delitos imputables están contemplados en el artículo 270 a 272 del Código Penal.

¹ Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998.

	Queda prohibida la reproducción o divulgación total o parcial del informe, por cualquier medio, para usos diferentes al señalado, sin la autorización previa y escrita del autor.
--	---

II. REQUERIMIENTOS DEL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

Identificación de la Persona Natural que Rinde el Dictamen	
Nombre	GUILLERMO CARRERO IBÁÑEZ
Identificación	Cédula de ciudadanía N° 6.774.420 de Tunja Boyacá
Domicilio	Carrera 21 N° 6 – 39 de la ciudad de Yopal, Casanare
Teléfono	3108199030
Correo electrónico	avaluaryopal@hotmail.com
Profesión	Perito avaluador y reconocedor predial.
Documentos que acreditan idoneidad	Registro Abierto de Avaluadores RAA, AVAL-6774420. Modalidad Avalúos Urbanos, Rurales y Especiales. Registro Nacional de Avaluador RNA 1653, expedido en mayo de 2001. Modalidad Avalúos Urbanos, Rurales y Especiales. Certificado de Socio fundador y afiliado a la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Casanare - Lonja de Propiedad Raíz.
Experiencia	20 años de experiencia, realizado avalúos de bienes inmuebles, urbanos y rurales, en los departamentos de Boyacá, Casanare, Arauca, Santander, Cundinamarca, Meta, Córdoba, Bolívar y Sucre y más de 500 avalúos de vehículos, maquinaria, equipo de cómputo y comunicación, equipo médico y odontológico, muebles y enseres, servidumbres eléctricas, servidumbres petroleras, daños y perjuicios, para la rama judicial, el poder público y particulares.
Estudios realizados	Pregrado en Derecho en la Universidad Autónoma de Bucaramanga – UNAB. Diplomado en Ordenamiento Territorial en la Universidad Javeriana de Colombia. Diplomado en Gerencia de la Pequeña y Mediana Empresa en la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia. Diplomado en Docencia Universitaria en la Fundación Universitaria de Casanare. Ingeniería de Producción Universidad de la Paz Convenio Fundación Universitaria de Casanare. Técnico en mercadeo y ventas – Sena Tunja.
Cursos, congresos, seminarios, simposios y foros de avalúos	Asistencia a más de 26 cursos, congresos, seminarios, simposios y foros de avalúos adelantados por lonjas de Propiedad Raíz, Universidades, Federaciones y Asociaciones nacionales e internacionales.
Lista de casos en los que he sido designado perito.	
Juzgado Tercero Civil del Circuito de Yopal Casanare. Radicado. 850013103003-2018-00268-00. Clase De Proceso: DIVISORIO. Demandante. MARÍA FLORISELVA RINCÓN Y OTROS. Demandado. FLOR MARINA GARZÓN TORRES Y OTROS. Apoderado. Dra. SHIRLEY MEJÍA VARGAS, identificada con la cedula de ciudadanía 47.428.003, de Yopal.	
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL CASANARE. Radicado. 850013103003-2017-0227-00. Clase De Proceso: SERVIDUMBRE ELÉCTRICA. Demandante. Ministerio de Minas y Energía. Demandado: Mauricio Medina y Otra. Apoderado. Dr. MIGUEL CELY.	
JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA. Radicado N° 2007 – 142. Clase De Proceso: Liquidación de Sociedad Conyugal. Demandante: Calixto Abella Carpio. Demandado: Guillermina de Jesús Garcés.	
JUZGADO ÚNICO PROMISCOU MUNICIPAL DE PAICOL HUILA. Radicado N° 2015-134. Clase De Proceso: Especial Avalúo de Perjuicios por Servidumbre Petrolera. Demandante: Hocol S.A. Demandado: María Victoria Manrique Iriarte. Apoderado. Dr. JAIME NEL GÓMEZ.	
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN SECCIONAL CASANARE UNIDAD LOCAL AGUAZUL. Radicado N° 2015-80034. Clase De Proceso: Penal Usurpación de tierras. Demandante: Sulma Ayde Montaña Sánchez. Demandado: Deyfra María Alfonso de Villamil. Apoderado. Dr. FIDEL GONZÁLEZ.	
INSPECCIÓN MUNICIPAL DE POLICÍA MONTERREY CASANARE. Radicado N° IP -006-2016. Clase de Proceso: Perturbación Derecho de Servidumbre de Hidrocarburo. Querellante: Cenit	

Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S. Querellados: Aura María Luna De Vaca y Luis González Vaca Luna. Apoderado. Dr. JAIME NEL GÓMEZ.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL. Radicado N° 2017 -0072. Clase De Proceso: Ejecutivo Hipotecario. Demandante: Isai Ayala Barrera. Demandado: Heiman José Álvarez Martínez.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL. Radicado N° 2015-0260. Clase De Proceso: Ejecutivo Hipotecario. Demandante: Judith Nossa y Otros. Demandado: Jaime Cepeda Fonseca. Apoderado. Dr. MAURICIO HERMOSILLA.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS BOGOTÁ D.C. Radicado Expediente. 2012-429- j.o.42. Clase De Proceso: Ejecutivo Hipotecario. Demandado: GERLY ÁLVAREZ MARTÍNEZ. Apoderado. Dra. LUZ MARINA REYES.

CORREGUIDURIA DE LA GUAFILLA.

Proceso de Perturbación a la Posesión. Querellante. Fernando Venegas Rivera. Querellado. Personas Indeterminadas. Apoderado. Cesar Julián Lugo.

CORREGUIDURIA DE SANTA FE DE MORICHAL.

Proceso de Perturbación a la Posesión. Querellante. Julián Reyes Archila. Querellado. Alcides Rincón.

Con la firma del dictamen declaro que:

1. No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte, o por el mismo apoderado de la parte.
2. No me encuentro incurso en las causales determinadas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
3. Reúno las calidades y cualidades en la materia objeto de pericia y cuento con todos los elementos de juicio necesarios para realizar el dictamen pericial en forma clara, precisa, exhaustiva y detallada.
4. Los exámenes, métodos, experimentos, investigaciones y fundamentos técnicos efectuados no son distintos a los utilizados en peritazgos rendidos en otros procesos que versen sobre la misma materia.
5. Los exámenes, métodos, experimentos, investigaciones y fundamentos técnicos a recurrir corresponden a los procedimientos normalmente utilizados en el ejercicio regular de mi profesión y oficio.

Informe claro, preciso, exhaustivo y detallado

El informe describe el bien por su ubicación y condición física, georreferencia áreas, incorpora registro fotográfico. Aporta Planos de ubicación bajados con las herramientas satelitales de Google Earth Pro. Determina el valor del bien aplicando uno de los métodos de valuación legalmente utilizados en Colombia.

Identificación de la Persona Natural que Participo en la elaboración del Dictamen

Nombre	
Identificación	
Domicilio	
Teléfono	
Correo electrónico	
Profesión	
Documentos que acreditan idoneidad	
Experiencia	
Estudios realizados	

Nota: No hay participación de terceros en la elaboración de este dictamen.

Relación de documentos, estudios y elementos utilizada para elaborar el dictamen.

Documentos.

Escritura Pública o título adjudicación	X	Cuadro de áreas	X
Cedula catastral		Recibo de impuesto predial	X
Certificado de tradición y libertad	X	Ficha predial	
Plano del predio		Certificado de usos del suelo	
Licencia de construcción		Certificado nomenclatura	
Paz y salvo municipal		Carta catastral	

Estudio de Títulos		Certificado Catastral Nacional	
Planos arquitectónicos		Estudio de suelos	
Plan de Ordenamiento Territorial	X	Foto evidencias de la construcción	

Nota: Los documentos señalados con la **X** hacen parte integral del informe, pero no se aportan, por ser de naturaleza pública. Los documentos privados hacen parte integral del informe. Los documentos públicos se referencian, pero por ser públicos no se anexan al informe. Los documentos e información con reserva solamente se exhibirán en la audiencia de sustentación ante autoridad competente.

Estudios.

Trabajo técnico de reconocimiento de mejoras	
Estudio de valores del suelo	
Estudio de impacto ambiental	
Informe de cumplimiento ambiental	
Informe patológico sobre el estado de deterioro del inmueble	

Herramientas Virtuales.

Geoportal IGAC	X	Google Earth Pro	X
----------------	---	------------------	---

Herramientas Físicas.

Cámara Fotográfica Marca Samsung Ref. ST71T	X
GPS Marca GARMIN Ref. OREGÓN 550	X
Cinta métrica	X

III. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

Generales del Inmueble	
Tipo de Predio	VIVIENDA UNIFAMILIAR
Ubicación	CALLE 26 B N° 11-62
Barrio	LA UNIDAD
Municipio	YOPAL
Departamento	CASANARE
País	COLOMBIA
Matricula Inmobiliaria	470-34826
Cedula Catastral	85001010106460010000
Numero Catastro Nacional	850010101000006460010000000000

Descripción Del Inmueble

Se trata de una construcción de dos plantas. En el primer piso encontramos una zona de antejardín cubierta y demarcada con reja piso techo, entrando la casa encontramos una sala comedor, a la derecha un garaje, una escalera de acceso al segundo piso, un baño, una cocina, en la parte posterior existe un cuarto y una zona de patio lavadero. En el segundo piso existe una alcoba grande, que da a la calle, un baño y tres habitaciones. Los materiales utilizados en la construcción son: Estructura de ferro concreto con pórticos de reforzado y placa de entepiso, cimentación en zapatas y vigas de amarre, paredes en mampostería, pañete, pintura, cubierta en teja de cemento sobre correas metálicas, pisos en cerámica, falso techo en madera machimbre, aire acondicionado en una alcoba.

Servicios públicos y complementarios conectados al inmueble

Acueducto	X	Alumbrado	X
Alcantarillado	X	Gas natural	X
Energía	X	Red teléfono	
Aseo	X	Internet	X

Ubicación en la manzana		Estratificación Socioeconómica			
Esquinero		Estrato 1		Estrato 4	
Medianero	X	Estrato 2		Estrato 5	

Interior		Estrato 3	X	Comercial
----------	--	-----------	----------	-----------

Nota y Observación: La estratificación socioeconómica es la clasificación de los inmuebles residenciales de un municipio, que se hace en atención al Régimen de los Servicios Públicos Domiciliarios en Colombia (Ley 142 de 1994). Es decir, opera para inmuebles de uso residencial.

Linderos determinados en Títulos	
Norte	En 6,50 metros con Calle 26 B.
Oriente	En 17,00 metros con Lote N° 11 D.
Sur	En 6,50 metros con Lote N° 20 D.
Occidente	En 17,00 Metros con Lote 9 D y Encierra.
Fuente: Escritura Pública N° 1171 del 14 de agosto de 2020, de la Notaria Primera de Yopal.	

Topografía				
Plana	X	Semiplano	Ondulada	Piedemonte
Notas: Predio con topografía plana, con pendientes del 3%				

Área del Terreno		
Según Certificado de Tradición	110,50	Metros Cuadrados
Según Título	110,50	Metros Cuadrados
Según Geoportal IGAC	111,00	Metros Cuadrados
Área Terreno para avalúo	110,50	Metros Cuadrados

Área de la construcción				
Según Certificado de Tradición	-	-	Año De Construcción	
Según Título	-	-	Año De Construcción	
Según Licencia Construcción			Año De Construcción	
Según Geoportal IGAC	162,00	M2	Año De Construcción	
Según Medición en Campo	177,50	M2	Año De Construcción	2000
Áreas de construcción objeto de avalúo				
Primer Piso	98,50	M2	Año De Construcción	2000
Segundo Piso	79,00	M2	Año De Construcción	2000
Notas:				
Zona Dura Primer Piso	12,00	M2	Año De Construcción	2000

Tipo de Construcción				
Casa	X	Apartamento	Local	
Bodega		Consultorio	Motel u Hotel	
Institucional		Industrial	Multifamiliar	
Hangar		Casa de Campo	Lote	

Dependencias				
Antejardín cubierto	1	Cocina	1	
Salón comedor	1	Baños	2	
Alcobas	5	Patio – Zona lavandería	1	
Garaje Cubierto	1			

Acabados		Estado de Conservación		Antigüedad		Diseño	
Estructura		Nuevo		0 a 5 años		Moderno	
Obra negra		Bueno	X	5 a 10 años		Clásico	
Obra gris		Poca reparación		10 a 20 años		Bueno	X
Obra blanca	X	Mucha reparación		20 a 30 años	X	Regular	
Suntuoso		Amenaza ruina.		30 a 50 años		Malo	

Elementos Empleados en la Construcción								
Descripción	Detalle de acabados							
	Estructura	Muros de carga		Prefabricado		Concreto	X	Madera
	Metálica							
Muros	Tolete o Bloque	X	Madera		Concreto		adobe	
Cubrimiento	Pañete	X	Estuco		Pintura	X	Enchape	
Cubierta	Teja Zinc		Teja barro		Teja Eternit	X	Plastica	
	Placa concreto		Eternit y teja de barro				Azotea	
	Acrílico		Teja termo acústica				Otro	
Pisos exteriores	Concreto		Baldosa	X	Granito		Ladrillo	
Pisos interiores	Afinado		Baldosín		Alfombra		Mármol	
	Madera		Cerámica	X	Retal		Porcelanato	
Baños	Pobre		Sencillo		Bueno	X	Lujoso	
Cocina	Pobre		Sencillo		Bueno	X	Lujoso	
Falso techos	Madera	X	Placa afinada		Dry wall		Supercel	
Fachadas	Sencilla		Regular		Buena	X	Lujosa	
	Reja, muros pañetados y recubiertos en fachaleta de gres, ventanas.							
Escalera	Concreto revestimiento en cerámica.							
Carpintería metálica	Ventanas y puertas exteriores.							
Carpintería de madera	Puertas interiores y closets.							
Dotaciones	Pozo subterráneo y equipo hidroneumático							

Análisis Técnico De La Propiedad							
Descripción	Calificación	Descripción	Calificación				
Diseño y distribución	B	Servicios públicos del sector	B				
Acabados	B	Estado general del inmueble	B				
Vías de acceso	B	Ubicación dentro del sector	B				
Transporte urbano	B	Desarrollo y proyección urbana	B				
Vecindario	B	Calificación del inmueble	B				
Tipo de calificación							
Excelente	E	Bueno	B	Regular	R	Malo	M
Observaciones y Notas:							

Observaciones Generales Del Inmueble	
Pregunta	SI o NO
El sector donde está ubicado el inmueble cuenta con transporte público.	SI
El inmueble tiene matrícula inmobiliaria independiente y posee registro catastral.	SI
El inmueble está dentro del perímetro urbano sanitario y de servicios públicos	SI
El inmueble cuenta con contadores independientes de agua y luz.	SI
La vivienda cuenta con iluminación y ventilación directa, en los espacios sociales.	SI
El edificio tiene ascensor.	NO
El inmueble está en obra negra o tiene riesgos estructurales.	NO
El inmueble está ubicado en zonas de tolerancia, o en sectores de invasión.	NO
El inmueble tiene linderos definidos.	SI
El inmueble cuenta con parqueaderos.	SI
Es el inmueble un lote con fachada.	NO

IV. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROPIEDAD

Notas: El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes objeto de pericia o el título legal de los mismos. Las afectaciones y gravámenes no inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria se consideran inexistentes para efectos del avalúo.

Certificado de Tradición y Libertad	
Matricula Inmobiliaria	470-34826

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal	
Propietario	Humberto Torres Rodríguez
Gravámenes. Limitaciones al dominio:	Embargo <input checked="" type="checkbox"/> Hipoteca <input type="checkbox"/> Prenda <input type="checkbox"/>
	Uso o Habitación <input type="checkbox"/> Usufructo <input type="checkbox"/>
	Servidumbres aparentes y continuas <input type="checkbox"/> Fidecomiso <input type="checkbox"/>
	Servidumbre de acueducto pasiva <input type="checkbox"/>
Afectaciones de uso	Por causa de obra publica <input type="checkbox"/> Fecha <input type="checkbox"/>
	Por vía publica <input type="checkbox"/> Fecha <input type="checkbox"/>
	Servidumbre hidrocarburos <input type="checkbox"/> Fecha <input type="checkbox"/>
Notas: El folio de matrícula inmobiliaria registra un embargo. No hay afectación de uso.	

Referencia Catastral							
Número Catastral:	85	001	01	01	0646	0010	000
Plancha IGAC:							
Notas:							

V. SECTOR O ENTORNO DEL INMUEBLE

Ubicación	Zona oriental del perímetro urbano del municipio de Yopal Casanare.						
Tipo de suelo²	Urbano <input checked="" type="checkbox"/>	Rural <input type="checkbox"/>	De expansión <input type="checkbox"/>				
	De Protección <input type="checkbox"/>	Sub urbano <input type="checkbox"/>					
Usos del suelo							
Residencial <input checked="" type="checkbox"/>	Comercial y de Servicios <input type="checkbox"/>	Industrial <input type="checkbox"/>					
Mixto <input type="checkbox"/>	Institucional <input type="checkbox"/>	Recreacional <input type="checkbox"/>					
Servicios públicos y complementarios del sector							
Acueducto <input checked="" type="checkbox"/>	Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/>	Aseo <input checked="" type="checkbox"/>	Energía eléctrica <input checked="" type="checkbox"/>				
Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/>	Teléfono <input checked="" type="checkbox"/>	Gas natural <input checked="" type="checkbox"/>	Internet <input checked="" type="checkbox"/>				
Dotación de redes de servicios públicos							
Acueducto		Alcantarillado		Energía eléctrica			
Redes primarias <input checked="" type="checkbox"/>	Redes primarias <input checked="" type="checkbox"/>	Redes primarias <input checked="" type="checkbox"/>	Redes primarias <input checked="" type="checkbox"/>				
Redes secundarias <input checked="" type="checkbox"/>	Redes secundarias <input checked="" type="checkbox"/>	Redes secundarias <input checked="" type="checkbox"/>	Redes secundarias <input checked="" type="checkbox"/>				
Acometidas <input checked="" type="checkbox"/>	Acometidas <input checked="" type="checkbox"/>	Acometidas <input checked="" type="checkbox"/>	Acometidas <input checked="" type="checkbox"/>				
Servicio de transporte publico							
Está conformado por el sistema de rutas autorizadas por la autoridad de tránsito municipal respectiva o quien haga sus veces a las empresas prestadoras del servicio y los equipamientos e infraestructuras asociadas como terminales de rutas, paraderos y mobiliario.							
Colectivo <input checked="" type="checkbox"/>	Sistema de rutas de buses y busetas por la Carrera 11, transporte colectivo con buena cobertura.						
Individual <input checked="" type="checkbox"/>	Servicio de taxi individual con buena cobertura.						
Infraestructura vial				Estado			
Vías principales	Carrera 14 y calle 24	Dos calzadas con separador central, una calzada por sentido y dos carriles por calzada, incluye andenes y zonas verdes en ambos costados. Pavimento, sardineles y separador con zona verde. Eje principal de movilidad en sentido norte sur, sobre el cual converge una serie de actividades comerciales de diversa categoría, sobre estos se mueven el transporte público local y particular.					

² Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997). Artículo 5 Resolución IGAC 620 de 2008.

Vías secundarias	Calles 9, 10, 11 Y 12	Perfil vial para un carril con doble vía, en un solo sentido. Pavimento, sardineles, andenes y zonas verdes.
------------------	-----------------------	--

VI. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL

Plan de Ordenamiento Territorial.

Acuerdo 024 del 29 de diciembre de 2.013. Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yopal y se derogan todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial las del Acuerdo Municipal 012 de 2007.

Clase De Suelo³

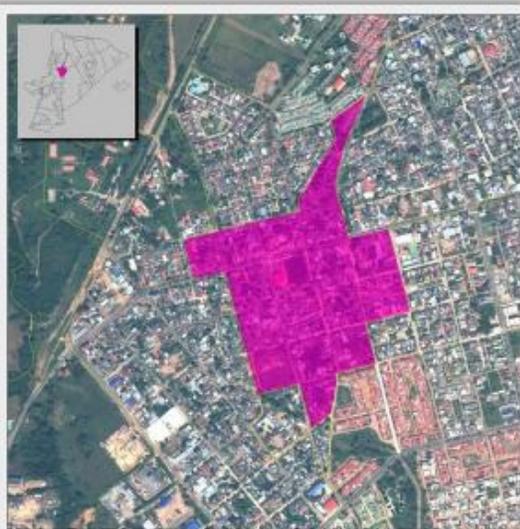
Urbano	X	De expansión	Rural
De protección		Sub urbano	

ARTÍCULO 8. Del suelo urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, proporcionando la posibilidad de urbanización y edificación. Los perímetros del suelo urbano se encuentran definidos en el Mapa R17. "Clasificación del Suelo: que hace parte del presente Plan".

El nuevo perímetro urbano de la ciudad de Yopal se delimita en el mapa Clasificación del Suelo, el cual contiene un área de 2.052 hectáreas + 0970 metros cuadrados. Adicionalmente se incorpora como suelo urbano, los perímetros, (centros poblados), de los corregimientos del Charte sector la Guafilla, La Niata, Chaparrera, El Morro, Morichal, Tilodiran, Quebrada Seca y Punto Nuevo, acorde con el artículo 31 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 58. De las Áreas Morfológicas Homogéneas. Las AMH permiten obtener una base espacial para la delimitación física en la aplicación de la norma urbanística de la ciudad. Estas áreas se constituyen como el insumo particular para la concepción de los tratamientos y la norma urbana. Al plantear una morfología homogénea no significa necesariamente que cada unidad sea completamente homogénea en su interior, sino que guarda características que permiten diferenciarla de otras AMH, es por ello que una unidad espacial, no necesariamente hace referencia a un mismo proceso urbanizador, sino que en ocasiones es el resultado de procesos distintos agregados a través de su trama urbanística.

El predio se ubica en el **ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 6**, cuyas características son:

ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 6	
	<p>Características Generales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Época de aparición:</i> 1964 – 1985 • <i>Morfología Urbana</i> Manzanas Ortogonales • <i>Estructura Predial que predomina</i> Cuento de predios : 478 Área Min: 18,11 Área Max: 10699,06 Área Total: 155261,99 Área Promedio: 324,81 • <i>Altura de las Edificaciones</i> Altura Max: 4 Pisos Altura Min: 1 Piso Altura Predominante 1 piso • <i>Vías:</i> Pavimentadas: 90 % Sin Pavimentar 10 % • <i>Estrato Socioeconómico:</i> 2 y 3 • <i>Uso Predominante.</i> Vivienda
	<p>Observaciones: Sector tradicional (Barrio la Campiña) de configuración ortogonal de arquitectura espontaneas, con lotes de gran fondo, que han empezado a transformarse sobre la calle 24, por su dinámica de uso comercial que genera la presencia de esta vía de carácter principal.</p>

³ Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997. Artículo 5 Resolución IGAC 620 de 2008.

Las AMH permiten determinar de manera particular, las condiciones socio espaciales de cómo la ciudad se ha construido a lo largo de su historia, así como la trama de las piezas urbanas, la época en que fue desarrollado el sector, la prevalencia del uso del suelo, la cantidad y proximidad a equipamientos de diferente escala, la estructura vial (resaltando su estado), las características prediales, el estrato socioeconómico, la tipología constructiva y edificatoria. **Parágrafo:** la descripción y detalle de las áreas morfológicas homogéneas se detalla en el Documento Técnico de Soporte de la Formulación.

Área Morfológica Homogénea AMH

Las AMH, delimitan zonas que tienen características análogas o similares en cuanto a su morfología urbana, usos del suelo, alturas de las edificaciones, época de surgimientos, lo cual permiten su agrupación y lectura integral, para entenderla, manejarla y proponer acciones que permitan, su consolidación, mejoramiento o desarrollo.

Las AMH, se determinan en el suelo urbano definido y delimitado por su respectivo perímetro, una vez identificadas de acuerdo a sus características analizadas, serán la base para la articulación de cada una de las áreas con el modelo general planteado en el presente plan, asimismo será la base para la aplicación de instrumentos de control urbanístico que permitirá dar un aprovechamiento diferencial de acuerdo al papel que cada AMH cumple en la estructura urbana, actual y futura.

ARTÍCULO 103. De las áreas de actividad y los usos específicos del suelo. Las áreas de actividad agrupan diferentes usos con base en un uso predominante, manteniendo una estrategia que se convierte en un instrumento que permite concretar el modelo urbano propuesto. Por su parte los usos del suelo se definen a través de la zonificación de la ciudad en áreas de actividad

ARTÍCULO 104. Clasificación de las áreas de actividad. Las áreas de actividad establecidas para el área urbana de la ciudad de acuerdo a los parámetros establecidos anteriormente, son las siguientes:

Área de Actividad	Definición	Sub - sector
Áreas de actividad residencial	Corresponde 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 ruido y olores).	10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
Áreas de actividad de comercio y servicios	La especialización de sectores de la ciudad, está estrechamente relacionada con la oferta de bienes y servicios, a determinada necesidad, actividad y población específica, por ende, las áreas de actividad comercial y de servicios	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.
Áreas de actividad Múltiple.	Constituye aquellas zonas en donde se permite una combinación libre de vivienda, comercio, servicios y usos dotacionales o institucionales, las cuales están principalmente asociadas al centro tradicional de actividades cercanas a los ejes de las carreras 19 y 20 y calle 24, y que por su grado de consolidación es preciso, fomentar esta mezcla controlada de usos, en donde las actividades comerciales permitidas alcancen un impacto zonal preferiblemente en primeros pisos de las edificaciones, sin que se transformen en usos principales, evitando el desplazamiento de actividades fundamentales como la vivienda, en pisos superiores.	18, 19, 20, 21, 22
Áreas de actividad dotacional*		23

ARTÍCULO 105. Clasificación de usos específicos por áreas de actividad. La asignación de usos del suelo específicos de acuerdo a la zonificación de áreas de actividad y subsectores establecida en el plano U06 Áreas de Actividad, se encuentra consignada en la siguiente tabla de reglamentación. **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 estén categorizadas como principal, compatible o restringido, se entenderán que son actividades prohibidas.

USOS, TRATAMIENTOS Y ÁREAS DE ACTIVIDAD

Los tratamientos urbanísticos son decisiones de administración física del territorio, por las cuales se asignan a determinado sector del suelo urbano, una serie de objetivos y procedimientos que

van a guiar y determinar las actuaciones a futuro en dichas zonas. Respecto las normas urbanísticas generales: usos, tratamientos y áreas de actividad, el predio se ubica en el área de actividad 9 subsector B.

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CAMBIO DE PATRÓN EN OCUPACIÓN								
Sector 9. Se aplica a predios localizados en el barrio la campiña principalmente, que poseen morfología y urbana similar y su estructura, permitiendo potenciar transformaciones en altura sobre ejes viales principales, como la calle 25.								
	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA							
Sub Sector	A				B			
Rango Predial	1	2	3	4	1	2	3	4
Área Min Predio (m2)		150	250	500	90	120	250	500
Frente Min (m)		8	12	20	6	8	12	18
Índice Max de Ocupación		0,85	0,8	0,75	0,9	0,85	0,8	0,75
Índice Max de Construcción		4,25	5,6	9	2,2	3,4	4,8	5,25
Condicionantes (Obligatoria)			2 y 3	1 y 3		2	2 y 3	1 y 3
Antejardín (Medida Mínima m)		1	1,5	3	1	1,5	2,5	3
Voladizo (Medida Max m)		0,8	0,8	1		0,8	0,8	1,2
Sótano		NP	P	P	NP	NP	NP	NP
Semisótano (P. Permitido; NP. No Permitido)		NP	P	P	NP	P	P	P
CONDICIONANTES								
1	El predio debe tener frente sobre una vía con perfil mínimo de 25 metros entre paramentos, la calle 24 o el parque del barrio la Campiña							
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							

VII. REGISTRO FOTOGRÁFICO



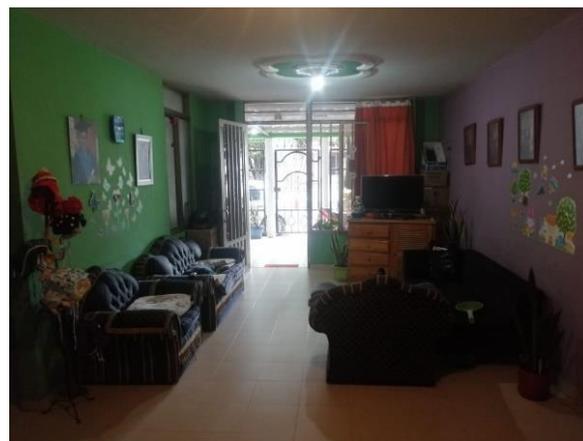
Fachada del inmueble



Detalle Del Sector



Detalle Zona de Antejardín Cubierta.



Detalle de Sala Comedor.



Detalle de Acabados interiores.



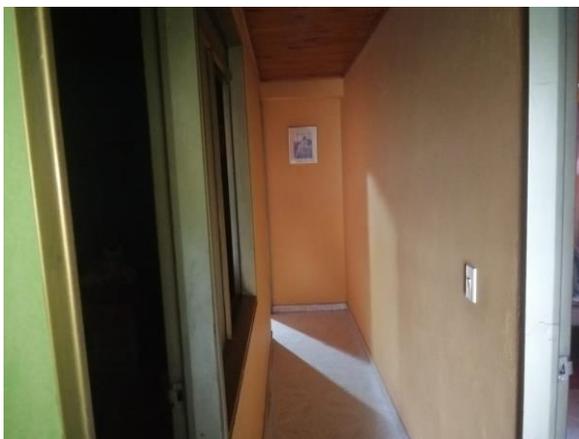
Detalle de baños y escalera



Detalle de baños y alcoba.



Detalle de Acabados interiores.



Detalle de Acabados interiores.



Detalle de Acabados interiores.

VIII. DINÁMICA VALUATORIA

La ley 1673 de 2013 establece que el valor comercial de un bien inmueble se determina de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. (subrayado fuera de texto).

El Dictamen de avalúo demanda practicar una inspección ocular que permita verificar en campo las condiciones físicas de la propiedad respecto sus linderos, colindancias, áreas de terreno y construcciones existentes, detallar su estado y uso, verificar la situación del entorno en cuanto a usos del suelo y ofertas de mercado, igualmente exige cotejar la condición jurídica de la propiedad, verificando títulos y certificados de tradición y libertad respecto a gravámenes, limitaciones del dominio y derechos reales, sumado a verificar la reglamentación urbanística municipal vigente en el plan de ordenamiento territorial y el modelo de ocupación del suelo.

Los avalúos comerciales se deben realizar conforme los parámetros y criterios establecidos en el decreto 1420 de 1998, el cual establece determinar el valor comercial del bien inmueble aplicando uno de los siguientes métodos de valuación: (i) método de comparación o de mercado, (ii) método de renta, (iii) método de costos de reposición, y, (iv) técnica o análisis residual.

IX. DETERMINACIÓN DE VALORES

Factores que inciden en el valor.					
Urbanísticos					
Ubicación	X	Vías de acceso	X	Servicios públicos	X
Factor de valorización		Potencial de desarrollo		Valorización evidente	
Notas:					
1. Ubicación. Buena. Predio en zona urbana, donde confluye la actividad residencial, con frente sobre un Parque de barrio.					
2. Vías de acceso, Buenas.					
3. El Sector cuenta con redes primarias y secundarias de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado y Gas Natural.					
Económicos					
La rentabilidad del inmueble.		Principio de mejor y mayor uso			X
Factor de comercialización	X	Afectaciones			

Aplicación Del Método Valuatorio

Método Comparativo o de Mercado:
También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas.
Se utiliza en el avalúo de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y demanda, operaciones de compraventa recientes y operaciones de renta o alquiler.
Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Los principales ajustes de homogenización que se llevan a cabo, incluyen los relacionados con las características físicas del predio, su ubicación, condiciones de venta, motivación del comprador y vendedor, posibilidades de uso y desarrollo entre otros.

Muestra 1.	FUENTE. Yesica. Cel. <u>3175331858</u>
VALOR DEL PREDIO \$215.000.000	BC BUSINESS COMPANY
ÁREA CONSTRUCCIÓN 146,00 M2	Calle 12 N° 24-42 Barrio Libertadores
ÁREA DEL LOTE 88,00 M2	Yopal Casanare.
VALOR REF. M2. \$1.472.600	E-mail: bccompany.comercial@gmail.com
Se vende casa Calle 25 con Carrera 11, Barrio la Unidad Yopal Casanare. Amplia casa, buenos acabados, dos pisos: Primer piso: Sala Comedor, Cocina integral con estufa, alcoba con su closet, baño social, patio de ropas con espacio para lavadora, garaje amplio. Segundo piso: dos alcobas con baño privado y su respectivo closet, balcón y estudio.	Publicada el 24/03/2021
Estrato 3.	
	FUENTE. https://info.wasi.co/casa-vender-yopal/3657241

Muestra 2.	FUENTE.
VALOR DEL PREDIO \$350.000.000	BC BUSINESS COMPANY
ÁREA CONSTRUCCIÓN 220,00 M2	Calle 12 N° 24-42 Barrio Libertadores
ÁREA DEL LOTE 72,00 M2	Yopal Casanare. Cel. <u>3175331858</u>
VALOR REF. M2. \$1.590.910	E-mail: bccompany.comercial@gmail.com
Se vende casa barrio Luis María Jiménez. Yopal Casanare. Buenos acabados, consta de: Primer piso: Sala, Comedor, Cocina semi integral con estufa, Estudio, Una alcoba con su closet y su baño privado, un patio fresco e iluminado, un lavadero al lado hay un espacio para la lavadora, cuenta con un tanque subterráneo y un garaje amplio. Segundo piso: cocina semi integral, el patio con su lavadero y su espacio para la lavadora, sala, comedor, tres alcobas con su respectivo closet dos alcobas con aire acondicionado, dos alcobas tienen conexión con el balcón, la alcoba principal con su baño privado y uno social. Altílo: Sala amplia, un estudio con aire acondicionado, un guarda libros, tiene un balcón muy amplio con vista a la calle. Estrato 3.	Publicada el 24/03/2021
	ID: 1109578118
	
	FUENTE. https:// info.wasi.co/casa-Yopal/3646030

Muestra 3.	FUENTE.
VALOR DEL PREDIO \$272.000.000	https://colombia.inmobiliaria.com/casa-en-yopal-6-alcobas-185m2-7-banos-F213933
ÁREA CONSTRUCCIÓN 185,00	Ref. 213933
VALOR REF. M2. \$ 1.470.200	
Casa en Yopal en Venta, barrio La Unidad, 185 m2, 6 alcobas	
Casa en Yopal en Venta 272.000.000 pesos colombianos (1.470.270 pesos colombianos / m ²) Dirección: barrio La Unidad (Yopal) Casanare, casa de tres pisos, 185 metros cuadrados construidos, cocina integral, sala comedor, garaje, jardín, patio, terraza, aire acondicionado cuarto ppal. Buenos Acabados frente a Parque para niños.	
Estrato 3.	

ANÁLISIS DE OFERTA CASAS ESTRATO 3 YOPAL				
ANÁLISIS ESTADÍSTICO				
ACTUALIZACIÓN VALORES Y HOMOGENIZACIÓN				
ÍTEM	FECHA	VALOR	ÁREA	VALOR M2
MUESTRA 1	2021	215.000.000	146,00	1.472.603
MUESTRA 2	2021	350.000.000	220,00	1.590.909
MUESTRA 3	2021	272.000.000	185,00	1.470.270
PROMEDIO ARITMÉTICO				1.530.589,68
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				85.304,53
MEDIANA				1.530.589,68
MODA				#N/A
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5,57
Valor de referencia M2 redondeado				1.530.000
VALOR COMERCIAL PROBABLE				
Detalle	Área	Valor Unitario	Valor Parcial	
Casa Unifamiliar	177,50	1.530.000	271.575.000	
Ajuste a ceros			-	
VALOR PROBABLE DEL BIEN				271.575.000

Conforme el resultado de la investigación y aplicación de método de comparación o de mercado, el valor probable del bien inmueble identificado y descrito en el cuerpo del presente informe, es: **DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS. (\$271.575.000).**

APLICACIÓN MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN.

Método o Enfoque de Costo de Reposición.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto de avalúo, restándole la depreciación acumulada. Al valor 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.

En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación, entendiendo como tal 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.

Este método se debe usar en los avalúos especiales, (colegios, hospitales, estadios, clínicas, estaciones de servicio, aeropuertos, etc.) y aquellos que no cuente con bienes comparables por su naturaleza o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

FUENTE. COSTOS DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIONES. CONSTRUDATA N°196 - 2020



MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN CON DEPRECIACIÓN				
VIVIENDA UNIFAMILIAR				
PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN NUEVA ESTÁNDAR ACTUALIZADO			CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	
CAPITULO	PARTICIPACIÓN	VALOR CAPITULO	% EJECUTADO	Vr Unitario
PRELIMINARES	3,34	48.497	1,00	48.497
CIMENTACIÓN, MORTEROS Y CONCRETOS.	11,09	161.027	1,00	161.027
DESAGÜES E INST. SUBTERRÁNEAS	4,20	60.984	1,00	60.984
ESTRUCTURA	15,42	223.898	1,00	223.898
MAMPOSTERÍA	9,34	135.617	1,00	135.617
PAÑETES	7,00	101.640	1,00	101.640
CUBIERTA	4,50	65.340	1,00	65.340
CIELO RASO	3,12	45.302	1,00	45.302
PISOS BASE	2,50	36.300	1,00	36.300
PISOS ACABADO	4,24	61.565	1,00	61.565
ENCHAPES, ACCESORIOS Y APARATOS	4,42	64.178	1,00	64.178
INST. ELÉCTRICAS Y ACOMETIDA	4,25	61.710	1,00	61.710
INSTALACIÓN GAS	3,00	43.560	1,00	43.560
INSTALACIÓN SANITARIA	2,25	32.670	1,00	32.670
INST. HIDRÁULICAS	2,25	32.670	1,00	32.670
CARPINTERÍA MADERA Y CERRAJERÍA	2,40	34.848	1,00	34.848
CARP. METÁLICA Y CERRAJERÍA	3,48	50.530	1,00	50.530
PINTURA	5,00	72.600	1,00	72.600
FACHADA	3,00	43.560	1,00	43.560
VIDRIOS	1,70	24.684	1,00	24.684
OBRAS PATIO Y EXTERIORES - ANDEN	1,50	21.780	1,00	21.780
EQUIPOS	2,00	29.040	1,00	29.040
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS	100,00	1.452.000	SUB TOTAL	1.452.000
COSTO INDIRECTOS	10,00%	145.200	0,10	145.200

Imprevistos y Utilidad Constructor	15,00%	217.800	0,15	217.800
COSTOS FINANCIEROS	9,00%	130.680	0,09	130.680
COSTOS LEGALES (Licencias + Escrituración)	5,00%	72.600	0,05	72.600
TOTAL PRESUPUESTO		2.018.280		2.018.280
Valor Reposición a Nuevo. Valor redondeado al múltiplo de 10 mil más cercano.				2.020.000
VIDA ÚTIL CONSTRUCCIÓN 50 - 70 AÑOS	100	VIDA ACTUAL EN AÑOS	21	
ESTADO	3	FACTOR DEPRECIACIÓN	3	
VIDA REMANENTE CONSTRUCCIÓN	79	VALOR DEPRECIACIÓN	848.400	
% DE DEPRECIACIÓN	0,42	Vr. Depreciación Redondo	850.000	
Sub Total			1.170.000	
AJUSTE ACEROS			-	
VALOR REPOSICIÓN PROBABLE M2			1.170.000	

RESUMEN DE VALORES			
	Área en m2	Valor Unitario	Valor Total del Activo
VIVIENDA	177,50	1.170.000	207.675.000
ANTE JARDÍN	-	200.000	-
PATIO SOLAR	12,00	200.000	2.400.000
VALOR REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN			210.075.000
TERRENO	110,00	600.000	66.000.000
VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA			276.075.000

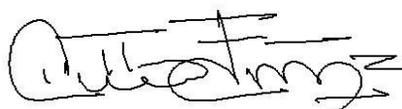
Conforme el resultado de la aplicación del método de costos de reposición, el valor probable del bien inmueble identificado y descrito en el cuerpo del presente informe, es: **DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES SETENTA Y CINCO MIL PESOS. (\$276.075.000).**

XIII. RESULTADO DE AVALÚO

VALOR COMERCIAL PROBABLE			
Detalle	Área	Valor Unitario	Valor Parcial
Casa Unifamiliar	177,50	1.530.000	271.575.000
Ajuste a ceros			-
VALOR PROBABLE DEL BIEN			271.575.000

Dice la norma que el método valuatorio por excelencia, para determinar el valor comercial de un bien inmueble es el método de comparación o de mercado, por consiguiente el valor comercial del inmueble identificado y descrito en el cuerpo del presente informe, es el resultado de la aplicación de método de comparación o de mercado, o sea: **DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS. (\$271.575.000).**

Atentamente:



GUILLERMO CARRERO IBÁÑEZ

C.C. 6.774.420 de Tunja.

Registro Abierto de Avaluadores RAA N° AVAL-6774420
AFILIADO SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL CASANARE
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ - DEC. 1420 DE 1998 ART. 9

ANEXO.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR RAA AVAL-6774420

CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN.

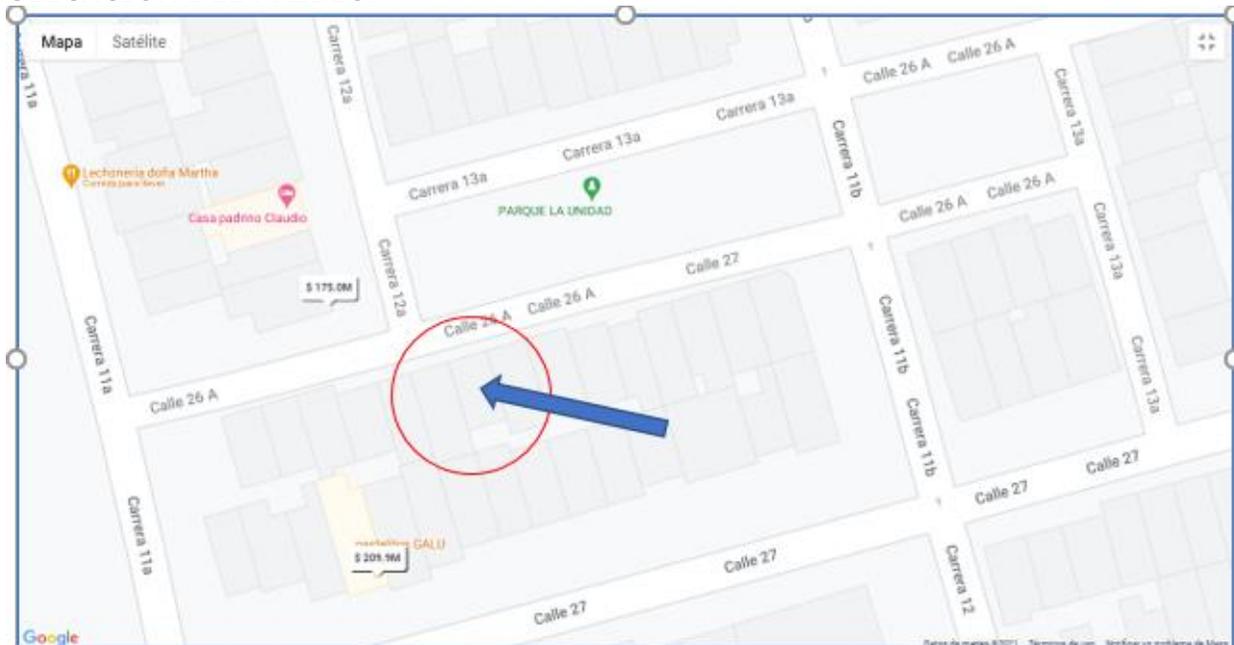
El solicitante podrá pedir la revisión e impugnación al dictamen dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en se lo ponga en conocimiento. (Ver artículo 15, decreto 1420 de 1998).

La revisión está definida como el trámite por el cual el solicitante, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla. (Ver artículo 16, decreto 1420 de 1998). La Revisión e impugnación debe estar fundamentada **en consideraciones técnicas debidamente soportadas**, es decir referir falencias respecto la selección, criterio, aplicación o desarrollo del método con el cual se realizó el avalúo.

CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN PARA EFECTO JUDICIAL.

La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. (Art. 227 Código General del Proceso)

UBICACIÓN DEL PREDIO.



*Calle 26 B N° 11 – 62, barrio La Unidad, municipio de Yopal,
departamento de Casanare, república de Colombia.*



PIN de Validación: b2f70aa4



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GUILLERMO CARRERO IBAÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6774420, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6774420.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUILLERMO CARRERO IBAÑEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		01 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		01 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 		01 Jun 2018	Régimen de Transición

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

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



PIN de Validación: b2f70aa4



- 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 párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: YOPAL, CASANARE

Dirección: CARRERA 21 N° 6 -39

Teléfono: 098 6324007

Correo Electrónico: avaluaryopal@hotmail.com

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

Abogado - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

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) GUILLERMO CARRERO IBAÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6774420.

El(la) señor(a) GUILLERMO CARRERO IBAÑEZ 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

b2f70aa4

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 cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días



PIN de Validación: b2f70aa4



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



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal