

YOPAL CASANARE FEBRERO 16-2021

Doctor

CIRO NESTOR CRUZ RICAURTE

YOPAL CASANARE.

E. S. D.

Juzgado: **PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Referencia: **2015-00158**

Proceso: **EJECUTIVO MIXTO**

Demandante: **INVERSIONES EL DORADO S.A.S**

Demandado: **MARLEN HOLGUIN HOLGUIN Y OTRO**

Asunto: **ENTREGA DE INFORME**

JAIRO RODRIGO VEGA VLEASCO mayor de edad y vecino de Yopal Casanare, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de Perito Avaluador, me permito realizar la entrega del informe de avalúo del bien inmueble urbano identificado con matrícula inmobiliaria 470-33130. Informe que se encuentra contenido en sesenta y seis (66) folios. Agradezco la atención prestada al informe y quedo atento a resolver cualquier inquietud que surja con relación al mismo.

Recibo notificaciones en el correo electrónico tar-cu@hotmail.com teléfono móvil N°310-8712122 o en la calle 10 N°20-09 apartado postal N° 217.

Atentamente



JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO
C.C N° 79.693.856 Bta

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO



SOLICITANTE

DOCTOR CIRO NESTOR CRUZ RICAURTE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL CASANARE

PROCESO EJECUTIVO 2015-00158

DEMANDANTE: INVERSIONES EL DORADO S.A.S

DEMANDADO: MARLEN HOLGUIN HOLGUIN Y OTRO

PERITO

JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA N°AVAL79693856

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 4052

FEBRERO 2021

CONTENIDO

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

CELULAR 310-8712122 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

7.6.2.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	9
7.6.3.	USOS PREDOMINANTES.....	9
7.6.4.	NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.....	10
7.6.5.	VÍAS DE ACCESO.....	11
7.6.6.	AMOBLIAMIENTO URBANO.....	11
7.6.7.	ESTRATO SOCIOECONÓMICO.....	11
7.6.8.	TOPOGRAFÍA.....	11
7.6.9.	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	11
7.6.11.	EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL SECTOR.....	12
7.7.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.....	12
7.7.1.	TIPO DE BIEN INMUEBLE.....	12
7.7.2.	USO ACTUAL.....	12
7.7.3.	UBICACIÓN.....	12
7.7.4.	TERRENO.....	12
7.7.5.	CONSTRUCCIÓN.....	21
8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.....	23
8.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	23
8.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD.....	23
8.3.	CEDULA CATASTRAL.....	23
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.....	23
10.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRINGIDAS.....	23
10.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.....	23
10.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....	23
10.3.	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.....	24
10.4.	SEGURIDAD.....	24
10.5.	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	24
11.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.....	24
12.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.....	25
12.1.	METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS.....	25
12.2.	MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO.....	25
12.3.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.....	25

12.4.	JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS.....	25
12.5.	MEMORIA DE CÁLCULO	25
12.5.1.	VALOR DEL TERRENO.....	25
12.5.2.	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	31
12.6.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.....	32
12.7.	PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN.....	32
12.8.	VALUACIÓN	33
12.8.1.	DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO	33
12.8.2.	CANTIDADES.....	33
12.8.3.	VALORES UNITARIOS Y VALOR TOTAL DE LA VALUACIÓN	33
13.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	34
14.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	34
15.	NOMBRE CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.....	34
15.1.	NOMBRE DEL VALUADOR.....	34
15.2.	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR.....	34
15.3.	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA).....	35
15.4.	FIRMA DEL VALUADOR.....	35
16.	ANEXOS.....	36
16.1.	CERTIFICADO CATASTRAL.....	36
16.2.	REGISTRO FOTOGRÁFICO	38
16.3.	SOPORTES	47
16.2.1.	COPIA DEL CERTIFICADO TRADICIÓN 470-33130.....	47
16.2.2.	COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1953.....	50
16.2.3.	COPIA DE LOS DOCUMENTOS DEL PERITO.....	55
17.	BIBLIOGRAFÍA.....	61
18.	DECLARACIONES E INFORMACIONES	62

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

Doctor CIRO NESTOR CRUZ RICAURTE, apoderado de la parte demandante.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

Cedula de ciudadanía N° 19.262.976 y tarjeta profesional de abogado N°23374-D1 del Consejo Superior de la Judicatura.

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

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN

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

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

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

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El suscrito Perito Avaluador declara que:

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

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

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

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

4.2. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

Dieciséis (16) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

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

Este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses, contados a partir del día dieciséis (16) de febrero de dos mil veintiuno (2021), esto en razón a que los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos.

5. BASES DE LA VALUACIÓN TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN

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

5.2. DEFINICIÓN Y TIPO Y VALOR

TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial de predio urbano.

DEFINICIÓN DE VALOR

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

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

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

De acuerdo a la información contenida en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 470-33130, con fecha de expedición febrero 3 de dos mil veintiuno (2021) la naturaleza de los derechos y títulos de adquisición es la escritura pública número mil ochocientos ocho (1808) del veintitrés (23) de junio de mil novecientos noventa y cuatro (1994) otorgada en la Notaria Segunda de Yopal Casanare.

6.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

De acuerdo con el certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria N° 470-33130 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, anotación N° 1 el derecho de dominio se encuentra en cabeza de HOLGUÍN HOLGUÍN MARLEN identificada con cedula de ciudadanía N° 39.949.084, por compraventa realizada a JAIRO ALBERTO GRANADOS BARRAGAN.

6.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Publica número mil ochocientos ocho (1808) del veintitrés (23) de junio de mil novecientos noventa y cuatro (1994) otorgada en la Notaria Segunda de Yopal Casanare.

6.4. MATRÍCULA INMOBILIARIA

Al predio objeto de avalúo le corresponde el número de matrícula inmobiliaria 470-33130 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

6.5. CEDULA CATASTRAL

El inmueble en estudio se encuentra identificado con el código catastral número 850010101000004930005000000000.

6.6. SOPORTES

Para este estudio valuatorio inmobiliario cuento con el Certificado De Tradición De La Matricula Inmobiliaria N° 470-33130, copia simple de la Escritura Publica Numero mil novecientos cincuenta y tres (1953) del 09-09-2011 de la Notaria Segunda de Yopal Casanare.

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

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia

7.2. DEPARTAMENTO

Casanare

7.3. MUNICIPIO

Yopal

7.4. DIRECCIÓN

De acuerdo al certificado catastral es la Carrera 11A No 25A-06 Barrio Araguañey y de acuerdo al certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 470-33130 y a la Escritura Pública 1953 es la o Carrera 11ª No. 25-60.

7.5. NOMBRE DEL BARRIO

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

7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.6.1. LOCALIZACIÓN

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



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

7.6.2. SERVICIOS PÚBLICOS

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

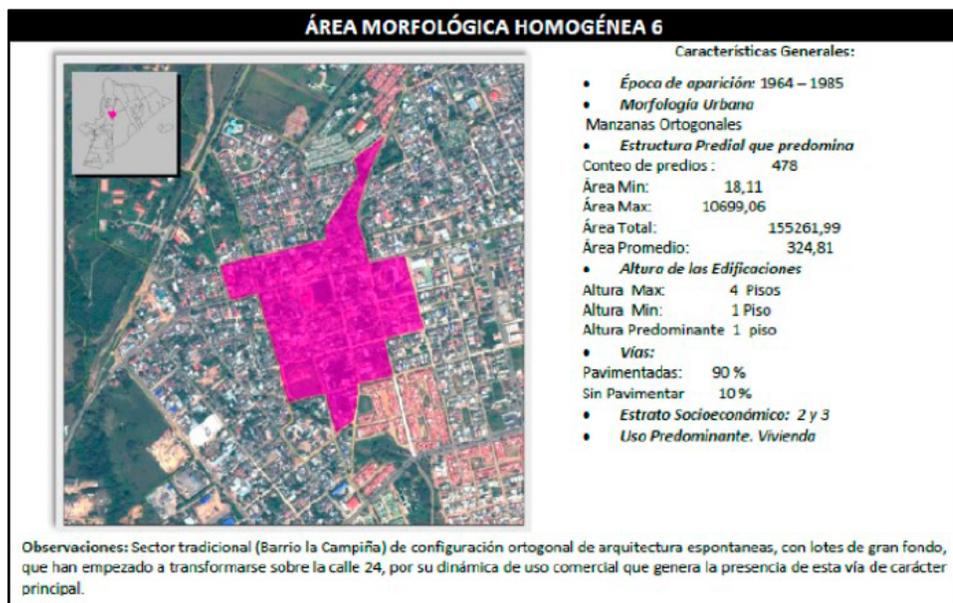
7.6.3. USOS PREDOMINANTES

El uso predominante del sector es el residencial.

7.6.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR



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



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

De acuerdo al Mapa U04 - Zonas Morfológicas Homogéneas (ZMH) el inmueble se ubica en el Área Morfológica Homogénea 6, que corresponde a un sector tradicional (barrio la Campiña) de configuración ortogonal de arquitectura espontáneas, 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. Presenta manzanas Ortogonales, la altura máxima de las edificaciones es de cuatro (4) pisos y la altura predominante es de 1 piso. Sus calles se encuentran pavimentadas en un 90%. Estrato socioeconómico 2 y 3.

CELULAR 310-8712122 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

7.6.5. VÍAS DE ACCESO

Al sector se accede por diferentes vías principales como son las carreras 11 y 11A y por la calle 25, actualmente vías pavimentadas en asfalto, en buen estado de conservación. Algunas de estas son de doble circulación.

7.6.5.1. ELEMENTOS

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

7.6.5.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

7.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO

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

Comunicación: Teléfonos, buzones etc.

Información: Nomenclatura, señalización.

Publicidad: Avisos, vallas, murales, etc.

Organización: Señales de tránsito.

Ambientación: Iluminación.

Recreación: Juegos y aparatos de pasatiempos.

Salud e higiene: Recolección de basuras.

Seguridad: Barandas, cerramientos etc.

7.6.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO

El sector corresponde al estrato socioeconómico 2 y 3.

7.6.8. TOPOGRAFÍA

El sector presenta topografía plana.

7.6.9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con un sistema de red vial en buenas condiciones y se encuentra cubierto por un buen servicio de transporte y a través de las vías mencionadas anteriormente y de

CELULAR 310-8712122 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare

Email: tar-cu@hotmail.com

la calle 24, transitan en todos los sentidos rutas de transporte público, en concordancia con los planes de desarrollo del municipio.

7.6.10.1. TIPO DE TRANSPORTE

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

7.6.10.2. CUBRIMIENTO

Las busetas y microbuses que transitan por el sector cubren las carreras 9 y 14 y la calle 24. El servicio de taxis se puede ubicar en cualquier calle del sector.

7.6.10.3. FRECUENCIA

La frecuencia para busetas y microbuses es de aproximadamente cinco (5) minutos, el servicio de taxis se ubica en cualquier momento, inclusive se accede a este de forma telefónica.

7.6.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL SECTOR

En el sector se encuentran edificaciones como almacenes Paraíso, Construvarios, estación de gasolina Terpel, la cancha de Fútbol La Campiña, la Institución educativa la Campiña, las instalaciones de la Corporación Universitaria Remintong Yopal.

7.7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE

Inmueble que pertenece al grupo de vivienda tipo casa que presenta una construcción unifamiliar.

7.7.2. USO ACTUAL

Al momento de la inspección ocular realizada por el suscrito se encontró el inmueble siendo utilizado para vivienda familiar.

7.7.3. UBICACIÓN

Inmueble con ubicación medianera.

7.7.4. TERRENO

7.7.4.1. LINDEROS

De acuerdo a la información contenida en la Escritura Pública Número mil novecientos cincuenta y tres (1953) de la notaria segunda de Yopal son los siguientes:

CELULAR 310-8712122 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

ORIENTE: En 7.20 metros lineales colinda con vía peatonal.

OCCIDENTE: En 7.20 metros lineales colinda con lote N° 31.

NORTE: En 20.00 metros lineales colinda con el lote N° 39.

SUR: En 20.00 metros lineales colinda con el predio de Elías Cáceres y encierra.

7.7.4.2. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana.

7.7.4.3. CERRAMIENTOS

El predio presenta cerramiento perimetral con muros y paredes en concreto por todos sus costados.

7.7.4.4. FORMA

El lote presenta forma rectangular.

7.7.4.5. SUPERFICIE

El predio en estudio cuenta con área de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144 M²).

7.7.4.6. REGLAMENTACIÓN USO DEL SUELO

Clasificación de los tratamientos urbanísticos

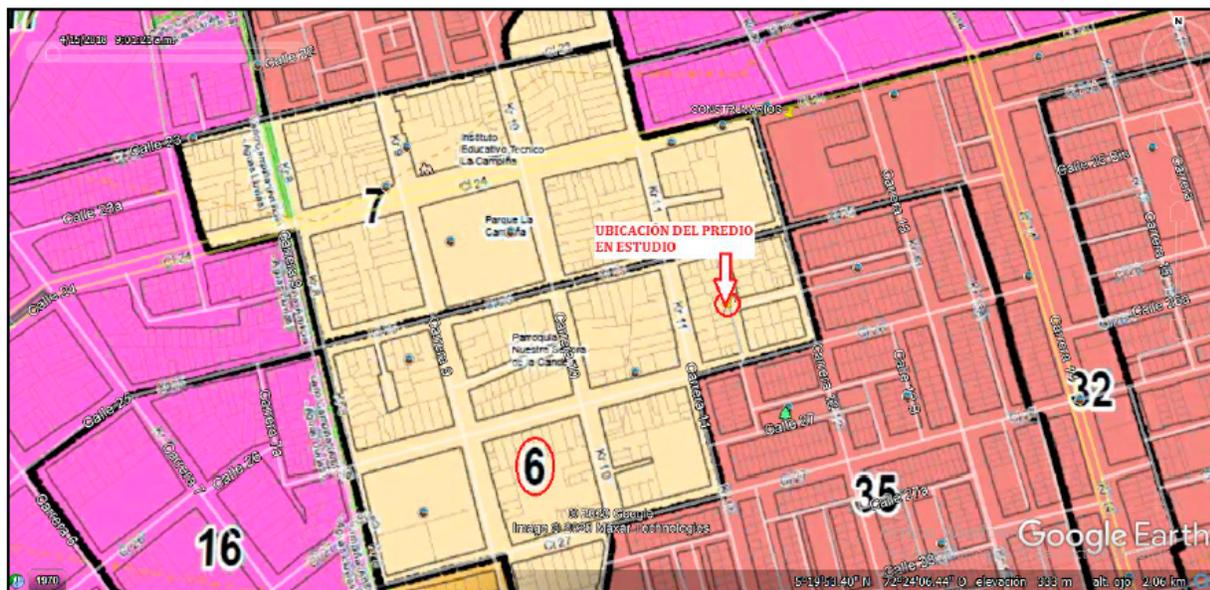
Tratamiento	Modalidad	Sector
Renovación Urbana	Reactivación	1
	Redesarrollo	2
Consolidación Urbana	Con Cambios en el patrón de ocupación	3, 4, 5, 6, 7
	Consolidación Urbanística	8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21
	Con Restricciones Ambientales	22, 23, 24, 25, 26
	Con Densificación Moderada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

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

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

Teniendo en cuenta la anterior información podemos determinar que el inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en el área 6, la cual corresponde al tratamiento urbanístico de Consolidación Urbana y se encuentra en la modalidad con cambio de patrón en ocupación. El tratamiento de consolidación urbanística se encuentra definido en el Artículo 79 de la siguiente manera: **“ARTÍCULO 79. Tratamiento de consolidación. (T.C.U.)** El tratamiento de consolidación busca mantener la relación funcional de los elementos urbanísticos, ambientales y paisajísticos desarrollados históricamente, pero que pueden incorporar actualización de sus estructuras urbanísticas y arquitectónicas, mediante procesos de ocupación que aprovechen adecuadamente las estructuras urbanas ya presentes, de acuerdo con las condiciones de cada sector, el grado de intervención de consolidación urbanística, se clasifico en las siguientes categorías:

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



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

La modalidad de Consolidación con Cambio de Patrón de Ocupación se describe en el Artículo 80 del POT Acuerdo 024 de 2013 de la siguiente manera “Aplica a sectores o barrios tradicionales conformados históricamente pero que han empezado a modificar e introducir procesos de transformación, por tal razón los nuevos desarrollos urbanísticos estarán regulados a efectos de garantizar una ocupación moderada y armónica con los elementos construidos presentes.”

Reglamentación Urbanística													
Sector	5				6				7				
Rango Predial	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Area Min Predio (m ²)			250 - 499	≥500	90 - 119	120 - 249	250 - 499	≥500			120 - 249	250 - 499	≥500
Frente Min (m Lineales)			12	20	6	9	12	18			9	12	18
Índice Max de Ocupación			0,65	0,5	0,9	0,85	0,8	0,75			0,90	0,85	0,82
Índice Max de Construcción			2,2	3,2	2,20	3,40	4	5,25			3,60	4,25	7,40
Condicionantes (Obligatoria)			2 y 3	2 y 3		2	2 y 3	1, 3 y 4			2	2 y 3	1, 3
Antejardín (Medida Mínima m)			1,5	3	1	1,5	2,5	3			1,5	2	2,5

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

Parágrafo 5. Condicionantes obligatorias sectores 5,6 y 7

Parágrafo 1. Los espacios libres en los cuadros o que no tengan asignado algún parámetro de reglamentación, se considera como no apto o prohibido.

Parágrafo 2. Condicionantes Obligatorias:

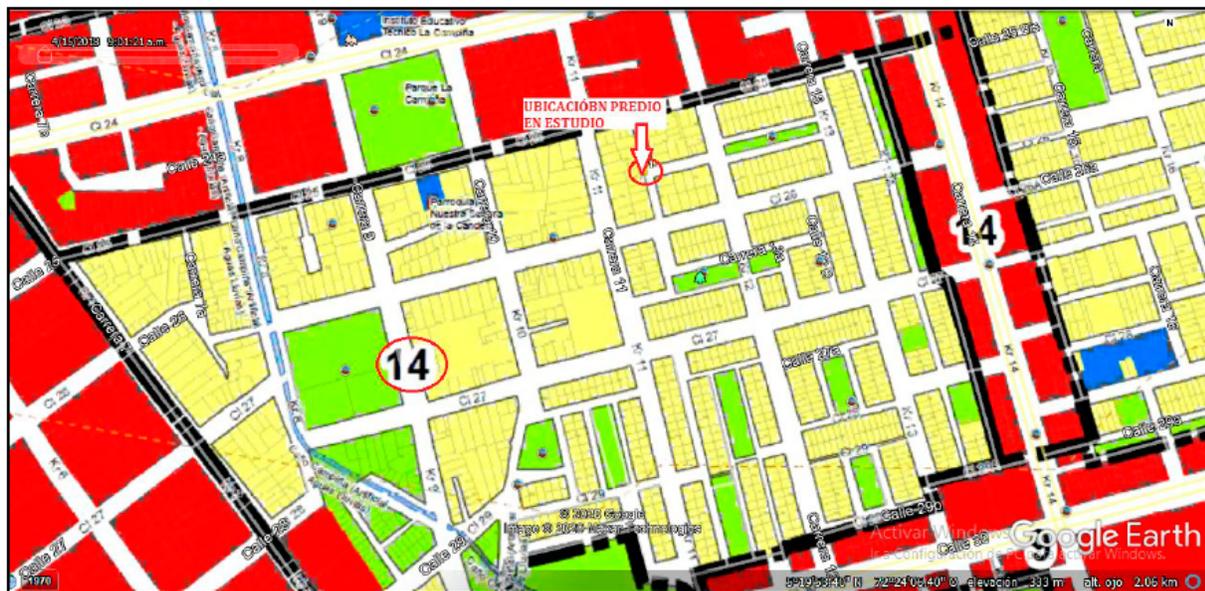
1. El predio debe tener frente sobre una vía con perfil mínimo de 25 metros entre paramentos.
2. El predio debe tener frente sobre una vía con perfil mínimo de 20 metros entre paramentos.
3. No se contabilizan como parte del índice de construcción las áreas cubiertas destinadas a parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, balcones, marquesinas, parasoles, recreación y servicios colectivos, instalaciones mecánicas, tanques de agua y/o Piscinas.

De acuerdo al mapa U06 USOS PROPUESTOS ÁREAS DE ACTIVIDAD el predio se encuentra dentro de las áreas de actividad residencial Sub sector 14, las cuales de acuerdo al Artículo 104 del POT Acuerdo N° 024 de 2013 se encuentran definidas de la siguiente manera: “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).

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

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

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



- Leyenda Temática -

	Sector_Areas_de_Act
	Parque la Iguana
	Área de Actividad Comercial
	Área de Actividad Institucional
	Área de Actividad Múltiple
	Área de Actividad Múltiple Con Restricciones
	Área de Actividad Recreacional
	Área de Actividad Residencial
	Ronda de Protección

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

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

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

1. Uso residencial o de vivienda:

- Unifamiliar
- Bifamiliar
- Multifamiliar

2. Uso comercial y de servicios:

- Empresariales y Corporativos

CELULAR 310-8712122 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

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

3. Uso institucional

4. Uso Industrial

5. Uso Recreacional

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

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

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

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

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

Parágrafo 1: Para efectos de la correcta interpretación de la normatividad se usos del suelo, se deberá tener en cuenta la siguiente Nomenclatura: **P:** Principal, **C:** Compatible, **R:** Restringido. Las actividades que no se encuentren dentro de esta clasificación, se entenderán que son actividades prohibidas.

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

		multifamiliar	N/A	R
EMPRESARIALES Y CORPORATIVOS	FINANCIEROS	OFICINAS O SEDES PRINCIPALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas.	REGIONAL	
		SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de Cambio.	URBANA	
		Cajeros automáticos	ZONAL	C
	A EMPRESAS DE IMOBILIARIOS	Finca raíz, arrendamientos , informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsa y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	URBANA	
	DE LOGISTICA	BODEGAS: Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza, fumigación	REGIONAL	
OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE. Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación		URBANA		
PERSONALES DE PRIMERA NECESIDAD	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones en altura o subterráneo	URBANA	
		Estacionamientos en superficie	URBANA	
	SERVICIOS TURÍSTICOS	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles y Apartahoteles de más 30 habitaciones y/o servicios complementarios	REGIONAL	
		Hoteles y Aparta hoteles hasta 30 habitaciones con servicios básicos	URBANA	R
		Hostales y hosterías (sin servicios básicos)		R
		Residencias estudiantiles		
	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	ZONAL	R
	SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	Oficinas y consultorios de: agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos, servicio de ambulancia, venta de telefonía celular viveros	ZONAL	R
		Actividad económica limitada en servicios: peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, fuentes de soda.	LOCAL	R
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y	EVENTOS TEMPORALES Y ESPECTÁCULOS EN PREDIOS PRIVADOS: Circos, parque de atracciones, ferias temporales	REGIONAL	

	ENTRETENIMIENTO MASIVO	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO: Centros de convenciones Grandes Teatros y salas de concierto.	REGIONAL	
		Teatros, salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, salas de proyección de videos, clubes sociales, estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento.		
		Alquiler de videos, servicios de internet	LOCAL	
		Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea.		
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, carpintería metálica y de madera.	ZONAL	
	SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE	SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: estaciones de llenado, estaciones de servicio completo.	URBANA	
		SERVICIOS DE MANTENIMIENTO REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: servitecas, talleres de mecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.	ZONAL	
	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	ACTIVIDADES CON HORARIOS NOCTURNOS : Discotecas, tabernas y bares		
		SALAS DE DIVERSIÓN Y JUEGO: Bingo, billares, casinos, sala de masajes, baños turcos y jacuzzi.		
		Salas de diversión y juego de escala zonal: Salas de Baile, juegos de Salón, electrónicos, de habilidad y destreza, boleras, piscinas, gimnasios.	ZONAL	
	SERVICIOS FUNERARIOS	Salas de velación	URBANO	
COMERCIO REGIONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MAS DE 5.000 M DE AREA DE VENTAS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías,	REGIONAL	

		perfumerías, papelerías, artículos para la construcción al detal en establecimientos de escala regional con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.		
	COMERCIO PESADO	LOCALES ESPECIALIZADOS: Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	REGIONAL	
		Venta de Automóviles.	REGIONAL	
COMERCIO URBANO	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 M2 HASTA 5.000 M2 DE AREAS DE VENTA. Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías	URBANA	
COMERCIO ZONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS 500 M2 HASTA 2000 M2 DE AREA DE VENTAS. Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías. Establecimientos Para La Venta De Materiales Eléctricos, De Plomería Carpintería, Herrería, Ferretería, Electrodomésticos, De Decoración. Mueblerías, Imprentas, Calzado, Boutiques, Joyerías, Relojerías, Regalos, Artesanías, Vidrieras, Alquiler De Mobiliario, Artículos Fotográficos, Químicos Y Minerales, Productos De Perfumería, Belleza Y De Arte, Equipos De Cómputo, Centros De Internet	ZONAL	
COMERCIO LOCAL	ACTIVIDAD CONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	LOCAL	C
		TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	LOCAL	C

7.7.5. CONSTRUCCIÓN

7.7.5.1. NÚMERO DE PISOS

El predio en estudio presenta un (1) piso de altura.

7.7.5.2. NÚMERO DE SÓTANOS

No aplica.

7.7.5.3. ÁREA CONSTRUIDA

El predio presenta aproximadamente ciento nueve metros cuadrados (109 M2) construidos.

7.7.5.4. VETUSTEZ

Diecinueve (19) años aproximadamente.

7.7.5.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

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

7.7.5.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

7.7.5.7. ESTRUCTURA

El inmueble en estudio se encuentra construido en un sistema convencional de concreto, muros de fachadas tanto internos como externos, muros perimetrales, divisiones con paredes en bloque las cuales se observan pañetas y pintadas.

7.7.5.8. FACHADA

El frente del inmueble cuenta con una extensión de siete (7,20) metros lineales y se encuentra dividido con dos puertas, una peatonal metálica y la otra con doble hoja metálica de color negro con ventana metálica y vidrio liso, las cuales se encuentran sobre muros de concreto que se observan pañetados y pintados, juntas puertas permiten el acceso al interior de la vivienda. La fachada en general se encuentra pintada.

7.7.5.9. CUBIERTA

Cubierta a dos aguas, en tejas de asbesto cemento tipo eternit sostenidas por cerchas metálicas.

7.7.5.10. DEPENDENCIAS

Se accede a la vivienda por los portones metálicos y se encuentra un espacio para sala y comedor, espacio que se encuentra con las paredes pañetadas y pintadas de color blanco, al costado izquierdo de la sala comedor se encuentra un garaje con puerta metálica interna y la de doble hoja con ventana metálica al exterior, dos habitaciones que cuentan con ventana con marco, reja metálicos y vidrio lizo que dan vista al interior del inmueble así como con puertas independientes, estas habitaciones no cuentan con carpintería en madera empotrada, Seguidamente y frente a la sala comedor al fondo de la construcción se encuentra la cocina que cuenta con un mesón doble en concreto enchapado en la parte superior con tableta de cerámica de color blanco las paredes se encuentran pintadas con pintura de color blanco, cuenta esta cocina con dos puertas metálicas y dos ventanas metálicas con vidrio lizo y permite el acceso hacia al patio interior de la vivienda. En el patio interior encontramos una unidad sanitaria dividida en dos partes de las cuales una es utilizada para el inodoro y se encuentra sin enchapar, la otra es utilizada para ducha, al costado derecho de esta unidad sanitaria se encuentra un tanque lavadero en cemento rustico, los muros del patio interior se encuentran en parte en bloque de Maguncia a la vista y en parte pañetadas sin pintar, los muros de la unidad sanitaria se encuentran pintados con pintura de color blanco. El patio interior se encuentra cubierto parcialmente con tejas de zinc sostenidas por palos de madera tubos metálicos, los pisos son en cemento rustico. La cubierta en general es en teja de asbesto cemento tipo eternit sostenida por cerchas y vigas metálicas, las paredes se encuentran pañetadas y pintadas y algunas en bloque de Maguncia a la vista los pisos se encuentran en cemento mineralizado de color rojo y en la parte interna del patio en cemento rustico.

7.7.5.11. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

La construcción presenta una iluminación buena ya que cuenta con ventanas tanto en el frente del inmueble como en la parte posterior y algunas tejas traslucidas, lo que permite la entrada de luz natural.

7.7.5.12. CONDICIONES DE VENTILACIÓN

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

7.7.5.13. ACABADOS

En general la construcción se encuentra terminada con acabados en parte en obra blanca, gris y negra, cuenta con puertas y ventanas internas metálicas, pisos en el interior de la casa en cemento mineralizado y en la zona de patio el piso es en cemento rustico, la cubierta es en teja de asbesto cemento tipo eternit sostenidas por cerchas metálicas.

7.7.5.14. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

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

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA

Al predio en estudio le corresponde el número de matrícula inmobiliaria 470-33130 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal.

8.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura Pública número tres mil ochocientos ocho (1808) del veintitrés (23) de junio de mil novecientos noventa y cuatro (1994) otorgada en la Notaria Segunda de Yopal Casanare.

8.3. CEDULA CATASTRAL

El inmueble en estudio se encuentra identificado con el código catastral número 850010101000004930005000000000.

9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

De acuerdo a lo solicitado por el contratante, se debe establecer el valor comercial del bien inmueble, para ser presentado como prueba ante el Juzgado de conocimiento y posteriormente rematado en subasta pública.

10. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

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

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

10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

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

10.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

En el certificado de tradición No 470-33130, figuran como afectaciones, las siguientes:

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-10-2011 Radicación: 2011-10221	
Doc: ESCRITURA 1953 del 09-09-2011 NOTARIA 2 de YOPAL	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: HOLGUIN HOLGUIN MARLEN	CC# 39949084 X
A: INVERSIONES EL DORADO S.A	NIT# 8918564579

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-08-2015 Radicación: 2015-8311	
Doc: OFICIO 1967 del 18-08-2015 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE de YOPAL	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA PROCESO 2015-00158	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INVERSIONES EL DORADO S.A	NIT# 8918564579
A: HOLGUIN HOLGUIN MARLEN	CC# 39949084 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-08-2017 Radicación: 2017-7645	
Doc: OFICIO 219923 del 25-07-2017 ALCALDIA DE YOPAL de YOPAL	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: MUNICIPIO DE YOPAL	NIT# 8918550177
A: HOLGUIN HOLGUIN MARLEN	CC# 39949084 X

10.4. SEGURIDAD

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

10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

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

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

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

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

12.1. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS

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

12.2. MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

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

12.3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto del avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

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

12.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS

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

Para el avalúo de la construcción se utilizó el método de reposición ya que fue el que más ajustado está a la realidad presente; este método consiste en establecer el valor de las construcciones actuales, a los costos actuales de construcción; se establece cual fue la época de construcción para conocer la vida corrida y su depreciación.

12.5. MEMORIA DE CÁLCULO

12.5.1. VALOR DEL TERRENO

12.5.1.1. DATOS DE MERCADO

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

CUADRO DE DATOS LOTE Y CONSTRUCCIONES							
PREDIO	NOMBRE OFERTANTE	TELÉFONO	UBICACIÓN	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR M2	VALOR TOTAL
1	CARLOS GUALDRON	3134239976	YOPAL	105 M2	105 M2	\$ 1.428.571	\$ 150.000.000
2	RAFAEL CALERO	3118629237	YOPAL	300 M2	150 M2	\$ 866.667	\$ 260.000.000
3	NEFTALY RODRIGUEZ	3118848486	YOPAL	122 M2	105 M2	\$ 1.188.525	\$ 145.000.000
4	JOSE VICENTE NEME	3507013679	YOPAL	200 M2	190 M2	\$ 1.175.000	\$ 235.000.000

PERFIL DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

INMUEBLE EN ESTUDIO		
ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	DETALLES
1	Tipo	Casa
2	Área Total	144,00 M2
3	Área construida	109,00 M2
4	Vías acceso	Bueno
5	Ubicación	Buena
6	Número de pisos	1
7	Seguridad	Intermedia
8	Estrato	2
9	Acabados	Obra blanca, gris y negra
10	Garaje	1
11	Baños	1
12	Tanques reservorio	NA
13	Uso	Residencial
14	Ubicación comercio	Intermedio
15	Colegios	Bueno
16	Hospitales	Intermedio
17	Parques	Intermedio
KR 11A N° 25A-06 B. ARAGUANEY M. YOPAL		

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

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

% similitud	características relevantes	puntaje
100%	4	25,00%

3. Acabados	Puntaje	1. tipo	puntaje	3. Acabados	Puntaje	4. Área total	Puntaje
NA	25,00%	casa	25,00%	Bueno	25,00%	30-	3,13%
Bueno	12,50%	lote	12,50%	Optimo	12,50%	50.00	6,25%
Intermedio	6,25%	apto	6,25%	Intermedio	6,25%	60.00	12,50%
Regular	3,13%	locales	3,13%	Regular	3,13%	109,00 M2	25,00%
						120.00	12,50%
						200.00	6,25%
						350.00 +	3,13%

12.5.1.2. DATOS DE LA MUESTRA

DATO 1		
ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	DETALLES
1	Tipo	Casa
2	Área lote de terreno	105 M2
3	área construida	105 M2
4	Vías acceso	Bueno
5	Ubicación	Intermedio
6	Número de pisos	1
7	Seguridad	Intermedio
8	Estrato	2
9	Acabados	Obra blanca
10	Uso	Residencial
11	Ubicación comercio	Intermedio
12	Colegios	Bueno
13	Hospitales	Regular
14	Parques	Intermedio
15	Valor M2	\$ 1.428.571
16	Valor total	\$ 150.000.000
17	Contacto	3134239976
CARLOS GUALDRON		
CLL 27 N° 16-46 B. SAN JORGE II M. YOPAL		

DATO 2		
ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	DETALLES
1	Tipo	Casa
2	Área lote de terreno	300 M2
3	Área construida	150 M2
4	Vías acceso	Bueno
5	Ubicación	Buena
6	Número de pisos	1
7	Seguridad	Intermedio
8	Estrato	2
9	Acabados	Obra blanca antigua
10	Uso	Residencial
11	Ubicación comercio	Intermedio
12	Colegios	Bueno
13	Hospitales	Regular
14	Parques	Intermedio
15	Valor M2	\$ 866.667
16	Valor total	\$ 260.000.000
17	Contacto	3118629237
RAFAEL CALERO		
CLL 25 N° 10-33 B. CAMPIÑA M. YOPAL		

DATO 3		
ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	DETALLES
1	Tipo	Casa
2	Área lote de terreno	122 M2
3	área construida	105 M2
4	Vías acceso	Bueno
5	Ubicación	Intermedio
6	Número de pisos	1
7	Seguridad	intermedio
8	Estrato	2
9	Acabados	Obra blanca
10	Uso	Residencial
11	Ubicación comercio	intermedio
12	Colegios	Bueno
13	Hospitales	Regular
14	Parques	Intermedio
15	Valor M2	\$ 1.188.525
16	Valor total	\$ 145.000.000
17	Contacto	3118848486
NEFTALY RODRIGUEZ		
KR 13A N° 25-36 B. ARAGUANEY M. YOPAL		

DATO 4		
ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	DETALLES
1	Tipo	Casa
2	Área lote de terreno	200 M2
3	área construida	130 M2
4	Vías acceso	Bueno
5	Ubicación	Intermedia
6	Número de pisos	1
7	Seguridad	Intermedio
8	Estrato	2
9	Acabados	Obra blanca
10	Uso	Residencial
11	Ubicación comercio	Intermedio
12	Colegios	Bueno
13	Hospitales	Regular
14	Parques	Intermedio
15	Valor M2	\$ 1.175.000
16	Valor total	\$ 235.000.000
17	Contacto	3507013679
JOSE VICENTE NEME		
CLL 25 N° 11-04 B. ARAGUANEY M. YOPAL		

Teniendo en cuenta lo anterior se puede observar que en los datos encontrados en la muestra del barrio ARAGUANEY, los inmuebles son con construcciones incluidas, por lo
CELULAR 310-8712122 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

tanto se procedió a aplicar el método de reposición para determinar el valor del metro cuadrado de terreno, es decir de acuerdo con la construcción del inmueble se deduce según su vetustez la vida útil y con tablas de fitto y corvini se logra estimar el valor de la construcción, para poder estimar el valor del lote de terreno de la siguiente forma:

MUESTRA 1		
ESTADO	valores	OBSERVACIONES
ÁREA LOTE DE TERRENO	105 M2	
ÁREA CONSTRUIDA	105 M2	
EDAD (años) vetustez	10	TENIENDO EN CUENTA LOS ACABADOS.
CLASE	clase 3,5	SEGÚN TABLA DE FITTO Y CORVINI
% DEPRECIACIÓN LINEAL	38,51%	SEGÚN EDAD (depreciación Lineal).
V/R M2 CONSTRUIDO. NUEVO	\$ 1.000.000	OBRA BLANCA VLR M2
% DEPRECIACIÓN SEGÚN CONSERVACIÓ	0,38	SEGÚN TABLA DE FITTO Y CORVINI CONSERVACIÓN.
DEPRECIACIÓN	\$ 380.000	TENIENDO EN CUENTA ESTADO CONSERVACIÓN
V/R M2 CONSTRUIDO DEPRECIADO	\$ 620.000	M2 CONSTRUIDO INMUEBLE OBJETO AVALÚO
V/R TOTAL CONSTRUCCIÓN	\$ 65.100.000	M2 CONSTRUIDO DEPRECIADO
V/R TOTAL TERRENO	\$ 84.900.000	VALOR TOTAL LOTE DE TERRENO
V/R TOTAL	\$ 150.000.000	VALOR TOTAL INMUEBLE INCLUYE MEJORAS Y TERRENO

MUESTRA 2		
ESTADO	valores	OBSERVACIONES
ÁREA LOTE DE TERRENO	300 M2	
ÁREA CONSTRUIDA	150 M2	
EDAD (años) vetustez	20	TENIENDO EN CUENTA LOS ACABADOS.
VIDA ÚTIL	70	MUROS DE CARGA (sistema de construcción).
CLASE	clase 3,5	SEGÚN TABLA DE FITTO Y CORVINI
% DEPRECIACIÓN LINEAL	45,17%	SEGÚN EDAD (depreciación Lineal).
V/R M2 CONSTRUIDO. NUEVO	\$ 700.000	OBRA BLANCA VLR M2
% DEPRECIACIÓN SEGÚN CONSERVACIÓ	0,45	SEGÚN TABLA DE FITTO Y CORVINI CONSERVACIÓN.
DEPRECIACIÓN	\$ 315.000	TENIENDO EN CUENTA ESTADO CONSERVACIÓN
V/R M2 CONSTRUIDO DEPRECIADO	\$ 385.000	M2 CONSTRUIDO INMUEBLE OBJETO AVALÚO
V/R TOTAL CONSTRUCCIÓN	\$ 57.750.000	M2 CONSTRUIDO DEPRECIADO
V/R TOTAL TERRENO	\$ 202.250.000	VALOR TOTAL LOTE DE TERRENO
V/R TOTAL	\$ 260.000.000	VALOR TOTAL INMUEBLE INCLUYE MEJORAS Y TERRENO

MUESTRA 3		
ESTADO	valores	OBSERVACIONES
ÁREA LOTE DE TERRENO	122 M2	
ÁREA CONSTRUIDA	105 M2	
EDAD (años) vetustez	10	TENIENDO EN CUENTA LOS ACABADOS.
VIDA ÚTIL	70	MUROS DE CARGA (sistema de construcción).
CLASE	clase 3	SEGÚN TABLA DE FITTO Y CORVINI
% DEPRECIACIÓN LINEAL	38,51%	SEGÚN EDAD (depreciación Lineal).
V/R M2 CONSTRUIDO. NUEVO	\$ 700.000	OBRA BLANCA VLR M2
% DEPRECIACIÓN SEGÚN CONSERVACIÓ	0,3800	SEGÚN TABLA DE FITTO Y CORVINI CONSERVACIÓN.
DEPRECIACIÓN	\$ 266.000	TENIENDO EN CUENTA ESTADO CONSERVACIÓN
V/R M2 CONSTRUIDO DEPRECIADO	\$ 434.000	M2 CONSTRUIDO INMUEBLE OBJETO AVALÚO
V/R TOTAL CONSTRUCCIÓN	\$ 45.570.000	M2 CONSTRUIDO DEPRECIADO
V/R TOTAL TERRENO	\$ 99.430.000	VALOR TOTAL LOTE DE TERRENO
V/R TOTAL	\$ 145.000.000	VALOR TOTAL INMUEBLE INCLUYE MEJORAS Y TERRENO

MUESTRA 4		
ESTADO	valores	OBSERVACIONES
ÁREA LOTE DE TERRENO	200 M2	
ÁREA CONSTRUIDA	190 M2	
EDAD (años) vetustez	15	TENIENDO EN CUENTA LOS ACABADOS.
VIDA ÚTIL	70	MUROS DE CARGA (sistema de construcción).
CLASE	clase 3,5	SEGÚN TABLA DE FITTO Y CORVINI
% DEPRECIACIÓN LINEAL	41,69%	SEGÚN EDAD (depreciación Lineal).
V/R M2 CONSTRUIDO. NUEVO	\$ 800.000	OBRA BLANCA Y GRIS (PROM) VLR M2
% DEPRECIACIÓN SEGÚN CONSERVACIÓN	0,4100	SEGÚN TABLA DE FITTO Y CORVINI CONSERVACIÓN.
DEPRECIACIÓN	\$ 328.000	TENIENDO EN CUENTA ESTADO CONSERVACIÓN
V/R M2 CONSTRUIDO DEPRECIADO	\$ 472.000	M2 CONSTRUIDO INMUEBLE OBJETO AVALÚO
V/R TOTAL CONSTRUCCIÓN	\$ 89.680.000	M2 CONSTRUIDO DEPRECIADO
V/R TOTAL TERRENO	\$ 145.320.000	VALOR TOTAL LOTE DE TERRENO
V/R TOTAL	\$ 235.000.000	VALOR TOTAL INMUEBLE INCLUYE MEJORAS Y TERRENO

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

CUADRO DE DATOS LOTE DE TERRENO						
PREDIO	NOMBRE OFERTANTE	TELÉFONO	UBICACIÓN	ÁREA LOTE	VALOR LOTE	VALOR M2
1	CARLOS GUALDRON	3134239976	YOPAL	105 M2	\$ 84.900.000	\$ 808.571
2	RAFAEL CALERO	3118629237	YOPAL	300 M2	\$ 202.250.000	\$ 674.167
3	NEFTALY RODRIGUEZ	3118848486	YOPAL	122 M2	\$ 99.430.000	\$ 815.000
4	JOSE VICENTE NEME	3507013679	YOPAL	200 M2	\$ 145.320.000	\$ 726.600

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

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

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

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

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

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

12.5.1.3. HOMOGENEIZACIÓN DE VALORES URBANOS

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

TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN DE VALORES M2 DE LOTES DE TERRENO COMPARABLES

DATO	VALOR M2 U	VALOR TOTAL LOTE	ÁREA M2	FACTOR	UBICACIÓN	FACTOR	FUENTE	FACTOR	V/R M2 HOMOGENEIZADO
1	\$ 808.571	\$ 84.900.000	105 M2	1	BUENO	1	OFERTAS	0,9	\$ 727.714
2	\$ 674.167	\$ 202.250.000	300 M2	0,9	INTERMEDIO	1,2	OFERTAS	0,9	\$ 655.290
3	\$ 815.000	\$ 99.430.000	122 M2	1	BUENO	1	OFERTAS	0,9	\$ 733.500
4	\$ 726.600	\$ 145.320.000	200 M2	1	BUENO	1	OFERTAS	0,9	\$ 653.940
PROMEDIO									\$ 692.611
DESVIACIÓN									\$ 43.941,1
COEFICIENTE									6,3%
P MÁXIMO									\$ 736.552
P MÍNIMO									\$ 648.670

TABLA PARA FACTORIZAR UBICACIÓN

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

UBICACIÓN	FACTOR
OPTIMO	0,9-0,8
BUENO	1
INTERMEDIO	1,1-1,2
REGULAR	1,2-1,5

TABLA PARA FACTORIZAR TAMAÑO

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

TAMAÑO ÁREA	FACTOR
60-	1,5
90-60	1,1-1,2
100-200	1-1,1
200-300	1-0,9
300	0,8

TABLA PARA FACTORIZAR FUENTE

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

FUENTE	FACTOR
OFERTAS	0,9
TRANSACCION	1
AVALUOS	1

12.5.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

12.5.2.1. SINOPSIS DE LAS CONSTRUCCIONES QUE COMPONEN EL INMUEBLE

El inmueble está compuesto por una construcción de un piso, distribuida en un espacio para sala comedor, espacio para cocina, dos habitaciones y un patio interior. La construcción se encuentra en obra gris.

12.5.2.2. FÓRMULAS ESTADÍSTICAS PARA EL MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

$$VCU = M^2 - VD$$

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

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

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

Siglas:

F= Factor

D= Depreciación %

CT= Costo total

VD= Valor depreciado

MC= Multiplicador de costo directo

AF= Avalúo final

VR= Valor de reposición

VCU= Valor construcción actual

V_c= Vida corrida (Vetustez)

V_u= Vida útil

12.5.2.3. APLICACIÓN DE LAS FORMULAS

Se toma como VR el valor del metro cuadrado actual a todo costo de una construcción igual o similar característicamente con el encontrado en el catálogo del IGAC 2018 (ítem 1.02) de la siguiente forma:

VR=	\$ 816.852
F=	1
MC=	1
CT = VR x F x MC	\$ 816.852
Vida corrida (años) =	15
Vida util (años)=	70
D = (edad% de la vida)	21
Calificación Fitto y Corvini=	3.5
Depreciación=	41.69
% Depreciado	0.59
VD =	\$ 481.942

12.6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

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

12.7. PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN

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

12.8. VALUACIÓN

12.8.1. DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO

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

12.8.2. CANTIDADES

Área de terreno ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144 M2).

Área construida ciento nueve metros cuadrados (109 M2)

12.8.3. VALORES UNITARIOS Y VALOR TOTAL DE LA VALUACIÓN

12.8.3.1. VALOR DEL LOTE DE TERRENO

ÁREA DEL LOTE M2	VALOR M2	VALOR LOTE DE TERRENO
144	\$ 692.611	\$ 99'735.984

12.8.3.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	ÁREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
CONSTRUCCIÓN	109	\$ 481.942	\$ 52'531.678

12.8.3.3. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

VALOR DEL TERRENO	VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE
\$ 99'735.984	\$ 52'531.678	\$ 152'267.662

12.8.3.4. VALOR EN LETRAS

El valor más probable del inmueble asciende a la suma de **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/C.**

13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

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

14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Por medio del presente declaro que:

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

15. NOMBRE CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

15.1. NOMBRE DEL VALUADOR

JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO

15.2. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

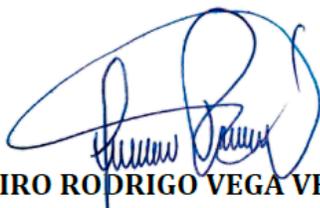
- Adscrito a la lista actual y vigente de Auxiliares de la Justicia expedida por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA oficina de Yopal-Casanare, para actuar como Perito Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales.
- Afiliado Al Registro Nacional De Avaluadores R.N.A con registro R.N.A 4052.
- De acuerdo a la resolución 1673 de 2008 cuento con Registro Abierto de Avaluadores RAA N° AVAL-79693856

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

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

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

15.4. FIRMA DEL VALUADOR



JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO

C.C. 79.693.856 de Bogotá

Registro Abierto De Avaluadores R.A.A N° AVAL-79693856

Registro Nacional De Avaluadores R.N.A N° 4052

FEBRERO 2021

16. ANEXOS

16.1. CERTIFICADO CATASTRAL

Teniendo en cuenta la solicitud realizada por el solicitante, se incorpora en el presente informe el certificado catastral nacional número **6528-276089-92314-3073967**, con fecha de expedición veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte (2020), en el cual el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que HOLGUIN HOLGUIN MARLEN identificada con cedula de ciudadanía No 39949084 se encuentra inscrita en la base de datos del IGAC con el siguiente predio:

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:85-CASANARE
MUNICIPIO:1-YOPAL
NÚMERO PREDIAL:01-01-00-00-0493-0005-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-01-0493-0005-000
DIRECCIÓN:K 11A 25A 06 BR ARAGUANEY
MATRÍCULA:470-33130
ÁREA TERRENO:0 Ha 142m2
ÁREA CONSTRUIDA:109.0 m2

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 35,717,000

Teniendo en cuenta la información económica presentada en el certificado anteriormente mencionado en la cual se establece que el avalúo catastral del inmueble es de treinta y cinco millones setecientos diecisiete mil pesos (\$35'717.000=) se incrementa este valor en un cincuenta por ciento (50%) para de esta forma obtener el valor judicial el cual se establecería de la siguiente manera:

VALOR AVALÚO CATASTRAL	PORCENTAJE	VALOR INCREMENTADO	VALOR TOTAL
\$ 35.717.000	50%	\$ 17.858.500	\$ 53.575.500

Como se puede apreciar el valor obtenido es por la suma de cincuenta y tres millones quinientos setenta y cinco mil quinientos pesos (\$53.575.500=), valor inferior al valor obtenido en la realización del avalúo comercial del bien inmueble y que se estipulo en la suma de ciento cincuenta y dos millones doscientos sesenta y siete mil seiscientos sesenta y dos pesos m/c. (\$152'267.662), esto obedece a que el valor comercial se obtiene de la realización del análisis de mercado, en el cual se obtuvieron muestras que fueron analizadas, mientras que el avalúo catastral corresponde a la base de datos y calificaciones con las que trabaja el IGAC, pero comercialmente no se encuentra ningún predio de estas características que se asemeje al valor catastral estipulado en el certificado expedido por el IGAC.

Copia del certificado catastral Nro 6528-276089-92314-3073967



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitramites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 6528-276089-92314-3073967
FECHA: 27/10/2020

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: HOLGUIN HOLGUIN MARLEN identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 39949084 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:85-CASANARE
MUNICIPIO:1-YOPAL
NÚMERO PREDIAL:01-01-00-00-0493-0005-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-01-0493-0005-000
DIRECCIÓN:K 11A 25A 06 BR ARAGUANEY
MATRÍCULA:470-33130
ÁREA TERRENO:0 Ha 142m2
ÁREA CONSTRUIDA:109.0 m2

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALÚO:\$ 35,717,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	HOLGUIN HOLGUIN MARLEN	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000039949084
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **A SOLICITUD DEL INTERESADO..**

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADERO DE INFORMACION.

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB) y Soacha, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

16.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO



IMG1 FRENTE DEL INMUEBLE EN ESTUDIO



IMG2 FRENTE DEL INMUEBLE EN ESTUDIO

CELULAR 310-8712122 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com



IMG 3 Entrada al inmueble en estudio



IMG 4 Cubierta en pasillo de acceso



IMG 5 Pasillo de acceso



IMG 6 Espacio para sala comedor



IMG 7 Cubierta de sala comedor



IMG 8 Espacio de sala comedor



IMG 9 Puerta de acceso habitación dos



IMG 9 Pasillo que comunica habitación dos con el patio



IMG 10 Toma frontal habitación dos



IMG 11 puerta de acceso a garaje que funciona como habitación uno



IMG 12 Vista de habitación uno



IMG 13 Vista de habitación uno, pared delantera



IMG 14 Vista de habitación tres



IMG 15 Cubierta de habitación tres



IMG 15 Acceso por el patio a la cocina



IMG 16 Zona de cocina



IMG 17 Vista general de la cocina



IMG 18 Cubierta de la zona de cocina



IMG 19 Zona de cocina



IMG 20 Zona de cocina



IMG 21 Zona de lavandería



IMG 22 Patio interior



IMG 23 Patio interior



IMG 22 Unidad sanitaria



IMG 23 Unidad sanitaria



IMG 24 Unidad sanitaria



IMG 24 Unidad sanitaria



IMG 25 Unidad sanitaria



IMG 26 Unidad sanitaria



IMG 27 Patio interior



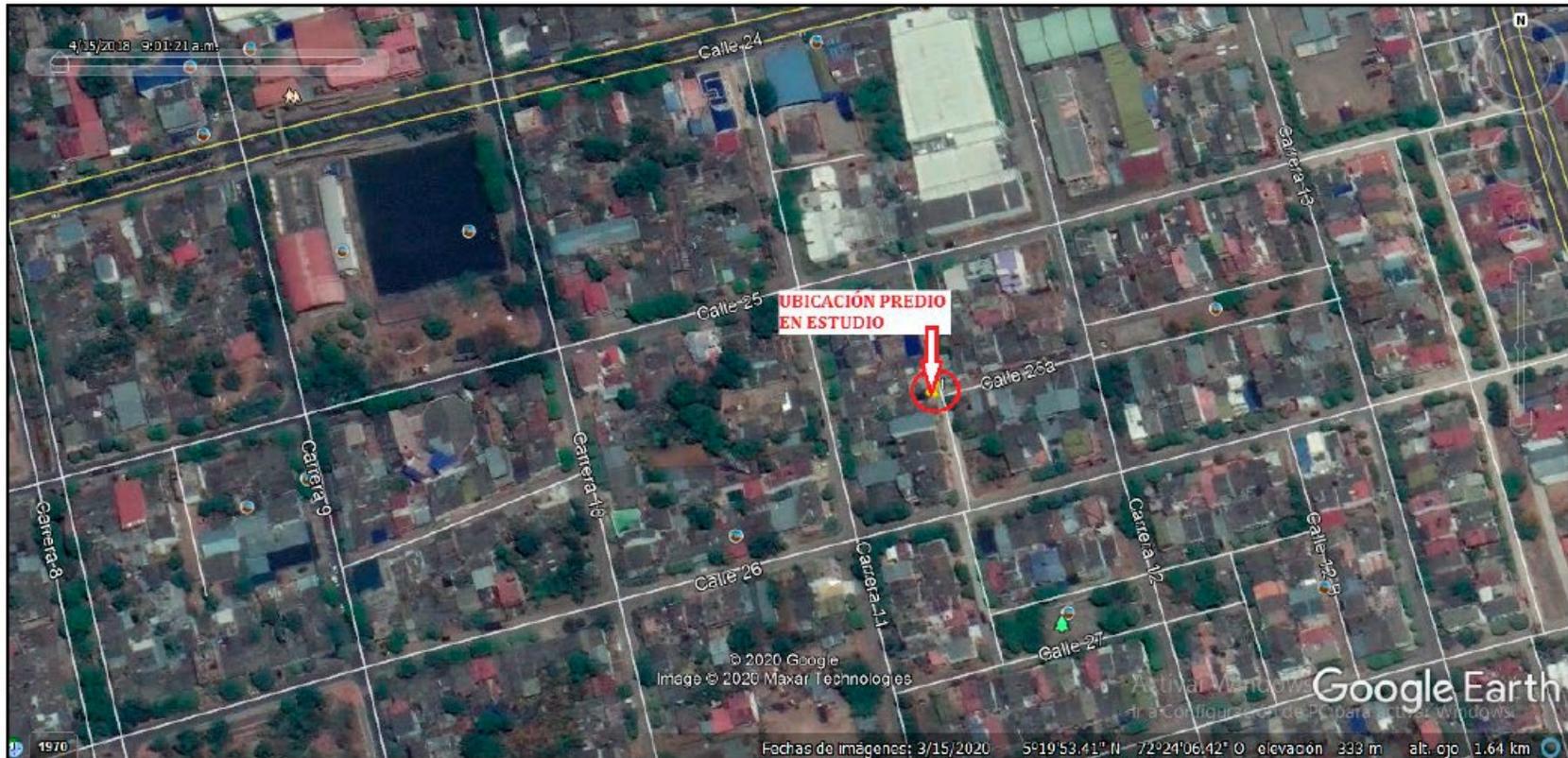
IMG 28 Patio interior



IMG 29 Patio interior

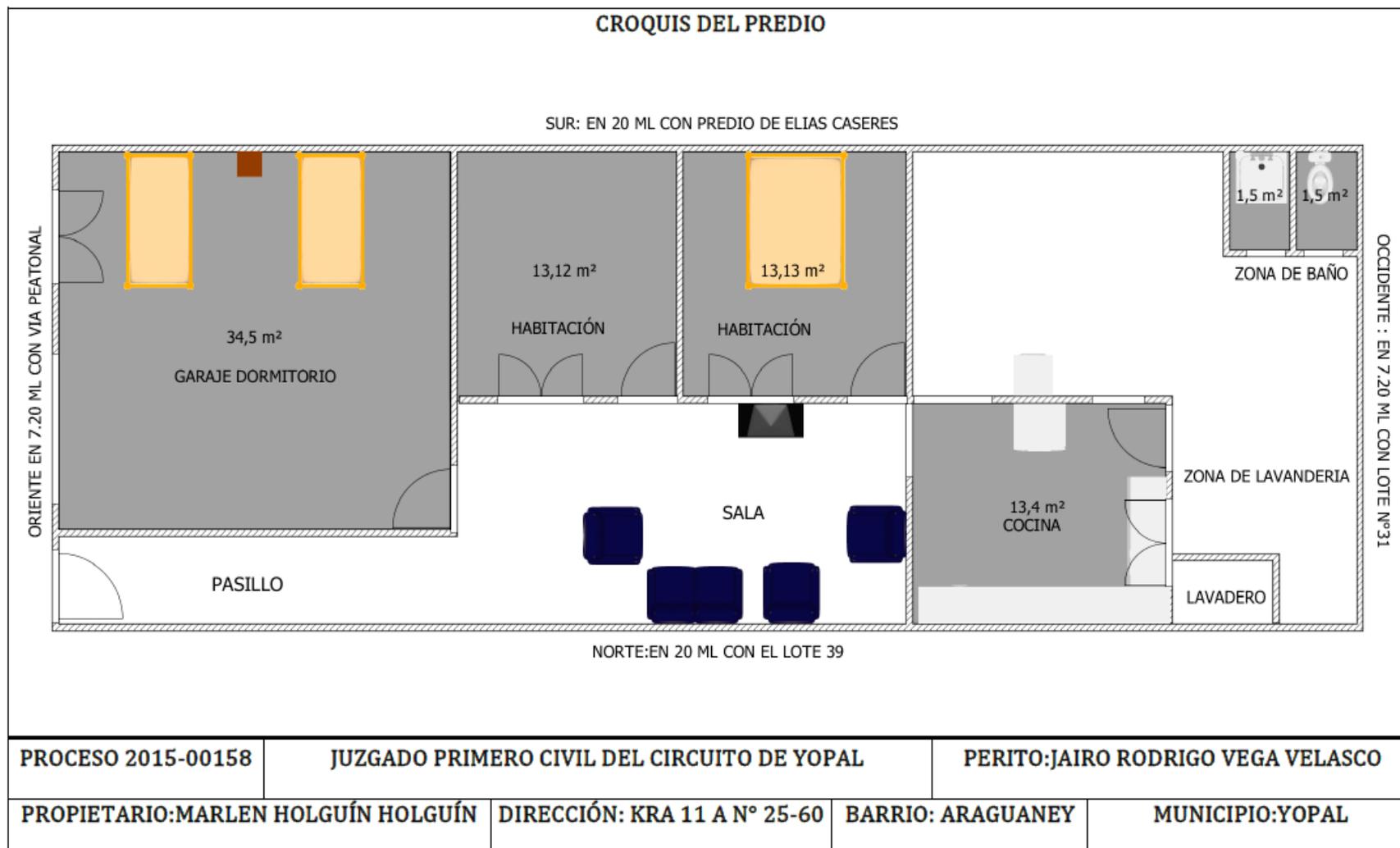


IMG 30 Zona de lavandería



FUENTE GOOGLE EARTH SE DEMARCA POR PARTE DEL PERITO EN ROJO LA UBICACIÓN DEL PREDIO EN ESTUDIO

CELULAR 310-8712122 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com



CELULAR 310-8712122 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

16.3. SOPORTES

16.2.1. COPIA DEL CERTIFICADO TRADICIÓN 470-33130

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
El punto de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 210203635338853747 **Nro Matrícula: 470-33130**
Pagina 1

Impreso el 3 de Febrero de 2021 a las 04:44:03 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 470 - YOPAL DEPTO: CASANARE MUNICIPIO: YOPAL VEREDA: YOPAL
FECHA APERTURA: 29-06-1994 RADICACIÓN: 3297 CON: ESCRITURA DE: 23-06-1994
CODIGO CATASTRAL: 85001010100000493000600000000000 COD CATASTRAL ANT: 85001010104930005000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
DE ACUERDO AL DECRETO 1711/84, ESTE LOTE TIENE UNA CABIDA DE CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (144M2) CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 1.808 DE JUNIO 23 DE 1994.

COMPLEMENTACION:
01- ENERO 29 DE 1992, ESCRITURA 2385 DE DICIEMBRE 30 DE 1991, NOTARIA YOPAL, MODO ADQUISICION: VENTA, DE: JIMENEZ DE PEREZ EMMA, A: GRANADOS JAIRO ALBERTO. 02- SEPTIEMBRE 12 DE 1986, ESCRITURA 825 DE AGOSTO 6 DE 1986, NOTARIA YOPAL, MODO ADQUISICION: VENTA, DE: PEREZ CARLOS ALBERTO, A: JIMENEZ DE PEREZ EMMA. 03- MARZO 9 DE 1964, RESOLUCION 282 DE FEBRERO 6 DE 1964, INCORA, MODO ADQUISICION: ADJUDICACION BALDIOS, DE: INCORA, A: PEREZ CARLOS ALBERTO.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
2) CARRERA 11A #25-60
1) SIN DIRECCION

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
470 - 11630
470 - 25477

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-06-1994 Radicación: 3297
Doc: ESCRITURA 1808 del 23-06-1994 NOTARIA 2A de YOPAL VALOR ACTO: \$60,000
ESPECIFICACION: : 101 VENTA (144 M2)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GRANADOS BARRAGAN JAIRO ALBERTO
A: **HOLGUIN HOLGUIN MARLEN** X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-10-2011 Radicación: 2011-10221
Doc: ESCRITURA 1953 del 09-09-2011 NOTARIA 2 de YOPAL VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: HOLGUIN HOLGUIN MARLEN CC# 39949084 X
A: **INVERSIONES EL DORADO S.A** NIT# 8918564579

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-09-2014 Radicación: 2014-10035
Doc: OFICIO 01007 del 15-09-2014 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE YOP de YOPAL VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

CELULAR 310-8712122 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

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



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

Certificado generado con el Pin No: 210203635338853747

Nro Matrícula: 470-33130

Página 2

Impreso el 3 de Febrero de 2021 a las 04:44:03 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: FUNDACION DE LA MUJER

NIT# 8902123416

A: HOLGUIN HOLGUIN MARLEN

CC# 39949084 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-08-2015 Radicación: 2015-8311

Doc: OFICIO 1967 del 18-08-2015 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE de YOPAL VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO - OFICIO 01007 DEL 15-09-2014

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

DE: FUNDACION DE LA MUJER

NIT# 8902123416

A: HOLGUIN HOLGUIN MARLEN

CC# 39949084 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-08-2015 Radicación: 2015-8311

Doc: OFICIO 1967 del 18-08-2015 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE de YOPAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA PROCESO 2015-00158

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

DE: INVERSIONES EL DORADO S.A

NIT# 8918564579

A: HOLGUIN HOLGUIN MARLEN

CC# 39949084 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-08-2017 Radicación: 2017-7645

Doc: OFICIO 219923 del 25-07-2017 ALCALDIA DE YOPAL de YOPAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: MUNICIPIO DE YOPAL

NIT# 8918550177

A: HOLGUIN HOLGUIN MARLEN

CC# 39949084 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-826 Fecha: 02-11-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-513 Fecha: 26-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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

Certificado generado con el Pin No: 210203635338853747

Nro Matricula: 470-33130

Página 3

Impreso el 3 de Febrero de 2021 a las 04:44:03 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-6533

FECHA: 03-02-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

16.2.2. COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1953

7 700121 336653



ESCRITURA PÚBLICA: EL NOVECIENTOS
CINCUENTA Y TRES (1953)
FECHA DE OTORGAMIENTO: SEPTIEMBRE
9 DE 2011

OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE YOPAL
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN
MATRICULA INMOBILIARIA: 470-33130
CERTIFICADO CATASTRAL No: 010104930005000

UBICACIÓN DEL PREDIO
DEPARTAMENTO: CASANARE
MUNICIPIO: YOPAL
URBANA: X
DIRECCION: CARRERA 11 A No. 25-60

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

HIPOTECA	CODIGO 0204
VALOR HIPOTECA	\$30.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN LOS ACTOS

DE:	IDENTIFICACION
MARLEN HOLGUIN HOLGUIN	39.949.084 VILLANUEVA
A:	
INVERSIONES EL DORADO S.A	NIT. 891.856.457-9

ESCRITURA NÚMERO: 1953
FECHA DE OTORGAMIENTO: SEPTIEMBRE 9 DE 2011

En la Ciudad de Yopal, Departamento de Casanare, República de Colombia, a los días 9 del mes de SEPTIEMBRE de dos mil once (2011) al despacho de la Notaría primera del círculo de Yopal, del cual es titular **EDILBERTO PEREZ SUAREZ**, compareció **MARLEN HOLGUIN HOLGUIN**, Quien manifiesta ser mayor de edad vecina de Yopal identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.949.084 expedida en Villanueva, de estado civil soltera, sin sociedad marital de hecho vigente, quien obran en

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



República de Colombia



010104930005000

nombre propio, y como codeudora del crédito que será otorgado al señor **JANER JESUS GARCIA PALOMINO** Quien manifiesta ser mayor de edad vecino de Yopal identificado con Cédula de Ciudadanía No. 18.927.710 expedida en Aguachica y quien para efecto del presente contrato se llamara **EL HIPOTECANTE** y por otra parte **JAIME CAICEDO ORDOÑEZ**, Quien manifiesta ser mayor de edad, vecino de la ciudad de Duitama, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.133.426 expedida en Bogotá, quien obra en calidad de representante legal de **"INVERSIONES EL DORADO S.A"**, identificada con el Nit. No. **NIT. 891.856.457-9** establecimiento comercial legalmente constituido con domicilio principal en la ciudad de Duitama, todo lo cual consta en Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Duitama, quien en adelante se denominara **ACREEDOR HIPOTECARIO**, han acordado celebrar el presente contrato el cual se regirá por las siguientes Cláusulas: **PRIMERA:** EL HIPOTECANTE además de comprometer su responsabilidad personal, constituye HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO EN CUANTÍA INDETERMINADA a favor del Establecimiento comercial legalmente constituido y con domicilio principal en la ciudad de Duitama, sobre el siguiente inmueble, el cual de conformidad a la Escritura Pública No. 1808 del 23 de junio de 1994 de la Notaría primera del Círculo de Yopal, se trata de: una casa de habitación ubicada en la carrera 11 A No. 25-64 del municipio de Yopal-Casanare, con una extensión superficial de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (144 M2)** comprendido dentro de los siguientes linderos: por el **ORIENTE:** en 7.20 metros lineales colinda con vía peatonal, **OCCIDENTE:** en 7.20 metros lineales colinda con lote No. 31, **NORTE:** en 20.00 metros lineales colinda con el lote No. 39 y **SUR:** 20.00 metros lineales colinda con el predio de Elías Cáceres y encierra. **SEGUNDA:** Que el inmueble que se relaciona en la cláusula primera de esta escritura lo posee **EL HIPOTECANTE** quieta, pacífica y



SEGUNDA HOJA: DE LA ESCRITURA NÚMERO DEL
NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO (1953), -- -- --
FECHA DE OTORGAMIENTO: SEPTIEMBRE 9 DE
2011- -- -- --



República de Colombia

Para efectos de verificación de autenticidad, certificar y homologar la autenticidad



regularmente, se halla libre de censos, embargos, pleitos pendientes, inscripción de demanda, condiciones resolutorias, pactos comisorios, limitaciones al derecho de dominio, servidumbre, usufructo, arrendamiento constituido por escritura pública, que no ha sido constituido en Patrimonio de familia, ni entregado en anticresis, ni soporta en actualidad gravamen hipotecario alguno ni es objeto de ninguna demanda civil, no está sometido a procesos administrativos ni judiciales de expropiación, adquisición o extinción del dominio, y en general se encuentra libre de cualquier gravamen que pueda afectarlo. **TERCERA:** Que la presente hipoteca es abierta en primer grado y en **CUANTÍA INDETERMINADA E ILIMITADA**, y tiene por objeto garantizar al **ACREEDOR HIPOTECARIO** el pago de las obligaciones que por cualquier concepto y conjuntamente con sus accesorios, hubiere contraído o llegare a contraer **EL HIPOTECANTE**, en su calidad de codeudor, crédito que a la fecha de la presente escritura es otorgado por la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)**. Los créditos correspondientes pueden constar en pagarés, letras de cambio Cualquier otro título valor en los que figure el deudor, bien sea individualmente cualquiera de ellos, o conjuntamente todos o algunos de los mismos, como girador, aceptante, endosante, suscriptor, ordenante, directa o indirectamente, individual, conjunta, solidariamente o separadamente con otra u otras firmas o en cualquier instrumento público o documento de deber proveniente del deudor, o que respalden operaciones de crédito u operaciones bancarias tales como: sobregiros en Cuentas Corrientes, préstamos, créditos sobre el exterior o sobre plazas del país, descuentos de bonos de

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

prenda, cartas de créditos sobre el interior u del exterior, garantías personales, avales, aceptaciones bancarias, etc. En general esta garantía hipotecaria ampara las obligaciones por razón de capital y también de los intereses durante el plazo y la mora, si la hubiere y el cumplimiento de todas las obligaciones comerciales contraídas con anterioridad a la fecha de esta escritura y las que llegaren a suscribirse, cederse o subrogarse, a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, así como las comisiones, las costas judiciales y cualquier gasto que el **ACREEDOR HIPOTECARIO** hiciera en la cobranza, si fuere el caso. Por ser esta hipoteca en cuantía indeterminada o ilimitada, la totalidad del valor comercial del inmueble gravado, determinado al efectuarse el pago judicial garantiza las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula, aún por encima de la cuantía certificada para efectos fiscales. **CUARTA:** Que en la hipoteca se comprenden las construcciones, mejoras y anexidades presentes y futuras y las pensiones e indemnizaciones que conforme a la ley civil quedan incluidas en ella. **QUINTA:** Que EL HIPOTECANTE se compromete a entregar la primera copia de esta escritura debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos junto con el certificado de libertad correspondiente al inmueble hipotecado en el que conste la inscripción de este gravamen, a satisfacción de ACREEDOR HIPOTECARIO, máximo en un término de noventa (90) días calendario, contados a partir de la firma de esta escritura. **SEXTA:** La hipoteca garantiza las obligaciones En la forma y condiciones que constan en los documentos correspondientes y no se extinguirá por el hecho de ampliarse, cambiarse o renovarse las obligaciones garantizadas por ella. No obstante, ELHIPOTECANTE o el deudor autorizan expresamente toda ampliación que El ACREEDOR HIPOTECARIO hiciera de cualquier obligación de su cargo, de modo que siempre esta garantía se extienda a las obligaciones cuyo plazo haya sido ampliado o prorrogado por EL ACREEDOR HIPOTECARIO.



SEGUNDA HOJA: DE LA ESCRITURA NÚMERO DEL
NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO (1953),- - - -
FECHA DE OTORGAMIENTO: SEPTIEMBRE 9 DE
2011- - - - -



República de Colombia

Para efectos de verificación de autenticidad, verifique y compare el código QR



regularmente, se halla libre de censos, embargos, pleitos pendientes, inscripción de demanda, condiciones resolutorias, pactos comisorios, limitaciones al derecho de dominio, servidumbre, usufructo, arrendamiento constituido por escritura pública, que no ha sido constituido en Patrimonio de familia, ni entregado en anticresis, ni soporta en actualidad gravamen hipotecario alguno ni es objeto de ninguna demanda civil, no está sometido a procesos administrativos ni judiciales de expropiación, adquisición o extinción del dominio, y en general se encuentra libre de cualquier gravamen que pueda afectarlo. **TERCERA:** Que la presente hipoteca es abierta en primer grado y en **CUANTÍA INDETERMINADA E ILIMITADA**, y tiene por objeto garantizar al **ACREEDOR HIPOTECARIO** el pago de las obligaciones que por cualquier concepto y conjuntamente con sus accesorios, hubiere contraído o llegare a contraer **EL HIPOTECANTE**, en su calidad de codeudor, crédito que a la fecha de la presente escritura es otorgado por la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)**. Los créditos correspondientes pueden constar en pagarés, letras de cambio Cualquier otro título valor en los que figure el deudor, bien sea individualmente cualquiera de ellos, o conjuntamente todos o algunos de los mismos, como girador, aceptante, endosante, suscriptor, ordenante, directa o indirectamente, individual, conjunta, solidariamente o separadamente con otra u otras firmas o en cualquier instrumento público o documento de deber proveniente del deudor, o que respalden operaciones de crédito u operaciones bancarias tales como: sobregiros en Cuentas Corrientes, préstamos, créditos sobre el exterior o sobre plazas del país, descuentos de bonos de

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

prenda, cartas de créditos sobre el interior u del exterior, garantías personales, avales, aceptaciones bancarias, etc. En general esta garantía hipotecaria ampara las obligaciones por razón de capital y también de los intereses durante el plazo y la mora, si la hubiere y el cumplimiento de todas las obligaciones comerciales contraídas con anterioridad a la fecha de esta escritura y las que llegaren a suscribirse, cederse o subrogarse, a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, así como las comisiones, las costas judiciales y cualquier gasto que el **ACREEDOR HIPOTECARIO** hiciera en la cobranza, si fuere el caso. Por ser esta hipoteca en cuantía indeterminada o ilimitada, la totalidad del valor comercial del inmueble gravado, determinado al efectuarse el pago judicial garantiza las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula, aún por encima de la cuantía certificada para efectos fiscales. **CUARTA:** Que en la hipoteca se comprenden las construcciones, mejoras y anexidades presentes y futuras y las pensiones e indemnizaciones que conforme a la ley civil quedan incluidas en ella. **QUINTA:** Que EL HIPOTECANTE se compromete a entregar la primera copia de esta escritura debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos junto con el certificado de libertad correspondiente al inmueble hipotecado en el que conste la inscripción de este gravamen, a satisfacción de ACREEDOR HIPOTECARIO, máximo en un término de noventa (90) días calendario, contados a partir de la firma de esta escritura. **SEXTA:** La hipoteca garantiza las obligaciones En la forma y condiciones que constan en los documentos correspondientes y no se extinguirá por el hecho de ampliarse, cambiarse o renovarse las obligaciones garantizadas por ella. No obstante, EL HIPOTECANTE o el deudor autorizan expresamente toda ampliación que EL ACREEDOR HIPOTECARIO hiciera de cualquier obligación de su cargo, de modo que siempre esta garantía se extienda a las obligaciones cuyo plazo haya sido ampliado o prorrogado por EL ACREEDOR HIPOTECARIO.

7 700171 336684



CUARTA HOJA: DE LA ESCRITURA NUMERO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES (1953) ---
FECHA DE OTORGAMIENTO: SEPTIEMBRE 9 DE 2011 ---

escogida por el ACREEDOR HIPOTECARIO, quedando EL HIPOTECANTE y el deudor obligados a remborsar los valores del costo del avalúo, más los intereses moratorios máximos permitidos, sino paga dentro de los diez (10) días corrientes en que tengan conocimiento de la práctica de esta diligencia.

DECIMA SEGUNDA: Que si para cobrar cualquiera de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca el ACREEDOR HIPOTECARIO entablará acción judicial, el Hipotecante se adhiere al nombramiento del secuestre que haga el ACREEDOR HIPOTECARIO de acuerdo con lo establecido en el numeral cuatro (4) del artículo noveno (9º.) del código de procedimiento civil y renuncia(n) al derecho de pedir que los bienes se dividan en lotes para efecto de la subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinientos veinte (520) del mismo código. **DECIMA TERCERA:** EL HIPOTECANTE queda obligado a presentar anualmente al ACREEDOR HIPOTECARIO durante los cuatro primeros meses, fotocopias autenticadas de los comprobantes que acrediten el pago de los Impuestos predial y complementarios de cada año, correspondientes al inmueble hipotecado, mediante este público instrumento. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que el ACREEDOR HIPOTECARIO o el cesionario de esta garantía declare de pleno derecho vencido el plazo de los créditos amparados con la presente hipoteca, pudiéndose exigir el pago de la totalidad de ellos junto con sus intereses sin ninguna clase de avisos o requerimientos previos

DECIMA CUARTA: La hipoteca que se constituye se extiende vigente desde su inscripción en la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos, siendo entendido que mientras no fuere

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

cancelada en forma expresa, la garantía respaldará todas las obligaciones que se causen o se adquieran antes o durante su vigencia. Presente **JAIME CAICEDO ORDOÑEZ**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Duitama, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.133.426 de Bogotá, quien obra en calidad de representante legal del **"INVERSIONES EL DORADO S.A"**, establecimiento comercial legalmente constituido con domicilio principal en la ciudad de Duitama, todo lo cual consta en Certificado expedido por la Cámara de Comercio el cual se adjunta para su protocolización, acepta, como en efecto lo hace, esta escritura y la hipoteca que por medio de ella se constituye a favor de dicha entidad. --Así mismo la(los) compareciente(s) hace(n) constar que ha(n) Verificado Cuidadosamente sus nombres completos, estado(s) civil(es), número de la matrícula inmobiliaria y linderos. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n) que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del(os) interesado (s) Al (os) otorgante(s) se le (s) advirtió que una vez firmado este instrumento la Notaría no aceptará correcciones o modificaciones sino por escritura pública conforme a lo previstos por la ley. **A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO COMPROBANTES FISCALES:** Los comparecientes presentaron para su protocolización los siguientes documentos: Paz y Salvo Municipal

7 700121 336707



QUINTA HOJA: DE LA ESCRITURA NÚMERO 411
NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES (1953) -- -- -- --
FECHA DE OTORGAMIENTO: SEPTIEMBRE 9 DE 2011



del Predio No. 010104930005000. Avaluado en \$ 27.375.000, valido hasta el 31 de Diciembre del 2011 a favor MARLEN HOLGUIN HOLGUIN, Fotocopia de los documentos de Identidad, Certificado de tradición y libertad Escritura pública No 1808 de la Notaría Primera de Yopal Certificado de existencia y representación legal del INVERSIONES EL DORADO S.A. Memorial por medio del cual INVERSIONES EL DORADO S.A otorga crédito por el valor de treinta millones de pesos (\$ 30.000.000) y poder OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. Leído este Instrumento publico por los otorgantes y advertidos de su registro, estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo el NOTARIO que doy fe y por ello lo autorizo previas las advertencias legales.

DERECHO NOTARIALES: \$ 104.622 IVA: \$ 21.730

SUPERINTENDENCIA Y FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$ 7.400

RETEFUENTE: \$ -0-

PAPEL DE SEGURIDAD: 7700121336653-7700121336660-7700121336677-7700121336684 -7700121336707

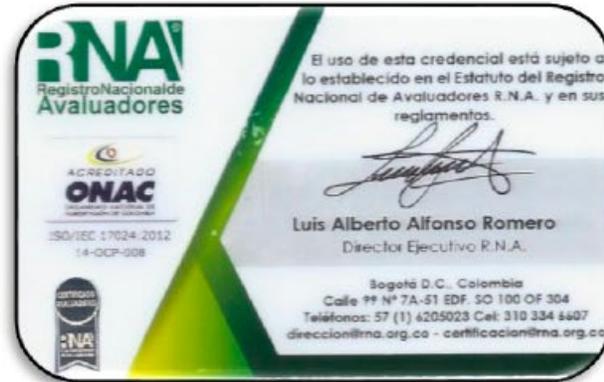
LOS COMPARECIENTES,
EL HIPOTECANTE;

 CA 104509118

Marlen Holguin H.
MARLEN HOLGUIN HOLGUIN
C. C. 39949084 de Villa (cas)
TEL 312 357 7394
DIRECCIÓN Cr. 11 A N. 25 -64
CIUDAD DONDE VIVE Yopal
ACTIVIDAD ECONOMICA: Asesora de cuentas

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

16.2.3. COPIA DE LOS DOCUMENTOS DEL PERITO





PIN de Validación: c8460b85



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	29 Mayo 2018	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	29 Mayo 2018	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA



PIN de Validación: c8460b85



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

Ciudad: YOPAL, CASANARE
Dirección: CARRERA 22 # 7-23 APARTADO P 217
Teléfono: 310-8712122
Correo Electrónico: marpinsas2016@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79693856.

El(la) señor(a) JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

c8460b85

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 Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS N° URB-1060



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO
C.C. 79693856

R.N.A 4052

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

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

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

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

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

Código: RD/FR/02
Versión: 3

Página 1 de 1





CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES Nº **RUR-0810**



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO
C.C. 79693856

R.N.A. 4052

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

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

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

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

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 5205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR02
Versión: 3

Página 1 de





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

DESAJ-COAY 102-17

**EL COORDINADOR DE LA OFICINA DE APOYO JUDICIAL DE
YOPAL**

CERTIFICA

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

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

En calidad de **PERITO AVALUADOR**.

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


JUAN DE JESUS BECERRA CHAPARRO
Coordinador
Oficina de Apoyo Judicial
Yopal

Lymb.

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

17. BIBLIOGRAFÍA

- PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE YOPAL POT ACUERDO 024 DE 2013.
 - LEY 388 DE 1997 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL I.G.A.C En el cual se establecen metodologías para la realización de avalúos.
 - Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Urbanos NTS I 01
- Procedimiento Y Metodología Para La Realización De Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos A Valor De Mercado NTS M01
 - Normas para tasaciones urbanas, TABLA FITTO Y CORVINI.

18. DECLARACIONES E INFORMACIONES

JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO

Dirección de notificaciones: Calle 10 # 20-09 apartado postal 217, Yopal-Casanare

Número de celular 310-8712122

Dirección Electrónica tar-cu@hotmail.com

Lugar y Fecha de Nacimiento Bogotá, 15 de agosto de 1975

Cédula de Ciudadanía 79.693.856 expedida en Bogotá (Cundinamarca)

Registro Abierto de Avaluadores RAA # AVAL-79693856

Registro nacional de Avaluadores R.N.A 4052

PERFIL PROFESIONAL

Como PERITO AVALUADOR cuento con ocho (8) años de experiencia y he realizado hasta la fecha informes de Avalúos en el departamento de Casanare, avalúos comerciales de inmuebles urbanos y rurales, avalúo de muebles, equipos de oficina y de computo, maquinaria y equipo, con objetividad e imparcialidad en los dictámenes periciales encomendados.

De acuerdo a la ley 1673 de 2013 actualmente me encuentro certificado por el Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA para la realización de avalúos de inmuebles urbanos y rurales, con el código de certificación RAA #AVAL-79693856.

Manifiesto que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

Me baso en 3 principios: estricta ética profesional, amplio sentido humanístico y mejoramiento constante del servicio.

Los proyectos asignados son planificados, organizados, dirigidos y controlados por mi persona, apoyado en casos estrictamente necesarios de expertos en los diferentes campos del conocimiento valuatorio.

La capacitación, investigación y control constante de mi proceso de valuación me ha permitido ir perfeccionando y fortaleciendo cada vez más mi sistema de trabajo.

EXPERIENCIA LABORAL

AVALUADOR INDEPENDIENTE enero 2012 a la fecha, con experiencia de ocho (8) años en la realización de avalúos urbanos y rurales para Empresas como el Bancolombia, Banco de Bogotá, Banco Agrario, Juzgados del Casanare Civiles Municipales y Civiles del Circuito, molino Diana corporación, molino Sonora y particulares del Casanare, Frio y Calor, desarrollo de avalúos de Servidumbres petroleras.

FORMACIÓN

Bachiller Académico

Con el ánimo de reforzar y mejorar mis conocimientos he participado en varios cursos y seminarios en materia de avalúos con los cuales he logrado afianzar mis conocimientos los cuales he ido aplicando en el desarrollo de cada uno de los informes presentados ante los Despachos Judiciales y las diferentes empresas y particulares solicitantes.

- ✓ Seminario “El método Residual como Técnica Valuatoria” – SCDA - 2013
- ✓ Curso Avalúos para Plusvalía Ley 388 de 1997 – CPR - 2012.
- ✓ Seminario de Avalúos urbanos y rurales – noviembre de 2013
- ✓ Semillero de Avalúos urbanos y rurales – abril de 2017
- ✓ Semillero de avalúos bajo normas NIF – mayo de 2017
- ✓ Seminario de costos y presupuestos APU Construdata – octubre 3 de 2020

Durante el desarrollo de mis actividades como perito Avaluador he participado en los siguientes procesos:

JUZGADO	Nº PROCESO	CLASE	DEMANDANTE	DEMANDADO
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL	2011-00288	Ordinario de pertenencia	María del Transito Guerrero	Gonzalo José Segura Acosta y otros
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL	2011-00376	Ejecutivo	Gruas Hubert Castro &B.S.A.S	Franklin Amezquita Figueredo
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL	2012-00193	Ejecutivo Singular	William Torres Pacheco	José del Carmen Castellanos Verdugo
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL	2013-00076	Ordinario de responsabilidad civil extracontractual	Diana Marcela adame	Julio Armando Calderón
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL	2013-00219	Ejecutivo Mixto	Banco de Bogotá	Nilcia María Camargo Hernández
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL	2014-00042	Ordinario de Pertenencia	Jorge Eduardo Barrera Vargas	Raúl Barrera Pérez, Adelfa Inés Barrera e indeterminados
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL	2014-00154	Ejecutivo Singular	Jairo Ortiz	Marco Antonio Montaña Pérez
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL	2015-00133	Abreviado de imposición de	Carlos Julio Díaz Orduz	Heidy Estella Pizarro de Sánchez

		servidumbre de transito		
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL	2015-00162	Ordinario de Pertenencia	Gloria Cristina Prada Barrera	Herederos de José Antonio Prada León
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL	2017-00150	Pertenencia	Martha Cecilia Varón Ramírez y otra	Personas indeterminadas
PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL	2017-00214	Ordinario de Pertenencia	Libia Inés Cárdenas Fuentes y Otros	Asogracampa
JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO YOPAL	2001-00218	Ordinario de responsabilidad civil extracontractual	Nancy Rios Cifuentes	Empresa production testing services Colombia ltda
JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO YOPAL	2010-00207	Ordinario de Pertenencia	Martha Isabel Rosas Castillo	Pioquinto Castañeda Alfonso y Personas Indeterminadas
JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO YOPAL	2012-00039	Ordinario de Pertenencia	José Noé Alarcón y Helena López Soler	Carlos Alfonso Parra y otros
JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO YOPAL	2012-00056	Ordinario de Simulación	Edel Horacio Reyes Duran y Otra	Fredy Horacio Reyes Sánchez
JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO YOPAL	2013-00142	Reivindicatorio	Rafael Antonio Salamanca Ruiz	Venancia Sierra de Camelo
JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO YOPAL	2014-00158	Ordinario de Resolución de contrato	Luz Noriela Avella Jaspe	Carlos Arturo Chaparro Moreno
JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO YOPAL	2015-00086	Ordinario de Pertenencia Agrario	Luis Francisco Murillo Valero	Flor de María Quiroga y personas indeterminadas
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL YOPAL	2004-00288	Ejecutivo	Jaime Cepeda Fonseca	Fabio Rodriguez Diaz
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL YOPAL	2014-00220	Ejecutivo	Agromundo	Luz Aidé Giraldo
JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO YOPAL	2015-00189	Pertenencia	Antonio Garzon Garavito	BBVA Colombia S.A

JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO YOPAL	2015-00271	Abreviado Posesorio	Evelia Torres Cruz	José Odilio Dimas Muñoz
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL YOPAL	2013-00782	Lesión enorme	María Fidelina Galán y Otros	María Julia Galán de Pérez
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL YOPAL	2015-00388	Verbal de pertenencia	Fidel Alexander Rivera Tapias	Personas indeterminadas
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL YOPAL	2013-00704	Ordinario Acción Reivindicatoria	Carlos Arturo Casas García	Fabián Armando Ordoñez González
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE AGUAZUL	2011-00190	Avalúo de Perjuicios por Servidumbre Petrolera	Ecopetrol S.A	María Petronila Pérez de Cala
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE AGUAZUL	2012-00196	Responsabilidad Civil Contractual	Bombas y Servicios del Casanare	Jaime Alberto Ortiz Martínez
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE AGUAZUL	2014-00401	Acción Reivindicatoria	Georgina Martínez Africano	Gerardo torres Torres
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE AGUAZUL	2014-00377	Imposición de Servidumbre	Transportadora de gas internacional SA ESP-TGI SA ESP	María Inés Cruz
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SABANA LARGA	2013-00091	Avalúo de Perjuicios por servidumbre petrolera	Ecopetrol S.A	Jorge Eliecer Gamba
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SABANA LARGA	2013-00136	Avalúo de Perjuicios por servidumbre petrolera	Ecopetrol S.A	Joaquín Castro Morales
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE MANI	2015-00063	Ordinario de División de la Comunidad	Lureyda Millán Guzmán	Albenio Parra Rojas
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE MANI	2015-00044	Ordinario Reivindicatorio	Jenny Patricia Ospina León	María Judith Chavita Maldonado

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MANI	2017-00083	Pertenencia	Rafael Antonio Niño y Otra	Pedro Vicente Niño Vargas y Otros
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MANI	2017-00171	Especial Avalúo de Servidumbre de Hidrocarburos	Petróleos Sud Americanos Sucursal Colombia S.A	Juan Carlos Barragán Molina
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TRINIDAD	2017-00004	Pertenencia	Angélica Vega de Rivera	Miguel Ángel Camargo Vega y Otros
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TRINIDAD	2018-00014	Verbal de Pertenencia Agraria	Mario Giraldo Botero	Pablo de Dios y Soledad Tumay

Cordialmente:



JAIRO RODRIGO VEGA VELASCO
C.C N° 79.693.856 BTA