



TRASLADOS QUE SE FIJAN EN LA PAGINA WED DE LA RAMA JUDICIAL
CONFORME AL ARTÍCULO 110 DEL C. G. DEL P.
No. 02

CLASE DE PROCESO	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	DÍAS TERMINO	TRASLADO	PDF
Ejecutivo	506834089001 20210003200	Obed Garavito Ortiz	María del Carmen Casallas Ortiz	10	Avalúo NUMERAL 2º ART. 444 DEL C.G.P.	PDF Anexo

El presente traslado se publica en la página web del Juzgado Promiscuo Municipal San Juan de Arama – Meta, hoy **treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023)**, siendo las siete y treinta (07:30) de la mañana.

El Secretario

CARLOS ANDRES TRUJILLO HENAO

El presente traslado se desfija luego de haber permanecido fijado por el término legal en la en la página web del juzgado 1º Promiscuo Municipal, hoy **treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023)**, a las 5:00 p.m.

El Secretario

CARLOS ANDRES TRUJILLO HENAO

EFRAIN YAMA GOMEZ
AVAL-17413209

AVALÚO COMERCIAL

INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 13A No. 16 15 -19
BARRIO: LA ESPERANZA - SAN JUAN DE ARAMA - META

SOLICITADO POR: Dr. OBED GARAVITO ORTIZ

EN PROCESO. EJECUTIVO JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SAN JUAN
DE ARAMA
5068340890012021-0003200

DEMANDANTE: OBED GARAVITO

DEMANDADO: MARIA DEL CARMEN CASALLAS BARBOSA Y OTRO

SAN JUAN DE ARAMA, marzo 23 de 2023

CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META
CEL. 3107752107

CONTENIDO

- 1. MEMORIA DESCRIPTIVA**
- 2. ASPECTOS JURIDICOS**
- 3. LINDEROS**
- 4. AREAS**
- 5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR**
- 6. REGLAMENTACION URBANISTICA**
- 7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.**
- 8. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION**
- 9. METODOLOGIA EMPLEADA**
- 10.SUSTENTACION DEL AVALUO**
- 11.BIBLIOGRAFIA**
- 12. ANEXOS**

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1 PROPIETARIO o POSEEDOR: María del Carmen Casallas Barbosa

1.2 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO.



San Juan de Arama, es un municipio Colombiano situado en el departamento del Meta también conocido como “Puerta de entrada a la Sierra de la Macarena”, es uno de los municipios más antiguos de este departamento fundado en 1937. Se encuentra a 119 Km de la capital Villavicencio

Área total	: 1.163 Km ²
Clima	: Cálido húmedo y temperatura media anual de 28° C
Longitud	: 73° 53´ 40” Oeste Greenwich.
Latitud	: 31° 21´ 25” Norte.
Límites	: Norte: Granada, Lejanías. Oriente: Fuente de Oro, Puerto Lleras. Sur: Vista Hermosa. Occidente: Mesetas.

1.3. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO.

El predio motivo del avalúo se ubica en la parte Norte de la ciudad, en el barrio la Esperanza, con nomenclatura visible de la Carrera 13 No. 16- 19 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de San Juan de Arama

1.4. UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN SECTOR.

El inmueble se ubica en el barrio La Esperanza de San Juan de Arama, zona residencial de la ciudad

1.5. DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE.

El inmueble al momento de realizar la visita (marzo 16 de 2023), se encuentra destinado a uso de vivienda residencial.

1.6. DOCUMENTOS REVISADOS PARA EL AVALUO.

Copia de escritura pública No. 120 del 27 de septiembre de 2017, copia de diligencia de secuestro.

1.7. PROPOSITO DEL ESTUDIO.

Determinación valor comercial de inmueble casa.

2. ASPECTOS JURIDICOS.

2.1. TITULO DE ADQUISICION.

Se observa Escritura pública No. 120 del 27/09/2017 Notaría única de San Juan de Arama

2.2. MATRICULA INMOBILIARIA

236-61331 de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Martín

2.3. CERTIFICADO CATASTRAL.

01-00-0104-0011-000 (fuente escritura pública)

3. LINDEROS.

Se encuentran descritos en la escritura pública No. 120 del 27 de septiembre de 2017 de la Notaría Única de San Juan de Arama .

Según visita:

NORTE. Con lote de la carrera 13 no. 16 25 en extensión de (18.00) metros

ORIENTE: con la carrera 13A extensión de trece punto cinco (13.50) metros

SUR: casa de la carrera 13A No. 16 13 en extensión de (18.00) metros

OCCIDENTE: casa calle 16 No.16-18, en extensión de dieciséis metros (13.50) metros y encierra.

4. AREAS.

4.1. AREA DEL LOTE.

243.00 Metros Cuadrados Aprox. (Fuente documento aportado certificado de Tradición).

4.2. AREA DE LA CONSTRUCCIÓN.

166.00 Metros Cuadrados.

4.3. FUENTE.

Escritura pública, Geoportal del I.G.A.C.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

5.1 DELIMITACION DEL BARRIO

Norte : Zona verde y Proyecto Urbanístico
Oriente : Avenida principal a Granada – San Juan de Arama
Sur : zona verde
Suroccidente: zona verde

5.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR.

El sector es una zona de Actividad residencial.

5.3. TIPOS DE EDIFICACIONES DEL SECTOR.

Edificaciones de viviendas unifamiliares de 1 y 2 pisos

5.4. ESTRATIFICACION.

El sector es mayoritariamente Estrato 2.

5.5. VIAS DE ACCESO AL SECTOR.

La avenida vía granada San Juan de Arama interconectada con la calle 16 en sentido oriente-occidente interconectadas con la carrera 13 permite llegar fácilmente al predio. .

5.5.1. ESTADO DE CONSERVACION.

Buen estado.

5.5.2. VIA FRENTE A LA PROPIEDAD.

El predio, tiene frente sobre la Carrera 13 A

5.5.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA.

5.6.1. VIAS.

Sin pavimentar en regular Estado.

5.6.2. ANDENES.

En parte en buen estado.

5.6.3. SARDINELES.

En parte, en concreto, buen estado.

5.6.4. ALUMBRADO PUBLICO.

Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.

5.6.5. REDES DE SERVICIOS PUBLICOS.

El sector cuenta con una buena infraestructura de servicios públicos.

5.7. TRANSPORTE PÚBLICO.

Ruta de buses y busetas intermunicipal Granada –San Juan –Vista Hermosa y viceversa a una cuadra del predio Servicio de taxi que permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.

5.8. COMENTARIOS GENERALES.

El sector en los últimos años ha sufrido una gran transformación urbanística, sobresaliendo el mejoramiento de las vías, y las viviendas juega un papel preponderante en la cotidianidad del sector, pasando a casas nuevas o remodeladas, no hay presencia de vendedores ambulantes. Cerca de centros deportivos como Canchas de fútbol o polideportivo entre otros centros recreativos. Ubican el comercio especializado en centros comerciales en otro sector.

6. REGLAMENTACION URBANISTICA.

6.1. ACUERDOS Y / O DECRETOS REGLAMENTARIOS

Acuerdo No. 024 del 10 de diciembre de 2018 ajuste al EOT y acuerdo 019 de 2001

6.2. AREA DE ACTIVIDAD.

Área de Actividad Residencial

6.3. USOS PERMITIDOS

Áreas de Actividad Residencial

7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

7.1. TIPO DE INMUEBLE.

Urbano.

7.2. FORMA.

Rectangular.

7.3. TOPOGRAFIA.

Plana en toda su extensión.

7.4. FRENTE.

Sobre la Carrera 13.

7.5. DISPOSICION DEL INMUEBLE.

Medianero

8. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION.

8.1. CIMENTACION.

Concreto ciclópeo.

8.2 ESTRUCTURA.

Bloque y concreto.

8.3 MAMPOSTERIA.

Pañetada y pintada.

8.4 FACHADA.

Bloque pañete y pintura.

8.5 CUBIERTA.

Teja en eternit sobre cercha en hierro y perfil metálico.

8.6 PISOS.

Concreto y cerámica.

8.7 CARPINTERIA.

Metálica y madera

8.8 VENTANERIA.

Marco metálico, con reja y vidrio.

8.9 CIELORASO.

El mismo de la cubierta de fibro cemento

8.10 VETUSTEZ.

De 18 años aproximadamente.

8.11 ACABADOS.

Sencillos.

8.12. DISTRIBUCION DEL INMUEBLE.

De un piso, Una sala, un comedor, 4 habitaciones sin closet, un corredor, una cocina semiintegral, tres baños con enchape y cerámica, un patio cubierto piso en cerámica, un tanque lavadero con enchape, y un tanque elevado de 1.500 litros plástico para el servicio del agua y pozo profundo

8.13. ESTADO DE CONSERVACION.

Se encuentra habitado se le ha dado mantenimiento, buen estado

9. AVALUO COMERCIAL.

9.1. METODO DE AVALUO.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi así como por las premisas básicas del presente informe se utilizó el método de comparación y de mercado para el lote terreno; y reposición para la construcción

LOTE DE TERRENO
ESTUDIO DE MERCADO

Se Recorrió el sector donde se ubica el bien, se encontró baja oferta de bienes semejantes en el sector, por lo que se adopta un valor de \$42.500.000 para el lote de terreno construido.

Media Aritmética: Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática

$$x = \frac{\sum X_1}{N}$$

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

$$s = \frac{\sqrt{\sum (X_1 - X)^2}}{N - 1} \quad v = \left[\left(\frac{s}{X} \right) * 100 \right]$$

9.1.1. AREA DEL LOTE.

242,00 Metros Cuadrados. (Fuente: certificado de tradición)

NOTA: Dentro del análisis e interpretación de la información obtenida, se consultaron otros Avaluadores con conocimientos de la zona de trabajo y a la información obtenida se le aplicó costo de reposición y comparación que sirvieran de apoyo a la aplicación de los métodos valuatorios y en la adopción de precios

9.1.2. AVALÚO DEL TERRENO (LOTE).

De acuerdo a la información obtenida encuestas directas y reconocimiento del terreno se adopta un valor de \$42'500.000.00 para el lote de terreno con un área de 242 metros cuadrados.

9.1.3. VALOR ADOPTADO LOTE DE TERRENO.

Total valor Terreno: \$42'500.000

9.2 AVALUO METODO REPOSICION.

9.2.1. VALOR DE LA CONSTRUCCION

Área construida: 166m² vetustez 18 años aproximadamente, buen estado (calificación 2,5), vida técnica 70 años.
Valor reposición \$700.000 aprox.

Depreciación: edad en porcentaje de vida 18/70 en la Tabla de Ross por 18 años corresponde al 25%
Valor depreciado; costo directo por 22,45% por 18 años
 $700.000 \times (1 - 0,2245) = 542.850$

Valor construcción

$$166\text{m}^2 \times 542.850 = \$90.113.100$$

9.2.2. VALOR TOTAL CONSTRUCCION.

\$90´113.100.00

9.3. VALOR AVALUO. (Suma 9.1.3. + 9.2.2.)

Son: Ciento Treinta y dos millones Seiscientos Trece mil cien pesos m/cte (\$132.613.100.00) M/Cte.

Cabe anotar, el bien inmueble a la fecha de visita se encuentra habitado por el señor Orlando y la señora María del Carmen Casallas demandados

10. METODOLOGIA EMPLEADA.

Para la fijación de precios, se empleó una combinación de metodologías de aceptación universal, estas fueron: Reposición y Mercado. Se complementó este proceso con investigaciones directas e indirectas, que dieron como consecuencia una tendencia normal de comportamiento de los precios de la tierra en el sector. Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales especializados y la base de datos de Inmobiliarias Aliadas.

11. SUSTENTACIÓN.

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

posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo.

12. BIBLIOGRAFIA.

“Avalúos. Metodologías prácticas” William Robledo Giraldo.
Acta de secuestro del predio objeto del proceso en curso 2016-129-00

13. ANEXOS.

Mapa de Ubicación del predio
Reseña Fotográfica
Documentos del Avaluador

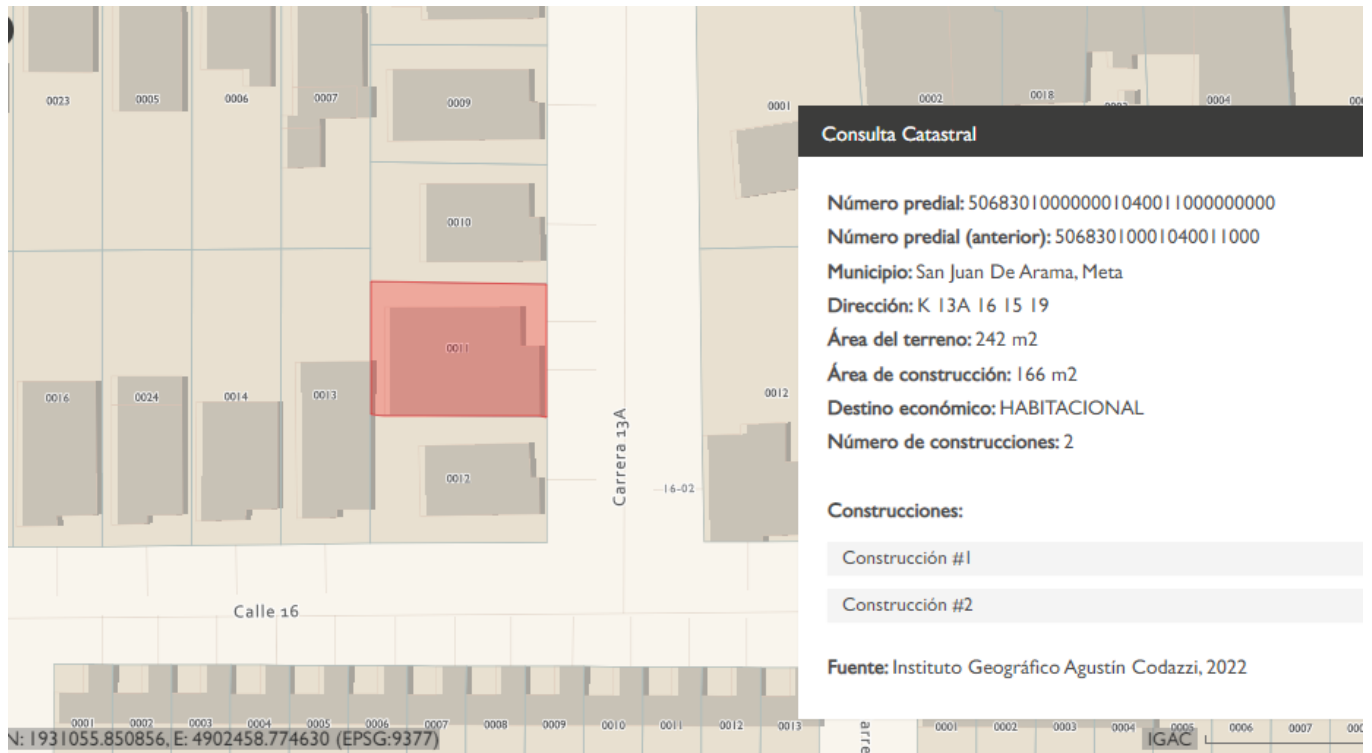
Atentamente,



Nombre: EFRAIN YAMA GOMEZ
RAA No. AVAL-17413209

EFRAIN YAMA GOMEZ
AVAL-17413209

Ubicación del predio



**EFRAIN YAMA GOMEZ
AVAL-17413209**

**Reseña Fotográfica:
Vía de acceso calle 16**



Carrera 13 A frente al predio



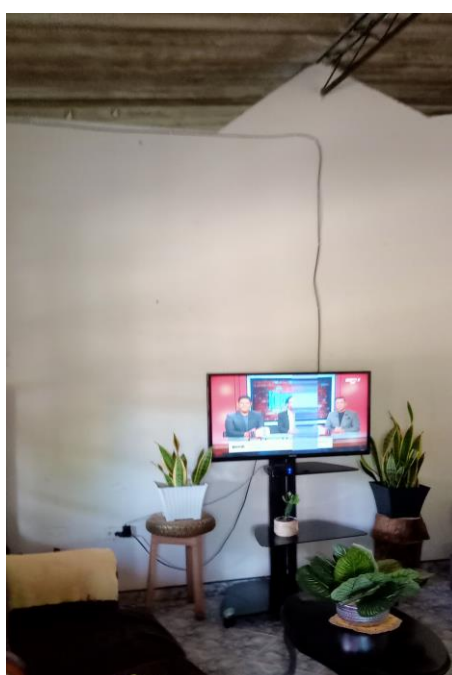
Entrada o frente



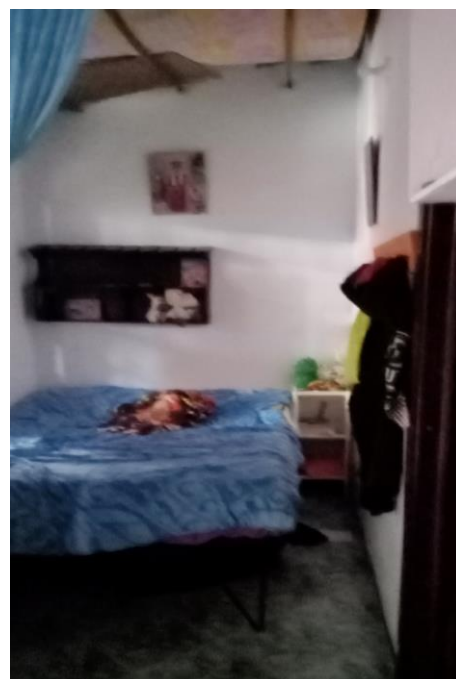
Vista hacia el interior



Vista Interior sala



Vista interna alcoba



EFRAIN YAMA GOMEZ
AVAL-17413209

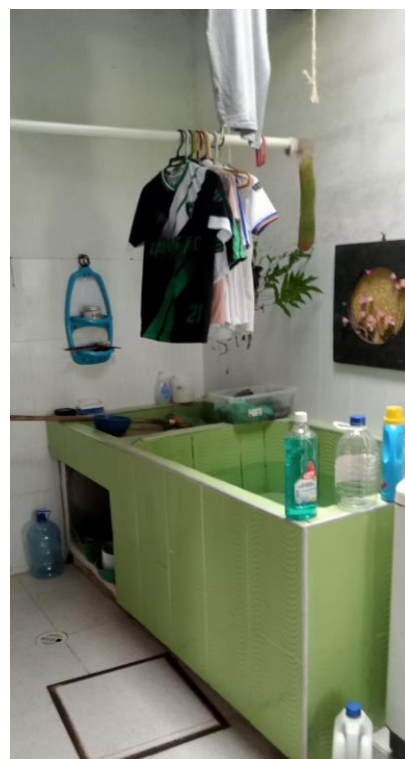
Vista interior alcoba



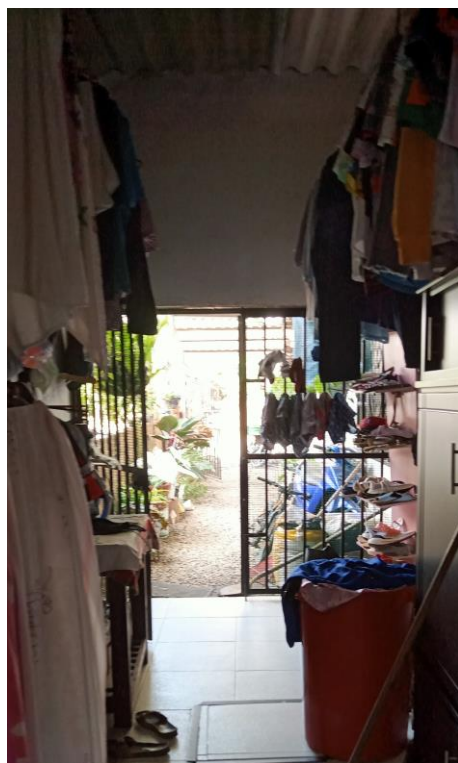
vista interior cocina



Vista interior tanque



Vista del interior a la vía



Vista interior patio



Vista andén



CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META
CEL. 3107752107

EFRAIN YAMA GOMEZ
AVAL-17413209

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 17.413.209
YAMA GOMEZ

APELLIDOS
EFRAIN

NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 02-OCT-1965

ACACIAS
(META)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.60
ESTATURA

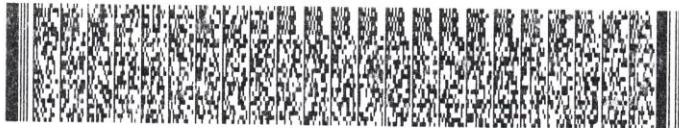
O+
G.S. RH

M
SEXO

12-DIC-1983 ACACIAS

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-5200500-00202702 M 0017413209-20051210

0018871779A 1

7210522481

CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META
CEL. 3107752107

EFRAIN YAMA GOMEZ
AVAL-17413209



PIN de Validación: be260b32



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) EFRAIN YAMÁ GÓMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17413209, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17413209.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
06 Jul 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
25 Jun 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción

Regimen

EFRAIN YAMA GOMEZ
AVAL-17413209



PIN de Validación: be260b32



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
25 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jun 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jun 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: be260b32



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

EFRAIN YAMA GOMEZ
AVAL-17413209



PIN de Validación: be260b32



Fecha de inscripción
25 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Jun 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 10 de Mayo de 2018 hasta el 09 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ACACÍAS, META
Dirección: CARRERA 37 NO. 11 B - 02
Teléfono: 3107752107
Correo Electrónico: efrayama@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) EFRAIN YAMÁ GÓMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17413209.
El(la) señor(a) EFRAIN YAMÁ GÓMEZ 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

CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META
CEL. 3107752107



<http://www.ana.org.mx>
 Calle 50 No. 1A - 17. Of. 200
 Bogotá D.C. - Colombia
 Línea gratuita de atención A.M.H.
 En Bogotá: 545 01 40
 A Nivel Nacional: 01-8000 423 640



Paul H. H.

CARRERA 37 N°. 11B – 02 ACACIAS –META
CEL. 3107752107

EFRAIN YAMA GOMEZ
AVAL-17413209

Ofertas de mercado en el Sector:

Vista de lote en el sector



Oferta:vendido en \$30.000.000

Área: 14 x 7.5 m

Dirección: k 13 con calle 16

Barrio la Esperanza San Juan de Arama
(fuente tel 3222786549 Orlando)