



OVIDIO LEON RIAÑO



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

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

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

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

Doctor

LUIS ARIOSTO CARO LEON

Juez Primero Civil del Circuito de Yopal

E. S. D.

**REF : ADJUNTO AVALUÓ COMERCIAL (Dos predios con MI 470-83461
Y**

**470-45219, ubicado en la carrera 21 No 37-28 Barrio Aero civil
Municipio de la Ciudad de Yopal)**

PROCESO: EJECUTIVO MIXTO

RADICADO: 2009- 00057- Acumulado 2011-00308

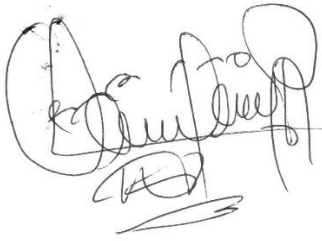
DEMANDANTE: BANCO POPULAR S.A.

DEMANDADO: CARLOS EDUARDO SANCHES Y OTROS

OVIDIO LEÓN RIAÑO, identificado con cédula de ciudadanía N°. 9'652.793 expedida en Yopal, actuando como auxiliar de la justicia en condición de perito avaluador con R.A.A. No. 9652793 y R.N.A. No. 32-2481, respetuosamente me permito presentar a su señoría y de las partes AVALUO COMERCIAL conforme a lo solicitado por su despacho en el auto de fecha 12 de marzo de 2020.

Sin otro particular, me permito adjuntar el correspondiente **AVALUÓ COMERCIAL del 100%** de los bienes inmuebles anteriormente relacionados.

Cordial Saludo,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ovidio Leon Riaño', with a large, stylized initial 'O' and a horizontal line extending from the middle of the signature.

OVIDIO LEON RIAÑO
Auxiliar de la justicia

AVALUÓ COMERCIAL

BIENES INMUEBLES DOS : (No 1. CASA QUE FUE DESTIDA PARA OFICINAS DE UN PISO Y No. 2 CONSTRUCCION- ENCERRAMIENTO EN PAREDES Y COLUMNAS CON CUBIERTA COMO PARA BODEGA O TALLER DE UN PISO, ESTAS CONSTRUCCIONES EN ESTADO DE ABANDONO) PREDIOS UBICADOS EN CARRERA 21 No. 37-28 BARRIO AERO-CIVIL DEL MUNICIPIO DE YOPAL- CASANARE

**SOLICITADO POR : JUZGADO PRIMERO CIVIL
DEL CIRCUITO DE YOPAL.**

FECHA DEL INFORME: 28 DE AGOSTO DE 2020

FECHA DE VENCIMIENTO: 28 DE AGOSTO DE 2021

PERITO AVALUADOR:

OVIDIO LEON RIAÑO

TABLA DE CONTENIDO

NUMERAL	DESCRIPCION
01	IDENTIFICACION DEL CLIENTE O ENTIDAD SOLICITANTE
02	OBJETO PRINCIPAL DEL TRABAJO PERICIAL
03	IDENTIFICACION DEL PROFESIONAL AVALUADOR
04	IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA E INFORME
05	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
06	BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR
07	DESCRIPCION DE LA NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TITULO DE ADQUISICION
08	IDENTIFICACION DEL PREDIO
09	ACTIVIDAD PREDOMINANTE
9.1.	DESARROLLO
9.2.	COMERCIALIZACION
9.3.	INFRAESTRUCTURA VIAL
9.4.	INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL Y SERVICIOS COMUNALES
9.5.	SERVICIOS PUBLICOS
9.6.	DESARROLLO Y VALORIZACION
9.7.	AMOBILIARIO URBANO
9.8.	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR
9.9.	TRANSPORTE PUBLICO
9.10.	LEGALIDAD DEL SECTOR
10.	IDENTIFICACION GENERAL DEL BIEN INMUEBLE
10.1.	GENERALES DEL BIEN INMUEBLE
10.2.	IDENTIFICACION DE LINDEROS DEL PREDIO
11.	SUPERFICIE
11.1.	IDENTIFICACION LEGAL Y CARACTERISTICAS JURIDICAS
12.	PLANO CONCEPTUAL DE LA CONSTRUCCION
13.	DESCRIPCION DEL INMUEBLE
14.	ESTADO Y CONSERVACION DEL INMUEBLE
14.1.	IDENTIFICACION DE LA CONSTRUCCION
15.	NORMATIVIDAD EXISTENTE
16.	FORMULAS ESTADISTICAS
16.1.	METODOLOGIAS EMPLEADAS PARA ESTE ASUNTO
16.2.	OFERTAS DE MERCADO
16.3.	METODOS DE COSTOS DE REPOSICION
17.	AVALUO COMERCIAL PREDIO No. 01
18.	CUADRO DE PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCION
19.	AVALUO CONSOLIDADO- PREDIOS 01 Y 02
20.	LOCALIZACION DEL PREDIO IMAGEN SATELITAL- GOOGLE
20.1.	REGISTRO FOTOGRAFICO
21.	EXPERIENCIA DEL PERITO
22.	SUSTENTACION DEL AVALUOI
23.	ANEXOS.

GENERALES DEL DICTAMEN

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE O ENTIDAD SOLICITANTE	
Nombre o razón social del solicitante:	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
Identificación del solicitante - correo:	j01cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co

2. OBJETO PRINCIPAL DE ESTE TRABAJO PERICIAL

Establecer el valor comercial del 100% de los predios identificados con las matriculas inmobiliarias Nos.470-83461 y 470-45219 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal, con cedula catastral No. 010102920019000, ubicados en la carrera 21 No. 37-28 Barrio Aero-civil de la Ciudad de Yopal -Casanare.

3. IDENTIFICACIÓN DEL PROFESIONAL AVALUADOR	
Nombre:	OVIDIO LEON RIAÑO
Identificación:	C.C. No. 9.652.793 de Yopal
Profesión:	PERITO AVALUADOR
R.A.A.	No. AVAL -9652793
R.N.A.	No. 32-2481
Dirección:	Carrera 16 No. 15-22 Barrio La Esperanza- Yopal
Teléfono celular:	314-4442562
Email:	avaluosdebienesyservicios@hotmail.com

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHAS DE VISITA E INFORME	
Fecha de Visita	Miércoles 05 de agosto de 2020
Ciudad y fecha del informe	Yopal Casanare, Viernes 28 de agosto de 2020
Validez del informe	Un año

5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

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

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

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

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

AVALUO:

- *Dictamen de la valuación. (Art. 3, Ley 1673 de 2013)*

CLASE DE AVALÚO:

- *Avaluo Urbano. Se entiende por avalúo urbano el practicado a un bien inmueble ubicado en un área de terreno que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado que posibilitan la urbanización y edificación, determinada como perímetro urbano en el plan de ordenamiento territorial.*

DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

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

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.*

TIPO DE BIEN:

- *Oficinas y bodega.*

UBICACIÓN:

- *Carrera 21 No. 37- 28 Barrio Aerocivil, Municipio de Yopal Departamento de Casanare Colombia.*

PROPIETARIO:

- *Según escritura pública No. 1220 de 27 de junio de 2008 Notaria segunda de Yopal, en el acto de: englobe e hipoteca, la persona jurídica que aparece que ejerce los derechos de dominio es el BANCO POPULAR S.A.*

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

Los inmuebles objeto de avalúo fue adquirido por COCIORIENTE LTDA, compra mediante escrituras pública Nos: 2655 de 21 diciembre de 2005 aclarada con escritura No. 701(702) de 23 abril de 2008 otorgadas en la Notaria segunda de Yopal. De los predios 1 y 2. Lo anterior según da cuenta la escritura de Hipoteca No. 1220 de 27 junio de 2008 otorgada en la Notaria segunda de Yopal.

8. IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS.

Nombre: Casa – Bodega de un piso – hoy deshabitada
Dirección: Carrera 21 No. 37-28
Barrio: Aerocivil
Ciudad: Yopal
Departamento: Casanare.

IMAGEN FACHADA DEL INMUEBLE POR LA CALLE 37



IMAGEN FACHADA DEL INMUEBLE POR LA CARRERA 21



GENERALIDADES DEL SECTOR

El sector corresponde a la parte Noroccidente de la ciudad de Yopal la actual nomenclatura de la ciudad de Yopal, está limitado por las siguientes Barrios:

Norte: Con Barrio 20 de julio
Oriente: con Barrio villa María
Sur: Con Barrio del aeropuerto
Occidente: Con Barrio 20 de julio

9. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La actividad predominante del sector es residencial y comercial.

9.1 DESARROLLO

El sector tiene un desarrollo continuo-moderado.

9.2 COMERCIALIZACIÓN.

La comercialización de predios es moderada.

9.3 INFRAESTRUCTURA VIAL

La infraestructura vial del sector es buena, presenta buen flujo vehicular de transporte público y particular.

9.4 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL Y SERVICIOS COMUNALES

La infraestructura y servicios como de salud, educación, bancarios – financieros, servicios de asistencia técnica y mecánica. Los servicios de salud se encuentran a unos 2.5 kilómetros (Hospital Regional de la Orinoquia) y a unos 2.0 kilómetros del Hospital Yopal- (Centro Materno Infantil) de Educación a 3 cuadras, Centro Educativo Lucila Piragauta, a una cuadra el EL ITEY,,servicios Bancarios a 9 cuadras Bancolombia cra. 20; servicios de asistentica técnica y mecánica, a 2 cuadras; servicios revisión tecno mecánica cra. 20, Culto Religioso católico, a unas 8 cuadras (Iglesia Católica parroquia Divino Niño barrio 20 de julio y servicios administrativos, a unas 1.8 kilómetros Gobernación de Casanare.

9.5 SERVICIOS PÚBLICOS

En sector cuenta con una malla de servicios públicos completa.

9.6 DESARROLLO Y VALORACIÓN

El desarrollo es bueno y continuo, la valoración debido a la pandemia universal del COVI 19 cayó el precio de la finca raíz en un 21% según a analistas del sector inmobiliario a nivel mundial.

9.7 AMOBLAMIENTO URBANO	9.8. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR	
EL SENA REGIONAL, LA UNIVERSIDAD "UNITROPICO" D , COLEGIO "EL ITEY", AEROPUERTO EL ALCARAVAN, COLEGIO EDUCATIVO LUCILA PIRAGAUTA, PARQUE DE OLAS ENTRE OTROS.	AEROPUERTO INTERNACIONAL DE YOPAL.	Parte Nororiental de la Ciudad.
9.9. TRANSPORTE PÚBLICO	9.10. LEGALIDAD DEL SECTOR	
Servicios de buses y taxis.	El sector se encuentra legalizado e incluido en el Plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Yopal.	
buen flujo de Transporte de servicio público y particular.		

10. IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE			
CASA-BODEGA.	Predio Urbano	Barrio:	Aero-civil
Departamento:	Casanare	Ciudad:	Yopal
10.1. GENERALIDADES DEL BIEN INMUEBLE			
Tipo de inmueble:	Urbano	Uso Actual:	Oficinas y bodega, hoy abandonado
Dirección: Carrera 21 No. 37-28	Esquinero	Topografía:	Plano en su totalidad.
Servicios públicos:	Hoy, al parecer tiene los servicios cortados.	Forma:	EN "ELE"
10.2. IDENTIFICACIÓN DE LINDEROS DE LOS PREDIOS Conforme a la escritura pública No. 1220 de 27 de junio de 2008 otorgada en la Notaria segunda de Yopal, inscrita en el folio de matrícula 470-83461 y 470- 45219 expedido por la oficina de Instrumentos públicos de Yopal. Así: LINDEROS Y COLINDANCIAS PREDIO No. 01			
NORTE:	EN 10.44 ML , CON LA CARRERA 21.		
ORIENTE:	EN 31.00 ML CON ALVARO VALDERRAMA.		
SUR:	EN 9.82 ML, CON MARGARITA CRISTANCHO RIVEROS.		
OCCIDENTE:	EN DISTANCIAS SUCESIVAS DE 19.00 ML, CON PREWDIOS DE COCIORIENTE LTDA, EN 7.00 ML , CON RICARDO MARTINEZ Y , EN 5.00 ML, CON JOSE ROJAS Y ENCIERRA.		

LINDEROS Y COLINDANCIAS PREDIO No. 02	
NORTE:	EN 19.13 ML ,COLINDA CON LA CALLE 37.
ORIENTE:	EN 23.22 ML, COLINDA CON LA CARRERA 21.
SUR:	EN 19.00 ML COLINDA CON LOTE DE JAVIER YESID DUARTE TUAY Y MARIA DEL PILAR CEPEDA TORRES.
OCCIDENTE:	EN 22.90 ML, COLINDA CON LOTE DE PATRICIA RAMOS Y EN CIERRA.

ÁREA PREDIO No. 01:

Según la escritura pública No. 1220 de 27 junio de 2008 otorgada en la Notaria segunda de Yopal, l predio cuenta con un área total de terreno de 309.00m2 aproximadamente.

ÁREA DEL TERRENOPREDIO No. 02:

Según la escritura pública No. 1220 de 27 junio de 2008 otorgada en la Notaria segunda de Yopal, l predio cuenta con un área total de terreno de 438.48 m2.

CUADRO DE AREAS DE TERRENO:

PREDIO No. 01	CASA	309.00M2 APROXIMADAMENTE
PREDIO No. 02	BODEGA	438.48 M2
TOTAL DEL TERRENO		747.48M2 APROXIMADAMENTE

CUADRO DE AREAS CONSTRUIDAS

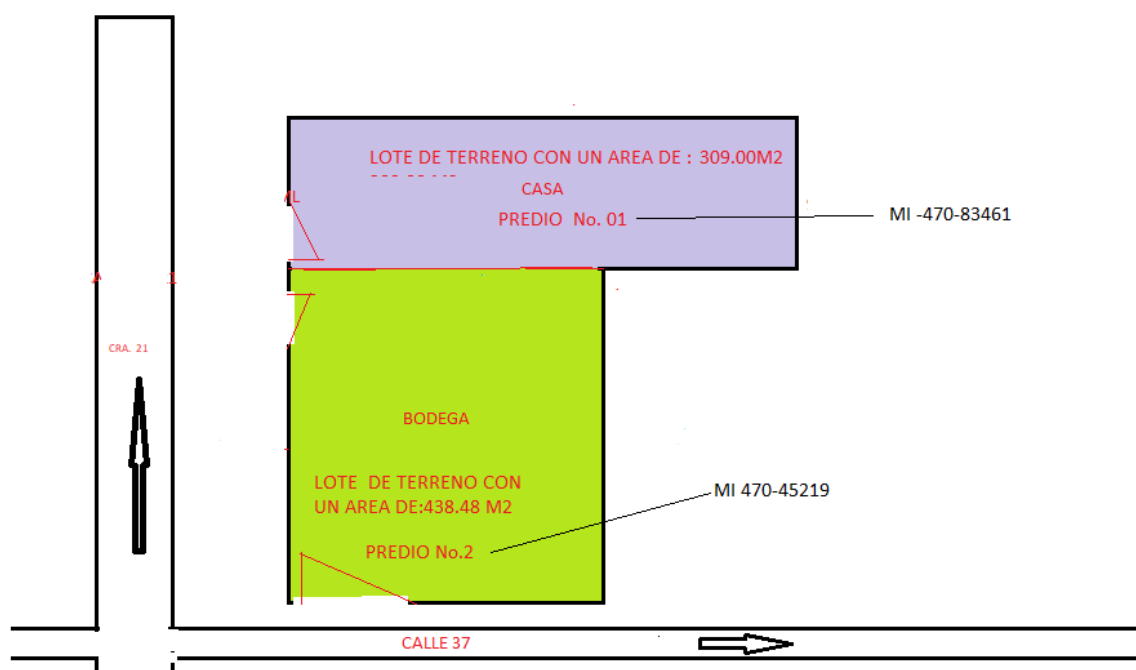
PREDIO No. 01	CASA	300.00M2, SEGÚN LA DILIGENCIA DE SECUESTRO
PREDIO No. 02	BODEGA	438.48 M2,
TOTAL AREA CONSTRUIDA		738.48M2 APROXIMADAMENTE

11.SUPERFICIE	
Área Total de los predios 01 y 02	747.48 m2, según escritura pública antes relacionada.
Área Construida en los predios 01 y 02 en un piso.	738.482

11.1. IDENTIFICACIÓN LEGAL Y CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

Escritura pública No. 1220	fecha: de 27 de junio 2008 otorgada en la Notaria Segunda de Yopal.
No. De matrículas inmobiliarias:	470- 83461 y 470- 45219 expedido por la Oficina de instrumentos públicos de Yopal Casanare
Cedula catastral:	01-0102920019000
Licencia de construcción:	No se registro
Resolución de propiedad horizontal:	No aplica.
Pago de impuesto predial:	No se registró.
Presenta embargo y secuestro:	Según diligencia de secuestro del fecha 23 de febrero de 2011 adelantada por la Inspección de Policía Primera de Yopal.

12. PLANO CONCEPTUAL DE LA CONSTRUCCION



CUADRO DE CLASIFICACION DE LOS PREDIOS MATERIA DE VALUACION

ITEM	DESCRIPCION	PREDIO No.	AREA DEL TERRENO	AREA CONSTRUIDA	AREA SEGÚN ESCRITURA
01	AREA DONDE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA UN CASA DISPUESTA PARA OFICINAS	PREDIO 01	309.00M2	SEGÚN DILIGENCIA DE SECUESTRO 300.00M2	309.00M2
02	AREA DONDE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA UNA BODEGA INCONCLUSA- ESQUINERA	PREDIO 02	438.48m2	El 100%	438.482

13. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

En los predios objetos de avalúo se encuentran las siguientes construcciones y mejoras:

PREDIO No. 01: Una casa de habitación que consta de : una cocina, tres baños, nueve cuartos que eran empleados para oficinas, recepción, sala de espera y dos patios interiores, con **un** portón metálico de hierro que da a la carrera 21 y una bahía para estacionamiento de vehículos , esta construcción según diligencia de secuestro para el año 2011 se encontraba en obra blanca. Área aproximada de construcción 300.00m²

Según las imágenes que logramos tomar por las rendijas pequeñas de las puertas, las cuales las vamos a fijar en el álbum fotográfico del informe, el estado de conservación del inmueble hoy día es de abandono.

PREDIO No. 02: Encerramiento con paredes pañetadas y columnas en concreto y hierro de aproximadamente de seis metros de altas apta para dos pisos, cubierta en teja arquitectónica metálica sobre estructura metálica, piso con una placa pequeña en cemento rustico y el resto piso en tierra, esta construcción es utilizada para bodega, cuentas con **dos** puertas metálicas en lamina de hierro, una de ellas instalada por la calle 37 y la otra por la carrera 21, esta construcción por la calle 37 cuenta con una bahía para estacionamientos de vehiculos, según la diligencia de secuestro para el año 2011.un se encontraba en etapa de construcción la cubierta y el piso estableciendo que se encontraba en obra negra sin indicar sobre el área construida. De manera que tomaremos el estado actual de la construcción inconclusa como obra negra inconclusa y como área construida 438.48 m² tal como dicte la escritura para efectos del avalúo.

NOTA: En la diligencia de secuestro llevada a cabo el día 23 de febrero de 2011 adelantada por la Inspección Primera de Policía, en relación con **el predio No. 02** le colocan un área de 645.00m² basados en el código catastral No. 01-01-0292-0019-000, valga la pena aclarar que en la escritura No. 1220 de fecha 27 de junio de 2008 Notaria segunda de Yopal, reza con un área de 438.48 m² únicamente .De otra parte dejo constancia que no tuve acceso al interior del inmueble para verificar las mejoras de los predios objetos del avalúo, ya que en varias oportunidades que visite los predios, tocaba en las puertas y nadie salió a atenderme, por tal razón las mejoras que estoy registrando en el presente avalúo, son las mismas que se registraron en la diligencia de secuestro de los bienes inmuebles. Salvo que en la diligencia de secuestro la cubierta de la bodega estaba en etapa de construcción y en la visita realizada por el perito para el avalúo se pudo observar que esta ya fue construida. Hoy funciona ese predio como una bodega, fue así, que para el avalúo se tuvo en cuenta esta mejora.

14. ESTADO Y CONSERVACION DEL INMUEBLE. El estado de conservación del inmueble es regular. La construcción existente tiene una vetustez más **de 15 años** aproximadamente.

14.1. IDENTIFICACION DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

Casa y bodega de un piso en estado de abandono.

Cimientos:	Ciclopedos.
Estructura:	Sistema tradicional de aporticado con estructura en concreto.
Muros externos:	Mampostería tradicional en ladrillo tolete el 50 % sin pañete y el 50 pañetados y pintados
Muros internos:	Mampostería tradicional en ladrillo tolete pañetados, estucados unos í pintados y otros sin pintura.
Fachada.	Mampostería tradicional en ladrillo tolete pañetado una parte en ladrillo tolete a la vista y la otra parte con paredes pañetadas sin pintura.
Cubierta:	Teja asbesto cemento sobre estructura metálica, según diligencia de secuestro , esto lo que corresponde a la casa y la bodega en teja metálica arquitectónica sobre estructura metálica.
Puertas externas:	Tres Portones en lamina de hierro.
Ventana externa:	No . se registraron ventanas, pues no tuvimos acceso al interior del inmueble.
Pisos:	Según la diligencia de secuestro en la casa existen pisos enchapados en cerámica y lo que corresponde a la bodega , una pequeña placa de cemento rustico y el resto en piso en tierra.
Baños:	Según la diligencia de secuestro los tres baños se encuentran enchapados en cerámica.
Enchapes baños:	Con cerámica.
Puertas baños:	No se logró registrar.
Cocina:	Mesón enchapado en granito según la diligencia de secuestro.
Cielo rasos:	Según la diligencia de secuestro en la casa existen cielo Razo en drawill .
Sistema de aire acondicionado:	Sin registrar
Closet habitaciones:	No registra.
Tanques de lavado:	Sin registrar.
Tipo de luminarias:	Convencionales.

--	--

15. NORMATIVIDAD EXISTENTE

Decreto 1420 de 1998. Reglamenta parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. La resolución 620 de 2008 emanada del IGAC, establecen procedimientos para realizar los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Resolución I.G.A.C. 0620 de 2008. Define los métodos valuatorios del decreto 1420 de 1998 y las normas metodológicas.

Resolución I.G.A.C. 1463 de 1993 (Julio 26), define los parámetros y procedimientos y determina la forma de presentación de los avalúos ordenados por la Ley 56 de 1981, Decreto 222 de 1983, Decreto 3444 de 1985 y la Ley 9 de 1989.

Resolución I.G.A.C. 898 de 2014 (septiembre 29), fija normas, métodos y parámetros, criterios para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, que trae la Ley 1682 de 2013.

Resolución I.G.A.C. 1044 DE 2014 (septiembre 29), se adiciona a la resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos y parámetros, criterios para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, que trae la Ley 1682 de 2013. Y aplicación de la ley 1673 de 19 junio de 2013 sobre avalúos.

MÉTODOS CONFORME AL ART. 25 DEL DECRETO 1420 DE 1998, RESOLUCIÓN IGAC 620 DE 2008.

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

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

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 de un bien semejante al del objeto de

avalúo restándole la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la

construcción D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

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.

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

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

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

Observaciones de fondo. *No siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística; en cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo, predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario; cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio; cuando el avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman, el estado de conservación en que se encuentran y su edad.*

PROCEDIMIENTOS ESPECIALES:

Estimación del precio de un terreno en bruto. *Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente fórmula:*

$$V.T.U \quad . = \quad \frac{\%AU (V_{tu} - C_u)}{1+g}$$

En donde:

%AU =PORCENTAJE AREA UTIL

V_{tu} =VALOR DEL TERRENO URBANIZADO

g =GANANCIA POR LA ACCION DE URBANIZAR

C_u =COSTOS DE URBANISMO- INCLUYENDO COSTOS FINANCIEROS.

Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006. Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.

El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2o del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y, en general, la capacidad productiva del suelo.

Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7o de la Ley 9ª de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

El predio está localizado en zona urbana de actividad residencial.

.

16 FORMULAS ESTADÍSTICAS

Media Aritmética:

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

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

En donde:

\bar{X} = indica media aritmética

\sum = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

Desviación estándar:

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

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

En donde:

\bar{X} = media aritmética

X_i = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

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

Coeficiente de variación: (V)

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

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

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

16.1 METODOLOGÍAS EMPLEADAS PARA ESTE CASO

El valor comercial del **predio No. 01** conforme lo establecido en el cuadro de clasificación de predios se establecerá de acuerdo a la aplicación del método de comparación o de mercado; y para establecer el valor comercial del **predio No. 02** la bodega(construcción inconclusa) aplicaremos la tabla de presupuesto de construcción nueva estándar actualizado.

16.2 OFERTAS DE MERCADO

OFERTA No. 01



OFERTA No. 02



OFERTA No. 03



ANALISIS ESTADISTICO DE VALORES CONFORME A LAS OFERTAS

DESCRIPCIÓN	INFORMACIÓN DE CONTACTO	VALOR M2.
Oferta No.1 El señor HERNAN PALOTINO es propietario y está vendiendo un lote esquinero sobre la calle 36 con carrera 21 esquina Barrio Aerocivil de un área de 670.00m2, Frente al predio que estamos analizando, este bien se tiene en cuenta para establecer el	Se toma esta muestra por el conocimiento que tiene sobre el valor de los predios en el Municipio de Yopal. Contacto: 3132070601	\$1.492.000.00

valor promedio del M2 de terreno únicamente.		
<p>Oferta No. 2 El señor RICARDO MARTINEZ es propietario y está vendiendo una casa ubicada en la calle 37 No. 20 84 Barrio Aerocivil, predio que se encuentra pagado al predio de análisis con un área de 161.00m2, para el caso que nos ocupa, tenemos en cuenta este inmueble por su cercanía al predio que estamos analizando para promediar el valor del M2 de construcción.</p> <p>NOTA: La construcción se analiza de acuerdo a los terminados, su calidad y su vetustez.</p>	<p>Se toma esta muestra por el conocimiento que tiene sobre el valor de los predios en el Municipio de Yopal.</p> <p>Contacto: 3209099633</p>	\$1.242.000.00
<p>Oferta No. 3 El señor MIGUEL BARRETO es propietario y está vendiendo de un lote esquinero sobre la carrera 21 con calle 36 de un área de 294.00m2 Barrio Aerocivil, en este caso se tiene en cuenta para sacar el promedio del m2 de terreno, teniendo en cuenta su cercanía al bien de análisis.</p>	<p>Se toma esta muestra por el conocimiento que tiene sobre el valor del metro cuadra en el sector.</p> <p>Contacto: 3143035777</p>	\$1.292.000.00
Promedio aritmético		\$1.342.000.00
Desviación estándar		13.228
Mediana		\$1.292.000.00
Moda		\$1.292.000.00

Coeficiente de variación		0.9%
--------------------------	--	------

El valor a tener en cuenta es este informe de avalúo para el lote de terreno es el resultado de la **moda**, siendo el valor que más se aproxima al mercado actual de la zona, es decir la suma de: **UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS MTE. (\$1.292.000.00) por metro cuadrado.**

16.3 MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN

1. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, el bien semejante al del objeto de avalúo, descontándole la depreciación acumulada. en este informe el precio de la construcción terminada es utilizado para determinar el valor de la edificación y las zonas duras, tazando la depreciación por años de construcción, en este caso 15 años aproximadamente y acuerdo a las tablas de FITTO y CORVINI, el estado 3.5 de esta tabla es el asumido para depreciar la construcción, siendo la depreciación igual al 38.95% del valor terminado.

SEGÚN TABLA FITTO Y CORVINI

ALFA & SIGMA LTDA MANTENIMIENTOS 900.036.275-9 AVALÚOS									
TABLAS DE FITTO CORVINI									
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN									
EDAD EN % DE LA VIDA	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.2	51.60	75.10	100.00
1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100.00
6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100.00
7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100.00
8	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00
9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100.00
10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100.00
11	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100.00
12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100.00
13	7.34	7.37	9.88	14.84	24.12	378.10	56.08	77.02	100.00
14	7.99	8.00	10.30	15.42	24.53	38.51	56.38	77.18	100.00
15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100.00
16	9.29	9.30	11.57	16.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100.00
17	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100.00
18	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100.00
19	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100.00
20	12.00	12.01	14.22	19.12	28.93	41.22	58.29	78.17	100.00

20	12.00	12.01	14.22	19.12	28.93	41.22	58.29	78.17	100.00
21	12.70	12.73	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100.00
22	13.42	13.44	15.60	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100.00
23	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.85	59.30	78.71	100.00
24	14.92	14.90	17.03	21.77	30.28	43.14	58.85	78.89	100.00
25	15.62	15.65	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100.00
26	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100.00
27	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100.00
28	17.92	17.95	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100.00
29	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100.00
30	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100.00
31	20.30	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100.00
32	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44	100.00
33	21.94	21.97	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100.00
34	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100.00
35	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100.00
36	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100.00
37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00
38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100.00
39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100.00
40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00
41	28.90	28.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
42	29.82	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100.00
44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
45	32.62	32.64	34.42	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	85.53	100.00

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

APLICACIÓN DEL MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICION PARA EL **PREDIO No-01**

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Área construida en obra blanca, conforme a la diligencia de secuestro.	300.00, según la diligencia de secuestro	\$900.000.00	\$270.000.000.00
Zona dura	GL		
Subtotal			\$270.000.000.00

Depreciación del 38.95% (estado 3.5)			\$105.165.000.00
Total costos reposición estado actual			\$164.835.000.00
Ajuste al mil			-000.00
VALOR DE LA CONSTRUCCION PREDIO NO. 01			\$164.835.000.00

Fuente: construdata información de mercado de la ciudad.

Nota: la depreciación se tomó en base a la tabla de Fitto y Corvini, el estado de conservación es 3.5

El valor de la construcción en su estado actual de acuerdo al método de costos de reposición es la suma de: **CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/TE. (\$164.835.000.00).**

17. VALUO COMERCIAL DEL 100% DEL PREDIO No. 01

DESCRIPCION	UNIDAD EN M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA DE TERRENO	309.00	\$1.292.000.00	\$399.228.000.00
AREA CONSTRUIDA	GL		\$164.835.000.00
Subtotal			\$564.063.000.00
Ajuste al mil			-000.00
VALOR DEL 100% DEL PREDIO.			\$564.063.000.00

Como resultado del presente avalúo se concluye que el valor comercial en su condición presente a la fecha de 28 de agosto de 2020 es la suma de **QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES CERO SESENTA Y TRES MIL PESOS M/TE. (\$564.063.000.00).**

PARA EL CASO DEL **predio No. 02** la bodega (construcción inconclusa) aplicaremos el método de comparación o de mercado

APLICACIÓN DE MÉTODOS VALUATORIOS.

El valor del terreno será determinado por el Método de Comparación o de mercado conforme el análisis estadístico de ofertas o transacciones de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

OFERTAS DE MERCADO

OFERTA No. 01



OFERTA No. 02



OFERTA No. 03



ANALISIS ESTADISTICO DE VALORES CONFORME A LAS OFERTAS

DESCRIPCIÓN	INFORMACIÓN DE CONTACTO	VALOR M2.
Oferta No.1 El señor HERNAN PALOTINO es propietario y está vendiendo un lote esquinero sobre la calle 36 con carrera 21 esquina Barrio Aerocivil de un área de 670.00m2, Frente al predio que estamos analizando, este bien se tiene en cuenta para establecer el	Se toma esta muestra por el conocimiento que tiene sobre el valor de los predios en el Municipio de Yopal. Contacto: 3132070601	\$1.492.000.00

valor promedio del M2 de terreno únicamente.		
<p>Oferta No. 2 El señor RICARDO MARTINEZ es propietario y está vendiendo una casa ubicada en la calle 37 No. 20 84 Barrio Aerocivil, predio que se encuentra pagado al predio de análisis con un área de 161.00m2, para el caso que nos ocupa, tenemos en cuenta este inmueble por su cercanía al predio que estamos analizando para promediar el valor del M2 de construcción.</p> <p>NOTA: La construcción se analiza de acuerdo a los terminados, su calidad y su vetustez.</p>	<p>Se toma esta muestra por el conocimiento que tiene sobre el valor de los predios en el Municipio de Yopal.</p> <p>Contacto: 3209099633</p>	\$1.242.000.00
<p>Oferta No. 3 El señor MIGUEL BARRETO es propietario y está vendiendo de un lote esquinero sobre la carrera 21 con calle 36 de un área de 294.00m2 Barrio Aerocivil, en este caso se tiene en cuenta para sacar el promedio del m2 de terreno, teniendo en cuenta su cercanía al bien de análisis.</p>	<p>Se toma esta muestra por el conocimiento que tiene sobre el valor del metro cuadra en el sector.</p> <p>Contacto: 3143035777</p>	\$1.292.000.00
Promedio aritmético		\$1.342.000.00
Desviación estándar		13.228
Mediana		\$1.292.000.00
Moda		\$1.292.000.00

Coeficiente de variación		0.9%
--------------------------	--	------

El valor a tener en cuenta es este informe de avalúo para el lote de terreno es el resultado de la **moda**, siendo el valor que más se aproxima al mercado actual de la zona, es decir la suma de: **UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS MTE. (\$1.292.000.00) por metro cuadrado.**

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Se aplica a partir de estimar el costo total de la construcción o mejora de semejante a precios de hoy, restando la depreciación acumulada. Para el caso en concreto se realizará el análisis de reposición de la mejora o construcción antigua existente, comparado, ponderando y descontando cada uno los ítems del presupuesto de construcción a nueva. Una vez determinado el valor de reposición, hallamos la depreciación por estado y uso, la descontamos y le sumamos el valor del terreno.

18. CUADRO DE PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCION

MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN CON DEPRECIACIÓN				
PREDIO No. 02 (Bodega construcción inconclusa)				
PRESUPUESTO NUEVA ESTANDAR ACTUALIZADO			CONTUC.EXISTENTE	
CAPITULO	PARTICIPACION	VALOR DEL CAPITULO	% EJECUTADO	Vr Unitario
PRELIMINARES	3,34	41.416	1,00	41.416
CIMENTACIÓN, MORTEROS Y CONCRETOS.	11,0	137.516	1,00	137.516
DESAGÜES E INST. SUBTERRÁNEAS	4,20	52.080	1,00	52.080
ESTRUCTURA	15,4	191.208	1,00	191.208
MAMPOSTERÍA	9,34	115.816	1,00	115.816
PAÑETES	7,00	86.800	1,00	86.800
CUBIERTA	4,50	55.800	1,00	55.800
CIELO RASO	3,12	38.688		
PISOS BASE	2,50	31.000	1,00	31.000
PISOS ACABADO	4,24	52.576		
ENCHAPES, ACCESORIOS Y APARATOS	4,42	54.808		
INST. ELÉCTRICAS Y ACOMETIDA	4,25	52.700	1,00	52.700
INSTALACIÓN GAS	3,00	37.200		
INSTALACIÓN SANITARIA	2,25	27.900	1,00	27.900
INST. HIDRÁULICAS	2,25	27.900	1,00	27.900
CARPINTERÍA MADERA Y CERRAJERÍA	2,40	29.760		
CARP. METÁLICA Y CERRAJERÍA	3,48	43.152	1,00	43.152
PINTURA	5,00	62.000	1,00	62.000
FACHADA	3,00	37.200		
VIDRIOS	1,70	21.080		

OBRAS PATIO Y EXTERIORES - ANDEN	1,50	18.600	1,00	18.600
EQUIPOS	2,00	24.800		
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS	100,0	1.240.000	SUB TOTAL	943.888
COSTO INDIRECTOS	1,10	124.000	0,10	120.206
Imprevistos y Utilidad Constructor	1,15	186.000	0,15	180.308
COSTOS FINANCIEROS	1,09	111.600	0,09	108.185
COSTOS LEGALES (Licencias + Escrituración)	1,05	62.000	0,05	60.103
TOTAL PRESUPUESTO		1.723.600		1.412.690
Valor Reposición a Nuevo. Valor redondeado al múltiplo de 10 mil más cercano .				1.412.690
VIDA ÚTIL CONSTRUCCIÓN 50 - 70 AÑOS	100	VIDA ACTUAL EN AÑOS	15	
VIDA REMANENTE CONSTRUCCIÓN	55	VALOR DEPRECIACIÓN	211.903	
% DE DEPRECIACIÓN	0,15	Vr. Depreciación Redondo	211.903	
Sub Total				1.200.787
AJUSTE ACEROS				-
VALOR REPOSICION PROBABLE M2				1.200.787
	Área en	Valor Unitario	Valor Total del Activo	
CONSTRUCCION DE BODEGA INCONCLUSA DE UN PISO	438.48	\$1.200.787	\$526.521.083.76	
TERRENO	438.48	1.292.000	\$566.516.160.00	
TOTAL VALOR DE REPOSICION			\$1.093.037.243.76	
AJUSTE A CEROS			-3.037.243.76	
VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD			\$1.090.000.000.00	

CUADRO CONSOLIDADO

19. AVALUO COMERCIAL DE LOS DOS **PREDIOS 01 Y 02**

DESCRIPCION	UNIDAD EN M2	VALOR TOTAL
PREDIO N. 01	309.00	\$564.063.000.00
PREDIO No. 02	438.48	\$1.090.000.000.00
Subtotal		\$1.654.063.000.00
Ajuste al mil		-000.00
VALOR DEL 100% DEL PREDIO.		\$1.654.063.000.00

Como resultado del presente avalúo se concluye que el valor comercial en su condición presente a la fecha de 28 de agosto de 2020 es la suma de **MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CERO SESENTA Y TRES MIL PESOS M/TE. (\$1.654.063.000.00).**

The map shows a street grid with Calle 20, Calle 37, and Calle 38. A red pin is located at the intersection of Calle 20 and Calle 37, with a label "Cra. 21 & Cl. 37". A blue and purple polygon is drawn around this area, with a label "PREDIO DE LA LITIS". Other labels on the map include "Feriautos del Casanare", "Canchas de tejo las palmas", "Colegio Lucila Piragauta", "Lavadero Space Tunning", "TALLER AUTOUNION", "Itey- Instituto Técnico Empresarial Yopal", and "Casa de madera".

UBICACIÓN DENTRO DEL BARRIO



**BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULA N°
470-83461 Y 470-45219- VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE – IMÁGENES
TOMADAS POR LAS RENDIJAS PEQUEÑAS DE LAS PUERTAS**







VISTA DEL FRENTE POR LA CALLE 37



VISTA DE LAS CAJAS DE LOS EQUIPOS DE MEDIDA ENERGIA ELECTRICA Y GAS NATURAL



VISTA DE LA NOMENCLATURA



VISTA LAS BAHIAS





21. EXPERIENCIA DEL PERITO Y ANEXOS

Nombre o razón Social: OVIDIO LEON RIAÑO

Identificación 9.652.793 de Yopal

Profesión: Perito Avaluador

R.A.A. AVAL:9652793 S.I.C.

Matricula Profesional No. 322481 R.N.A.

Dirección: Diagonal 15 No.17-14

Barrio : La Esperanza

Teléfono Celular: 314-4442562

EMAIL: avaluosdebienesyservicios@hotmail.com

EXPERIENCIA DEL PERITO

RELACION DE PROCESOS ATENDIDOS EN JUZGADOS DE YOPAL Y DEL DEPARTAMENTO DE CASANARE POR EL PERITO OVIDIO LEON RIAÑO.

ITEM	RADICADO NO.	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO DE LA P. D/TE	APODERADO DE LA P. D/DA.	JUZGADO Y/O OTRA INSTANCIA
01	2015-0021	LICENCIA PARA ENAJENAR BIENES M. AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE	ALEJANDRO ESTRADA VASQUEZ				JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DE FAMILIA-YOPAL
02	2016-00145	DIVISORIO AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE	REBECA PULIDO DE GONZALEZ Y OTROS	ENRIQUE PUNIDO ROMERO Y OTROS	DR. JORGE ANDRES CRISTANCHO VARGAS		JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE PAJARITO BOYACA
03	2015-00256	PERTENENCIA DICTAMEN PERICIAL	GERONIMO ANTONIO MONTAÑA	LEYLA YANETH GAUCHA AGUDELO		DRA. PATRICA BARRERA	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
04	2010-0177	EJECUTIVO LIQUIDACION DE FACTURAS PENDIENTES POR PAGAR	NUTRCION DE PLANTAS S.A.S.	FERTIAGRO LTDA	DR. GERMAN EDUARDO PULIDO DAZA		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
05	2014-00158	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL TAZACION DEL DAÑO EMERGENTE Y SUCRO CESANTE	ANGIE KATERINE CAMACHO URIBE	CARLOS ANDRES CHACON PEREZ Y OTROS	DRA. ASTRID YOHANA CRUZ		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
06	2006-156	EJECUTIVO HIPOTECARIO --DICTAMEN PERICIAL	BBVA ANTES BANCO GRANAHORRAR	CARLOS JULIO SILVA Y OTRA	DR. GERMAN EDUARDO PULIDO DAZA		JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION
07	2011-0662	EJECUTIVO AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE	SIAGRO LTDA	DUMAR CHAVAZ TABACO Y OTRA			JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE YOPAL
08	2007-00197	EJECUTIVO AVALUO DEL VEHICULO TRACTO CAMION	PROCAR INVERSIONES S.EN.CS	CARLOS JOSE ROBLES ALBARRACIN	DR. JORGE SILVA		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
09	2016-00163	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL TAZACION DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	SINTHY MAYERLY CRUZ DUITAMA Y OTROS	FLOTA SUGAMUXI Y OTROS	DR.JOSE NEL PINZON		JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
10	2014-0172	DIVISORIO TRABAJO DE PARTICION	FREDID ALEXANDER MARTINEZ GAMBOA	CARLOS LEONARDO DE HOZ BARRERA Y OTROS	DR. JAVIER LOPEZ FAJARDO		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
11	2012-00179	REIVINDICATORIO DICTAMEN PERICIAL	EDUARDO ADOLFO REVIES	LUIS DUARTE ALFONSO Y OTROS	DR. JORGE SILVA		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
12	1999-00486	EJECUTIVO HIPOTECARIO AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE	FISCALIA GENERAL DE LA NACION	JUAN CARLOS MEDINA PEREZ			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
13	2012-00108	DIVISORIO TRABAJO DE PARTICION	LUIS ARNULFO DURAN HIGUERA	MARIA PROFETIZA VEGA GARCIA Y OTROS			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
14	2011-00249	RESOLUCION DE CONTRATO TAZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS	NANCY PATRICIA MONROY	NORBERTO FAJARDO ORJUELA	DR.HENRY NOE NEGRO	DR. GERMAN EDUARDO PULIDO DAZA	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

15	2014-00021	PERTENENCIA DICTAMEN PERICIAL	ALEXANDER LORA MUÑOZ	ESCALAR INGENIEROS Y ARQUITECTOS E.U.S Y OTROS			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
16	2015-00259	PERTENENCIA DICTAMEN PERICIAL	NEVIYER BARRETO AVELLA	PERSONAS INDETERMINADAS	DR. MARDOQUEO MONROY FONSECA		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
17	2010-00198	SECESION LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y DIVISION MATERIAL	CAUSANTE: AURELIANO MONTAÑEZ DAZA	HEREDEROS DE : AURELIANO MONTAÑEZ DAZA	DR. MARDOQUEO MONROY FONSECA		JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DE FAMILIA DE YOPAL
18	2013-0183	PERTENENCIA DICTAMEN PERICIAL CON ESTUDIO DE TITULOS	ALEJANDRO LEMUS Y OTRO	JAIRO LOPEZ BARRERA Y OTROS	DRA. ESPERANZA LEMUS		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
19	2015-804	DIVISORIO TRABAJO DE PARTICION	BEYER ERNESTO HERNANDEZ	EULALIA RODRIGUEZ DE HERNANDEZ			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
20	2013-288	EJECUTIVO SINGULAR AVALUO DE ELEMENTOS DE OFICINA	NANCY SOLER	VICTOR ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN	DRA. MARHA MONCALEANO		JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION
21	2010-00370	EJECUTIVO MIXTO AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE	BANCO DE BOGOTA	JAVIER ALONSO RIVERA Y OTRO			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
22	2011-00228	RESOLUCION DE CONTRATO TAZACION DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	TIMOLEON ECHEVERIA CHACON Y OTRA	JARLEY EFREN MALAGON GUERRERO Y OTRO			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
23	2015-000295	DIVISORIO AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE	LUZ MIRIAM JIMENEZ TORRES	HECTOR ALIRIO ANGUEL RODRIGUEZ			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
24	2013-00077	INTERLOCUTORIO AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE	MARY PLAZAS DE PEREZ Y OTROS	FABIO GARRIDO GIRALDO	DR. JORGE PEDRAZA		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
25	2015-00309	PERTENENCIA LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y DICTAMEN PERICIAL	JESUS ALBERTO RODRIGUEZ CACERES	INVERSIONES EL DESECHO LTDA EN LIQUIDACION Y OTRAS	DR. ALBERTO ARBELAES SUA		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
26	2013-388	LIQUIDACION MARITAL DE HECHO AVALUO COMERCIAL DEL BIENES MUEBLES E INMUEBLES	JAIRO MELO MARTINEZ	RITA YANETH FONSECA	DR. MARDOQUEO MONROY FONSECA		JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DE FAMILIA DE YOPAL
27	2013-00252	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL TAZACION DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	PAOLA ANDREA RUIZ RODRIGUEZ	ORLANDO DIAZ VARGAS Y GLADIZ CERVERA SANCHEZ			JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION
28	2014-135	EJECUTIVO AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE	LILIANA CONSUELO FONSECA BUSTAMANTE Y OTROS	JOAQUINA ORTIZ GUTIERREZ			JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION
29	2015-00339	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL TAZACION DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	LINA MARCELA BERMUDEZ LOPEZ Y OTROS	OSCAR HERNANDO MEJIA CARDENAS Y OTROS			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
30	2015-00058	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL TAZACION DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	LILIANA ALDANA ARIAS	HUMANA VIVIR E.P.S.Y OTROS			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
31	2012-00203	EJECUTIVO SINGULAR AVALUO COMERCIAL DE VARIOS BIENES INMUEBLES	VICTOR JULIO AGUDELO SANTANDER	ORLANDO VERA ROJAS	DR. GERMAN EDUARDO PULIDO DAZA		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

32	2011-00200-00	DIVISORIO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y DICTAMEN PERICIAL	EDDY AGUDELO MONTAÑEZ	JULIA MONTAÑEZ DE MEDINA	DRA. ANDREA GONZALEZ GUERRERO		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
33	2015-0039	PERTENENCIA DICTAMEN PERICIAL	ROLANDO SOLER CHAVEZ	LEONEL ALFONSO MILLAN PARRA Y OTROS			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
34	2001-873	RESOLUCION DE CONTRATO TAZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS	ROSENDO LIBARDO ORTIZ ROJAS	NOEL PLAZAS ARCINIEGAS	DR. ORLANDO VEGA VEGA		JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION
35	2015-00201	PERTENENCIA DICTAMEN PERICIAL	AURA ESTEHER CARVAJAL DE LUNA	LEILO PEREZ MORA Y ORTOS	DR. HERRY NOE NEGRO		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
36	2013-00128-01	PERTENENCIA DICTAMEN PERICIAL	MARLENY AGUIRRE RODRIGUEZ	NORMAN AGUIRRE RODRIGUEZ	DRA. MARLENY AGUIRRE RODRIGUEZ		TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE YOPAL – SALA UNICA DE DECISION
37	2014-00104	EJECUTIVO MIXTO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y AVALUO COMERCIAL DE BIEN INMUEBLE RURAL	FONDODE FOMENTO AGROPECUARIO Y MICROEMPRESARIAL DE AGUAZUL "FFAMA"	JORGE ENRIQUE SANCHEZ LARA	DR. YOHANY GAVIDIA PABON		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
38	2011-00200	PERTENENCIA DICTAMEN PERICIAL	YOY CECILIA RAMIREZ DE VARON	PROPIETARIOS ACTIVOS	DRA. MARCELA VILLADA HERNANDEZ		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
39	2011-00401	ENTREGA DEL TRADEANTE AL ADQUIRIENTE TAZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS	ALEJANDRO GUAQUETA AGUDELO	CONSTRUCCTORA MURALIA S.A.	DR. ALBERTO ARBELAES SUA		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
40	2013-940	INDEMNIZACION DE SINIESTRO ENERGETICO TAZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS	GERMAN DANIEL ARCHILA VARGAS	ENERCA" ELECTRIFICADORA DE CASANARE"	DR. JAVIER LOPEZ FAJARDO		JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION
41	2011-238	EJECUTIVO AVALUO COMERCIAL DE BIENES MUEBLES DE OFICINA	BETTY JOSEFA ABRIL HERNANDEZ	HILDA FONSECA SANDOVAL Y EMCOOP LTDA.	DRA. MARTHA MONCALEANO		JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION
42	2012-114	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL TAZACION DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	SINTHY MAYERLY CRUZ DUITAMA Y OTROS	FLOTA SUGAMUXI S.A. Y OTROS	DR. JOSE NEL PINZON		JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
43	2014-00154	EJECUTIVO SINGULAR TAZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS	JAIRO ORTIZ	MARCO ANTONIO MONTAÑA PEREZ	DR. GERMAN EDUARDO PULIDO DAZA		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
44	2012-00241	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL TAZACION DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	AMANDA ESCOBAR GIL Y OTRO	CAMEL INGENIERIA Y EDGAR MAURICIO RINCON GONZALEZ	DR. GERMAN EDUARDO PULIDO DAZA Y PEDRO JULIO MARTINEZ CRISTANCHO		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
45	2012-00315	DIVISORIO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y TRABAJO DE PARTICION	YEISON CRUZ CUBIDES Y OTROS	YECID CRUZ GUERRERO Y OTROS	DR. MARDOQUEO MONROY FONSECA		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
46	2016-00093-00	PERTENENCIA DICTAMEN PERICIAL	LUIS FERNANDO MANTILA BARRETO	HEREDEROS DE: GREGORIO GIL CELY Y OTROS	DRA. MARTHA MONCALEANO		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
47	2015-00277	PERTENENCIA DICTAMEN PERICIAL	NELSON RINCON PEREZ Y OTRA	INVERSORA CARO & CIA .S.A.S.	DR. CARLOS CARVAJAL		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
48	2012-00176	REIVINDICATORIO EN RECONVENCION DICTAMEN PERICIAL	EDGAR MIGUEL GONZALEZ Y OTRO	PRISCILA CRUZ FORERO	DR. YOHANY HERNANDEZ		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
49	2015-00315	PERTENENCIA DICTAMEN PERICIAL	REGULO SAMBRANO Y OTRA	HERANDO MORALES CASTRO Y PERSONAS INDETERMINADAS			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
50	2015-00065	ABREVIADO POCESORIO DICTAMEN PERICIAL	DORIS SALCEDO GUABABE	NELSON GARCIA GONZALEZ	DR. ORLANDO VEGA VEGA		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

51	2013-00060	PERTENENCIA DICTAMEN PERICIAL	MARIA OFELIA DELGADO RODRIGUEZ	JORGE ELIECER VALDERRAMA Y PERSONAS INDETERMINADAS	DR. MARDOQUEO MONROY FONSECA		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
52	2017-00012	DIVISORIO TRABAJO DE PARTICION	GLORIA LEONOR TORRES PERILLA Y OTROS	MARIA ZANAIDA TORRES PERILLA Y OTRO	DRA. MARCELA VILLADA HERNANDEZ		JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
53	2015-00146	PERTENENCIA DICTAMEN PERICIAL	CONSTANZA RUIZ ESCOBAR	JAIR ENRIQUE GUTIERREZ VARGAS Y OTRO			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
54	2011-00214	REHIBITORIO DICTAMEN PERICIAL	JOSE GUILLERMO ARDILA	GONZALO RDRIGEY BOHORQUE Y OTRA			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
55	2015-00072	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL TAZACION DEL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	JHON FREDY CORREA VASQUEZ	GILBERTO GARCIA VARGAS			JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

RECONOCIDO EN LA LISTA DE AUXILIARES DE LA JUSTICIA AÑO 2017 POR EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA EN LAS SIGUIENTES ESPECIALIDADES:

AREAS DE IDONEIDAD EN LAS CUALES ME PUEDO DESEMPEÑAR COMO PERITO

CODIGO	ESPECIALIDAD	APELLIDOS	NOMBRES	IDENTIFICACION	DIRECCION	CIUDAD	CELULAR	Correo Electrónico
201	BIENES INMUEBLES	LEON RIAÑO	OVIDIO	9.652.793	DIAGONAL 15 No.17-14	YOPAL	314-444-2562	avaluosdebienesyservicios@hotmail.com
202	BIENES MUEBLES	LEON RIAÑO	OVIDIO	9.652.793	DIAGONAL 15 No.17-14	YOPAL	314-444-2562	avaluosdebienesyservicios@hotmail.com
204	OBRAS DE ARTE	LEON RIAÑO	OVIDIO	9.652.793	DIAGONAL 15 No.17-14	YOPAL	314-444-2562	avaluosdebienesyservicios@hotmail.com
206	MAQUINARIA PESADA	LEON RIAÑO	OVIDIO	9.652.793	DIAGONAL 15 No.17-14	YOPAL	314-444-2562	avaluosdebienesyservicios@hotmail.com
207	AUTOMOTORES	LEON RIAÑO	OVIDIO	9.652.793	DIAGONAL 15 No.17-14	YOPAL	314-444-2562	avaluosdebienesyservicios@hotmail.com
210	DAÑOS Y PERJUICIOS	LEON RIAÑO	OVIDIO	9.652.793	DIAGONAL 15 No.17-14	YOPAL	314-444-2562	avaluosdebienesyservicios@hotmail.com
402	DIBUJANTE TECNICO	LEON RIAÑO	OVIDIO	9.652.793	DIAGONAL 15 No.17-14	YOPAL	314-444-2562	avaluosdebienesyservicios@hotmail.com
404	ELECTRICISTA	LEON RIAÑO	OVIDIO	9.652.793	DIAGONAL 15 No.17-14	YOPAL	314-444-2562	avaluosdebienesyservicios@hotmail.com

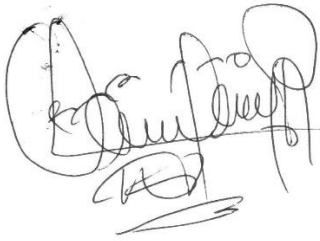
407	FOTOGRAF O	LEON RIAÑO	OVIDIO	9.652.793	DIAGONAL 15 No.17-14	YOPAL	314-444-2562	avaluosdebienesyservi cios@hotmail.com
423	TOPOGRAF O	LEON RIAÑO	OVIDIO	9.652.793	DIAGONAL 15 No.17-14	YOPAL	314-444-2562	avaluosdebienesyservi cios@hotmail.com
434	EN OBRAS CIVILES	LEON RIAÑO	OVIDIO	9.652.793	DIAGONAL 15 No.17-14	YOPAL	314-444-2562	avaluosdebienesyservi cios@hotmail.com

22.SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

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

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

Cordial Saludo,



OVIDIO LEON RIAÑO

Perito evaluador

--Certificado de idoneidad. R.A.A

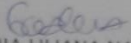
ANEXOS No. 1

*Copia del auto de designación como perito por el
Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal para este
asunto*



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

SECRETARIA: Al despacho del señor juez, hoy 14 de febrero de 2020, el presente proceso, con solicitud de designación de peritos, visto a folio 182. Sirvase proveer.
La secretaria,


GLORIA LILIANA NAVAS PEÑA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL
Yopal (Casanare), doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020)

Referencia: PROCESO EJECUTIVO MIXTO No. 2009-0000057-00 (c. medidas
acumulado con N° 2011-00308-00).

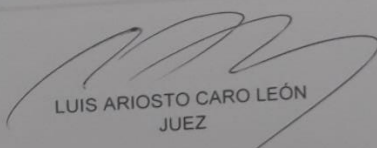
Evidenciado el anterior informe secretarial y revisado el expediente, de conformidad a lo ordenado mediante auto de 04 de abril de 2019 numeral 01, en concordancia con el decreto 1420 de 1998 art. 19 y la solicitud allegada por el apoderado de la parte actora, el Juzgado,

I. DISPONE:

PRIMERO: Designar como perito, de la lista de auxiliares de la justicia provista por el Consejo Seccional de la Judicatura de Boyacá y Casanare a OVIDIO LEON RIANO, para que rinda dictamen sobre el valor comercial de los bienes 470-83461 y 470-45219 debidamente embargados y secuestrados.

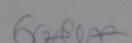
El costo de la prueba deberá ser asumido por la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LUIS ARIOSTO CARO LEÓN
JUEZ


La anterior providencia se notificó legalmente a las partes, mediante anotación en ESTADO No. 007, fijado hoy, trece (13) de marzo de 2020, a las 7:00 a.m.


La secretaria,


GLORIA LILIANA NAVAS PEÑA


ANEXOS No. 2

Copia del R.A.A. que me acredita como perito evaluador, conforme a la ley 1673 de 2013 en siete especialidades.





RAA
Registro Abierto de Avaluadores



ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT. 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **OVIDIO LEON RIAÑO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9652793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Diciembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-9652793**.

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

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	<p>Fecha 12 Dic 2019</p>	<p>Regimen Regimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	<p>Fecha 12 Dic 2019</p>	<p>Regimen Regimen Académico</p>
<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar 	<p>Fecha 12 Dic 2019</p>	<p>Regimen Regimen Académico</p>
<p>Categoría 5 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha 12 Dic 2019</p>	<p>Regimen Regimen Académico</p>

Página 1 de 3



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
12 Dic 2019

Regimen
Regimen
Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha
12 Dic 2019

Regimen
Regimen
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha
12 Dic 2019

Regimen
Regimen
Académico

Regimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: YOPAL, CASANARE

Dirección: CARRERA 7 N° 24 - 60

Teléfono: 3144442582

Correo Electrónico: avaluadoresy servicios@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OVIDIO LEON RIAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9652793.

El(la) señor(a) OVIDIO LEON RIAÑO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN: a4ba0a16



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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a4ba0a16

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 doce (12) días del mes de Diciembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

fin

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