

Puerto Carreño, septiembre 12 de 2.023

Doctora:

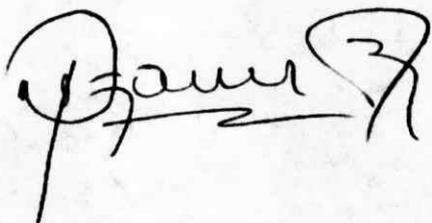
**DORA ELCY ESPITIA MURCIA**

Juez Segundo Promiscuo de Puerto Carreño.

Asunto: Peritazgo correspondiente al PROCESO CIVIL – REINVICATORIO DE DOMINIO - VERBAL, con Radicado No. 99001 40 89 002 2021 00011 00. Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Puerto Carreño.  
Demandante: LILIANA GOMEZ RODRIGUEZ  
Demandado: ADELAIDA OLARTE LOMBANA Y JESUS MARIA OCAMPO JIMENEZ

Dando respuesta a su solicitud, me permito hacerle entrega del Dictamen pericial solicitado por su despacho dentro del proceso referenciado en el Asunto, correspondiente a la diligencia de Inspección Judicial realizada el día 06 de septiembre de 2.023 en el Predio localizado en la calle 20 No. 9-74, Barrio Arturo Bueno del Municipio de puerto Carreño. También estoy anexando el Documento de Avalúo Comercial, también solicitado, junto con la matricula profesional de Avaluador.

Cordial Saludo,

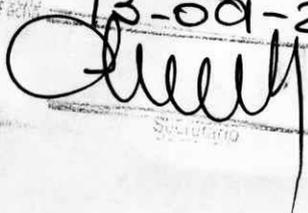


**ING. JUAN CARLOS GAONA GAONA**

Perito Avaluador

R.A.A. No.: AVAL6769438

c.c. No. 6.769.438 de Tunja

Juzgado Segundo Promiscuo Municipal  
Puerto Carreño Vichada  
Folios 25 H:2:20 P:17.  
Fecha 13-09-2023  
  
Substituto

**ANEXO: Lo anunciado en veintitrés (23) folios, así:**

Puerto Carreño, septiembre 12 de 2.023

Doctora:

**DORA ELCY ESPITIA MURCIA**

Juez Segundo Promiscuo de Puerto Carreño.

Ciudad.

Asunto: Peritazgo PROCESO CIVIL – REINVICATORIO DE DOMINIO -  
VERBAL, con Radicado No. 99001 40 89 002 2021 00011 00.  
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Puerto Carreño.  
Demandante: LILIANA GOMEZ RODRIGUEZ  
Demandado: ADELAIDA OLARTE LOMBANA Y  
JESUS MARIA OCAMPO JIMENEZ

Me permito presentarle concepto pedido por su despacho dentro del proceso referenciado en el asunto en diligencia de Inspección Judicial realizada el día 06 de septiembre del presente, al inmueble, ubicado en la Calle 20 No. 9-74, Barrio Arturo Bueno del Municipio de Puerto Carreño, en los siguientes términos:

La Comisión se reunió inicialmente en la sede del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal y luego nos desplazamos al lugar de la inspección a fin de realizar la presente diligencia, el predio queda en el Área Urbana del Municipio a las 9:00 A.M. se inicio la diligencia, Predio este que se encuentra identificado, así: Escritura No. 55 del 24-05-90 de la Notaria única de Puerto Carreño. Matricula Inmobiliaria No. 540-560. Una vez en el Predio nos situamos en la casa de habitación con posesión de la señora Adelaida Olarte Lombana, con la presencia de la Señora Juez Doctora DORA ELCY ESPITIA MURCIA, la funcionaria del Juzgado Doctora CLAUDIA YORLETHHVELANDIA GOMEZ, las dos poseedoras del Predio y que figuran como Demandante dentro del presente proceso Señora LILIANA GOMEZ RODRIGUEZ y una de las demandadas la Señora ADELAIDA OLARTE LOMBANA, también junto con sus respectivos Apoderados. Es así como el Perito inicio su trabajo, con el recorrido por el interior del Predio el cual tiene claramente dos áreas definidas lo que supone dos poseedores del mismo, donde el perito hablo con cada una de ellas, tomo datos de las coordenadas, medición de linderos, cabidas superficiales, características constructivas, mejoras, detalles y apuntes de las características del Predio.

#### **LOCALIZACION DEL PREDIO**

Una vez terminado el recorrido del Predio, se tomó el punto que corresponde a la localización del Predio en el antejardín y cerca del Anden de la vivienda en su parte media.

## **LA COORDENADA GEOGRAFICAS DEL PREDIO**

**Punto 1: N 06° 11' 14.73" – W 67° 28' 57.51")**

Casa de Habitación objeto del Peritazgo, en la fachada de la vivienda.

### **MEJORAS EXISTENTES ENCONTRADAS EN EL PREDIO:**

1. Una Casa de Habitación, con la Posesión de la Señora Adelaida Olarte Lombana de Área de 959.37 m<sup>2</sup>, que llamaremos **AREA 1 (Ver plano)**, consta en un sector de vigas y columnas en concreto reforzado y entramado de la cubierta en correas metálicas, muros en bloque debidamente pañetados y pintados, Cubierta metálica en laminas onduladas de zinc, en regular estado dispuesta a dos aguas, piso en concreto afinado color, existe anexo a la vivienda en el sector del Solar de la casa una construcción encerrada en malla como cubierta en laminas de zinc y usada como galpones para aves de corral, otra área en la parte posterior usada como Unidad Sanitaria y área húmeda conformada por una ducha con muros en bloque, pañetados y pintados y un sanitario, un lavadero cubierto protegido por techo en zinc, Cuenta con dos alcobas. Puertas y Ventanas unas en madera y otras metálicas, Posee un Área grande en la parte posterior de la construcción donde funciona el área de descanso y área de comedor, una Área de cocina, un Área de sala y una gran Área social localizada en el corredor frontal, el estado de mantenimiento de la vivienda es aceptable. Para un total de un Área construida: 203.80 m<sup>2</sup> y por las características de los materiales de la construcción se puede determinar que la vivienda tiene más de 41 y 43 años construida, con huellas de reparaciones que le han hecho.
2. Otra vivienda encontrada en el mismo predio con la Posesión de la Señora Liliana Gómez Rodríguez con de Área de 294.63 m<sup>2</sup>, que llamaremos **AREA 2 (Ver plano)**, consta de vigas y columnas en concreto reforzado y entramado de la cubierta en correas metálicas, cubierta metálica en laminas onduladas de zinc, en regular estado dispuesta a dos aguas, muros en bloque pañetados y pintados, piso en concreto afinado color, un área en la parte posterior usada Área social y donde está la Unidad Sanitaria y área húmeda. conformada por una ducha con muros en bloque, pañetados y pintados y un sanitario, un lavadero cubierto protegido por techo en zinc el agua del lavadero es depositada en la parte de atrás del lote que corresponde a la posesión de la señora Adelaida Olarte, Cuenta con tres alcobas, puertas y ventanas en madera, con rejas metálicas, Posee una Área de cocina, de comedor, un Área de sala y una Área social en el corredor frontal, el estado de mantenimiento de la vivienda es aceptable, para un total de un Área construida, de: 126.70 m<sup>2</sup>. Por las características de los materiales de la

construcción se puede determinar que la vivienda tiene entre 30 y 32 años de construida.

Para hacer claridad de la manera como se calcula la edad de las mejoras, se realizó la observación y comparación utilizando rangos de tiempo(años), se calculó dependiendo de la calidad, contextura y el estado de la estructura, de las láminas metálicas de zinc, su calibre, su corrosión actual, al igual la madera utilizada en el cerramiento si era rolliza o aserrada, y depende de la clase de ésta y su desgaste natural, alambres, puntillas, grapas usadas, al igual que el alambre de púa del cerramiento posterior del predio.

### **UBICACIÓN PREDIO:**

El Predio se encuentra localizado en el Barrio Arturo Bueno del Municipio de Puerto Carreño Departamento del Vichada. Con la siguiente coordenada de localización Geográfica: Latitud (N): 06° 11' 14.73" y Longitud (W): 67° 28.0' 57.51".

(Ver Planos anexos).

### **I. CABIDA SUPERFICIAL: -**

AREA DEL PREDIO EN DOCUMENTOS: 1.254.00 m2

AREA DEL PREDIO MEDIDA: **1.254.00 m2.**

AREA VIVIENDA CON POSESION DE LA SEÑORA ADELAIDA OLARTE LOMBANA: **959.37 M2.**

AREA VIVIENDA CON POSESION DE LA SEÑORA LILIANA GOMEZ RODRIGUEZ: **294.63 M2.**

### **II. LINDEROS y COLINDANTES:**

Los linderos del Predio, según Escritura No. 55 del 24-09-90 de la Notaria única de Puerto Carreño, son los siguientes:

**LINDEROS: NORTE:** Predio Propiedad del señor JAIRO MARENTES, en longitud de: 32.60 m. **ORIENTE:** Predio Propiedad del señor JULIO CESAR NAVARRO, en longitud de: 44.00 m. **OCCIDENTE:** Predio Propiedad del señor ANTONIO RIVAS, en longitud de: 44.00 m. **SUR:** Con Vía Publica Calle 20, en Longitud de 24.40 m.

El inmueble identificado con CEDULA CATASTRAL ANTERIOR No. 00-01-0001-0207-000 Y Código catastral No. 9900101000000007000000000, Folio de

Matricula inmobiliaria No. 540-560; Registrado en la oficina de registro de instrumentos Públicos de Puerto Carreño Vichada.

**III. EXPLORACION:**

Una vez realizado el recorrido de las dos viviendas identificadas, en presencia de la Comisión del Juzgado, la demandante y la demandada junto con sus apoderados, se observó como explotación económica del predio de posesión de Adelaida, un área correspondiente a dos galpones de aves de corral y en el predio con posesión de Liliana el alquiler en calidad de arrendamiento de un sector del predio.

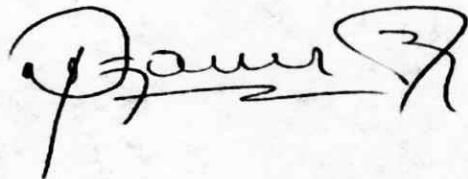
**IV. PERSONAS QUE SE HALLAN EN POSECIÓN:**

Dentro de la visita realizada, el perito se comunicó con las personas presentes en el lugar como los intervinientes del proceso, las poseedoras del lugar y las otras personas presentes, por lo que se concluyó con lo siguiente: La posesión del Predio la tienen por un lado la Demandante dentro del presente proceso Señora LILIANA GOMEZ RODRIGUEZ con familia y por otra la demandada la Señora ADELAIDA OLARTE LOMBANA y JESUS MARIA OCAMPO JIMENEZ, su esposo.

**V. VIAS DE ACCESO:**

Al Predio se llega desde el centro del Municipio tomando la calle 19 bajando por la Carrera 5 y luego tomando la Calle 20 hasta antes de llegar a la Carrera 9 todo por vía pavimentada de dos carriles, esto en el Barrio Arturo Bueno.

Cordial Saludo,



**ING. JUAN CARLOS GAONA GAONA**  
Perito Avaluador  
R.A.A.: No.AVAL6769438  
c.c. No. 6.769.438 de Tunja  
Mat. Prof. No. 01191-0098 C.P.I. (Boy.)

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



**FACHADA PREDIO POSESION DE ADELAIDA**

**FACHADA PREDIO POSESION DE LILIANA**



**FACHADA PREDIO - CALLE 20 AL ORIENTE**

**FACHADA PREDIO -CALLE 20 AL OCCIDENTE**



**AREA 1. SALON POSTERIOR (COMEDOR)**

**AREA 1. SOLAR AL FONDO GALPONES**



**AREA1. AREA HUMEDA-COCINA-COMEDOR**



**AREA 1. OTRO SECTOR DEL SOLAR**



**AREA1. AREA CORREDOR FRONTAL**



**AREA1. AREA ANTEJARDIN**



**AREA 2. AREA CORREDOR FRONTAL**



**AREA 2. AREA HUMEDA Y CORREDOR**



**AREA2. AREA DE UN PEQUEÑO SOLAR**



**AREA2. AREA CORREDOR POSTERIOR**



**AREA 2. AREA DE LA COCINA**



**AREA 2. AREA SALON SOCIAL**



**AREA 2. AREA ALCOBAS Y BAÑO**



**AREA 2. AREA DE LA SALA**

**LOCALIZACION PREDIO OBJETO PROCESO No. 99 001 40 89 002 2021 00011 00**

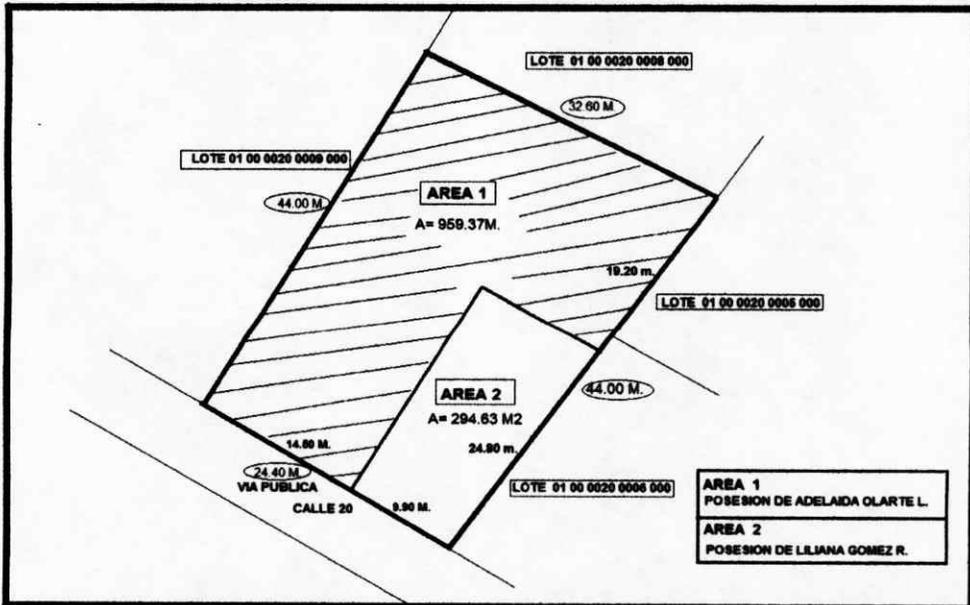


**COORDENADAS DE LOCALIZACION: N 06° 11' 14.73" y W 67° 28' 57.51"**



**MUNICIPIO PUERTO CARREÑO VICHADA, BARRIO ARTURO BUENO, CALLE 20 No. 9-74**

# PLANOS PREDIO



## AVALUO COMERCIAL PREDIO

**PROPIETARIA: LILIANA GOMEZ RODRIGUEZ (Por Definir)**

**MUNICIPIO DE PUERTO CARREÑO  
BARRIO ARTURO BUENO**

**INMUEBLE URBANO**

### 1. INFORMACION BÁSICA

<b>1.1 Oficina que realiza el Avalúo:</b> Puerto Carreño.		<b>1.2 Regional:</b> Vichada.	
<b>1.3 Fecha de la visita:</b> 2.023/09/06	<b>1.4 Fecha de Informe:</b> 2.023/09/12	<b>1.5 Tipo de inmueble:</b> Casa Lote	
<b>1.6 Localización:</b> El predio se encuentra localizado al Sur del área urbana del Municipio.			
<b>1.7 Dirección:</b> Calle 20 No. 9-74	<b>1.8 Barrio:</b> Arturo Bueno	<b>1.9 Estrato:</b> 2	
<b>1.10 Ciudad:</b> Puerto Carreño	<b>1.11 Destinación Actual de Inmueble:</b> Residencial		
<b>1,12 Documentos suministrados para el avalúo:</b> Copias de la escrituras No. 55 de fecha 24 de septiembre de 1.990, No. 78 de fecha 11 de diciembre de 1.990 , No. 4862 de fecha 15 de septiembre de 1.992, No. 386 de fecha 11 de diciembre de 2019, certificado de Tradición y Libertad No. 540-560 del 04 julio de 2.020, los documentos fueron facilitados por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Puerto Carreño.			

### 2. TITULACION

<b>2.1 Propietaria:</b> LILIANA GOMEZ RODRIGUEZ C.C. No. 21.249.073	<b>2.2 Título de adquisición:</b> Escritura No. 386 de fecha 11 de diciembre de 2.019
<b>2.3 Matricula Inmobiliaria:</b> 540-560 del 04 julio de 2.020	<b>2.3.1 Fuente:</b> Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Carreño
<b>2.4 Registro Catastral:</b> 00-01-0001-0207-000 (Anterior) 9900101000000007000000000	<b>2.4.1 Fuente:</b> Escritura No. 386 de fecha 11 de diciembre de 2.019. Notaria Única de Puerto Carreño

### 3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

<p><b>3.1 Características del sector de localización:</b> Densidad e Índice de Ocupación Bajo, Zona Física Homogénea 1, Sector Mixto, de topografía plana, Volumetría hasta tres pisos o no más de 9.00 metros, Es de uso residencial, sin ningún tipo de riesgo de inundación o de derrumbes, el predio se encuentra el Barrio Arturo Bueno de Puerto Carreño. Es un Predio Medianero.</p>		
<p><b>3.2 Delimitación del sector Catastral:</b> Este sector está delimitado por el <b>SUR:</b> Barrio El Centro, por el <b>NORTE:</b> Barrio Camilo Cortes y Santa Teresita, por el <b>OCCIDENTE:</b> Barrio Camilo Cortes y Las Acacias y Por el <b>ORIENTE:</b> Barrio Santa Teresita y terrenos del Municipio.</p>	<p><b>3.3 Sectores Catastral Próximos:</b> El Aeropuerto local, Armada Nacional, Electro vichada, Educativa José Eustasio Rivera, Cementerio Central.</p>	
<p><b>3.4 Actividades predominantes del sector:</b></p> <p>Uso Residencial</p>	<p><b>3.5 Tipos de Edificación del sector:</b></p> <p>Las viviendas del Barrio Arturo Bueno en el sector del predio son construcciones de una planta, con fachadas pañetadas y pintadas. Con bloque estructural, con cubierta techo en láminas de A-C y Metálicas de Zinc.</p>	
<p><b>3.6 Edificación importante del sector</b></p> <p>El Aeropuerto local, Armada Nacional, Electro vichada, Educativa José Eustasio Rivera, Cementerio Central.</p>	<p><b>3.7 Vías de acceso:</b></p> <p>Calle 20 vía pavimentada de dos carriles, separador y dos direcciones y Carrera 09, Vía Pavimentada de dos carriles y dos direcciones.</p>	<p><b>3.8 Transporte público</b></p> <p>El servicio se presta a través de Moto taxis, taxis y algunos pocos colectivos.</p>
<p><b>3.9 Actividad Edificadora</b></p> <p>Sector tiene buena dinámica de construcción, especialmente Vivienda Unifamiliares, Estrato 1 y 2. Existen algunas construcciones con locales donde se desarrolla comercio. Es el sector donde se proyecta la construcción al Sur de la Ciudad, debido al déficit de vivienda en el Municipio es apto para la construcción de Viviendas.</p>		
<p><b>3.9.1 Mercado de soluciones Habitacionales:</b> Muy bueno en especial de Vivienda estratos 1 y 2 además Algunos Locales Comerciales.</p>		
<p><b>3.9.2 Perspectiva de Valorización:</b> La Mejor en cuanto a la construcción de urbanizaciones, Sector consolidado para uso residencial ubicado en el barrio Mateo. La oferta para este tipo de inmuebles se asume en equilibrio con la oferta establecida, su comercialización se considera a mediano</p>		

plazo. El sector de localización no presenta actividad edificadora ni renovación alguna correspondiente al Barrio Arturo Bueno.

#### 4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

<b>4.1 Cabida superficial:</b> 1.254.00 m <sup>2</sup>		<b>4.1.1 Fuente:</b> Escritura No. 386 de fecha 11 de diciembre de 2.019. Notaria Única de Puerto Carreño y verificación en el terreno.	
<b>4.2 Linderos</b>			
NORTE. - Predio Propiedad del señor JAIRO MARENTES, en longitud de: 32.60 m.			
SUR.- Con Vía Publica Calle 20, en Longitud de 24.40 m.			
ORIENTE. - Predio Propiedad del señor JULIO CESAR NAVARRO, en longitud de: 44.00 m.			
OCCIDENTE. - Predio Propiedad del señor ANTONIO RIVAS, en longitud de: 44.00 m. y encierra.			
<b>4.3.1 Fuente:</b> Documentos del Propietario: Escritura No. 386 de fecha 11 de diciembre de 2.019 y Notaria Única de Puerto Carreño.			
<b>4.4 Forma geométrica:</b> Regular.	<b>4.5 Frente:</b> 24.40 metros, sobre la Vía publica	<b>4.6 Fondo:</b> 44.00 metros	<b>4.7 Relación frente- fondo:</b> 1:0.554

#### 4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA VIVIENDA

<b>5.1 Generalidades:</b>
<b>5.2</b> El inmueble (Lote de Terreno y Construcción) está localizado cerca una de las vías del Municipio de Puerto Carreño como es la Calle 19 Vía Pavimentada de cuatro carriles, con separador y dos direcciones, posee los servicios públicos domiciliarios, como Energía Eléctrica y Acueducto, las aguas servidas se manejan a través de dos Pozos Sépticos de 2.0x2.0x2.0 m., cada una de las viviendas, se encuentra aproximadamente a 150 metros del centro de la ciudad.  Su localización es Medianera. Sector consolidado para uso Mixto. La oferta de este tipo de inmueble se considera en equilibrio con la oferta establecida, su comercialización se considera a mediano plazo. Son dos Viviendas en buen estado, cada vivienda posee las siguientes áreas: tres Alcobas, una sala, una cocina, un comedor, un patio de ropas y una Unidad Sanitaria con su Lavadero.
<b>5.3 Justificación Metodológica Empleada:</b>

**Método de comparación 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.

**Método de costo reposición:**

Es el que busca establecer el valor comercial de las construcciones del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad. El método utilizado para este cálculo es el establecido en las tablas de Fitto y Corvini.

Anexo: Memoria de calculo

**5.4 Edad de la Edificación:** 41 años y 34 años, respectivamente.

**5.5 Especificaciones constructivas de la vivienda:** Muro en bloque de cemento pañetado el mayor parte pintado, puertas y ventanas de madera y metálicas, piso cemento afinado color, cubierta metálica ondulada de zinc dispuestas en dos aguas, cada vivienda posee un Pozo séptico y existe un cerramiento en regular estado con palos cada tres metros aproximadamente y alambre de púa, localizado en la parte posterior del predio.

**5.6 Estado de conservación:** Buena.

**5.7 Equipamiento especial:** N.A.

**5.8 Servicios Públicos:** Cuenta con servicios de acueducto y red eléctrica, en el sector las aguas residuales, se manejan a través de pozos de infiltración.

**5.9 Distribución General:** Son dos viviendas cada una con: tres Alcobas, una sala, una cocina, un comedor, un patio de ropas y una Unidad Sanitaria con su Lavadero.

## **6. CONSIDERACIONES GENERALES**

El presente inmueble es un Lote con dos viviendas el lote es de 1.254.00 m<sup>2</sup>, el predio es medianero, hace parte del lote correspondiente al código catastral Anterior No. 00-01-0001-0207-000 y código catastral Nuevo No. 9900101000000007000000000, Matricula Inmobiliaria No. 540-560, se encuentra en la parte Sur del Municipio a 150 m. aproximadamente del Centro de la ciudad accediendo a él por las vías públicas Calle 19 y Carrera 8.

Los linderos descritos en la Escritura No. 386 de fecha 11 de diciembre de 2.019. El Área del predio es de 1.254.00 m<sup>2</sup>. El Área construida corresponde a 203.80 m<sup>2</sup> la Primero Vivienda y de 126.70 m<sup>2</sup> la segunda, la cual se midió con cinta y se verifico en el terreno. El Predio goza de una muy buena localización.

La Normatividad vigente del Municipio de Puerto Carreño. corresponde al Esquema de Ordenamiento Territorial según Acuerdo No. 13 del 01 de julio del 2.003 de lo cual se puede verificar que el Predio no está invadiendo espacio público, no se encuentra en Resguardo Indígena, No se encuentra en zona de riesgo o desastre alguno. La intensidad de ocupación del suelo urbano en el sector de la vivienda tiene una densidad baja y está localizada dentro de la zona física homogénea 4. El índice de ocupación en el suelo urbano es bajo, El Índice de construcción está entre 0.3 – 0.8. La Volumetría propuesta para el sector donde se encuentra la vivienda lo permitido es hasta tres pisos, no superiores a 9.00 metros.

El anterior avalúo se realizó por solicitud de Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Puerto Carreño, dentro del PROCESO CIVIL – REINVICATORIO DE DOMINIO - VERBAL, con Radicado No. 99001 40 89 002 2021 00011 00.

## 6 AVALUO COMERCIAL

AREA (M2)	VALOR	VALOR TOTAL
<b>7.1 TERRENO</b>		
1.254.00 m2	\$ 256.000.00	\$ 321.024.000.00
<b>7.2 CONSTRUCCION</b>		
(Dos viviendas)		
330.50 m2	152.000.00	\$ 50.236.000.00
<b>TOTAL AVALUO</b>		<b>\$ 371.236.000.00</b>
<b>VALOR EN LETRAS: TRECIENTOS SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$371.236.000.00)</b>		



**Ing. JUAN CARLOS GAONA GAONA**  
Profesional Avaluador

**LOCALIZACION DEL PREDIO, EN EL BARRIO LA PRIMAVERA**



**UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL MUNICIPIO**



LOCALIZACION DEL PREDIO VIENE DADA POR LAS SIGUIENTES COORDENADAS:

**N 06° 11' 14.73" y W 67° 28' 57.51"**

**SECUENCIA FOTOGRAFICA DEL PREDIO**



**FACHADA PREDIO POSESION DE ADELAIDA**



**FACHADA PREDIO POSESION DE LILIANA**



**FACHADA PREDIO - CALLE 20 AL ORIENTE**



**FACHADA PREDIO -CALLE 20 AL OCCIDENTE**



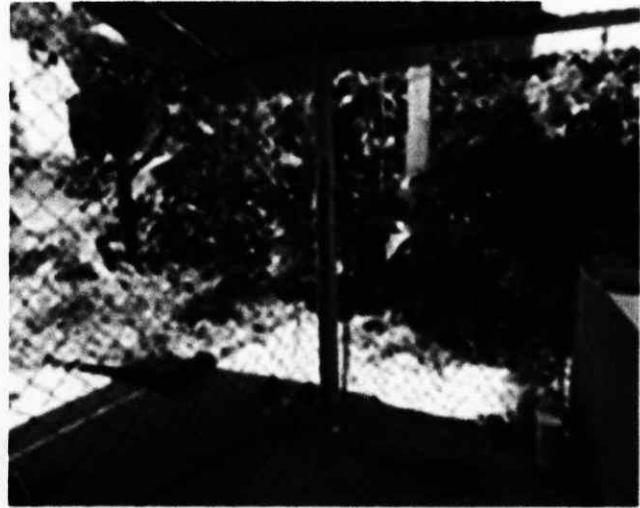
**AREA 1. SALON POSTERIOR (COMEDOR)**



**AREA 1. SOLAR AL FONDO GALPONES**



**AREA1. AREA HUMEDA-COCINA-COMEDOR**



**AREA 1. OTRO SECTOR DEL SOLAR**



**AREA1. AREA CORREDOR FRONTAL**



**AREA1. AREA ANTEJARDIN**



**AREA 2. AREA CORREDOR FRONTAL**



**AREA 2. AREA HUMEDA Y CORREDOR**



**AREA2. AREA DE UN PEQUEÑO SOLAR**



**AREA2. AREA CORREDOR POSTERIOR**



**AREA 2. AREA DE LA COCINA**



**AREA 2. AREA SALON SOCIAL**

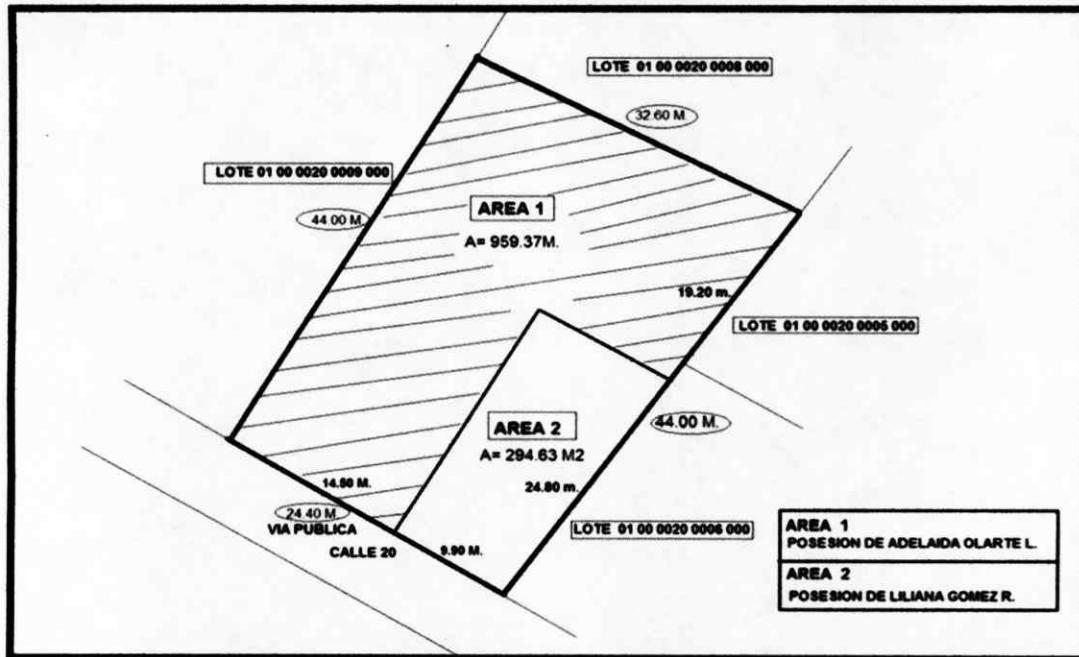


**AREA 2. AREA ALCOBAS Y BAÑO**



**AREA 2. AREA DE LA SALA**

**PLANO DEL PREDIO AVALAUADO  
BARRIO ARTURO BUENO  
MUNICIPIO PUERTO CARREÑO**



## ANEXO MEMORIAS DE CALCULO

### COMPARACION DE MERCADO

DIRECCION Y TIPO		AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO EN UN 5%	FUENTE Y/O TELEFONO	FECHA	VALOR M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
CASA	B. Acacias	920,00	192,00	\$280.000.000	271.600.000,00	Barrio Las Acacias	16-feb-23	\$130.000,00	\$ 268.086,96
CASA	B. Santa Teresita	1.056,00	166,00	\$245.000.000	237.650.000,00	Barrio Santa Teresita	14-mar-22	\$140.000,00	\$ 203.039,77
CASA	B. Arturo Bueno	800,00	188,00	\$270.000.000	261.900.000,00	Barrio Arturo Bueno	11-ago-22	\$130.000,00	\$ 296.825,00
<b>OBSERVACIONES</b>									
Los valores de las ofertas corresponden a predios ubicados en el sector de localización del inmueble materia de avalúo. Cabe anotar que los anteriores valores están sujetos a negociación con descuentos por pago de contado estimado en el 5%. El valor promedio corresponde al M <sup>2</sup> de terreno, el valor estimado para la construcción se da de acuerdo a factores como acabados, edad, estado de conservación, entre otros.							<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>	<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>	<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>
							\$255.983,91	48.049,77	6,21%
							<b>\$266.000,00</b>	<b>VALOR ADOPTADO</b>	

### COSTO DE REPOSICIÓN CONSTRUCCIÓN

PRESUPUESTO ACTUALIZADO		
CAPITULO	PARTICIPACION	VALOR CAPITULO
PRELIMINARES		
CIMENTACIÓN		
DESAGUES		
INST. SUBTERR.		
ESTRUCTURA		
MAMPOSTERIA		
CUBIERTA		
PISOS		
ENCHAPES		
INST ELECTRICAS		
INST HIDRAULICAS		
CARP MADERA		
CARP METALICA		
PINTURA		
APARATOS SANITARIOS		
CERRAJERIA		
VIDRIOS		
EQUIPOS ESPECIALES		
SUBTOTAL		
COSTO FINANCIERO		
A.I.U		
TOTAL PRESUPUESTO		

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	330,5
ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE	330,5
VALOR M2 CONSTRUIDO	<b>\$330.000</b>
VALOR DE REPOSICION M2	<b>\$330.000</b>

VALOR DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO ESTANDARIZADO	
FUENTE	
FECHA	
FACTOR DE AJUSTE	
FUENTE FACTOR DE AJUSTE	
FECHA FACTOR DE AJUSTE	
VALOR DE REPOSICION M2	
CALIFICACION ESTADO CONSERVACION	3
VIDA UTIL	70
VETUSTEZ	39
VIDAD REMANENTE (%)	0,44
FACTOR DEPRECIACION SEGUN TABLA	0,56
FITTO Y CORVINI	53,87
VALOR A DESCONTAR	\$177.771
VALOR UNITARIO RESULTANTE DE CONSTRUCCION	<b>\$152.229</b>
VALOR ADOPTADO	<b>\$152.000</b>

OBSERVACIONES: <b>VALOR DE REPOSICION</b> : valor de reponer a nueva esta edificación según consulta a constructores		
VALOR REPOSICION	AREA DE CONSTRUCCION	VALOR TOTAL DE LA REPOSICION DE LA CONSTRUCCION
<b>\$152.000,00</b> CS	<b>330,5</b> M2	<b>\$50.236.000</b>
<b>VALOR TOTAL REPOSICION A NUEVO</b>		<b>\$50.236.000</b>



PIN de Validación: b79a0afb



<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) **JUAN CARLOS GAONA GAONA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6769438, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-6769438**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN CARLOS GAONA GAONA** 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  
**16 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

**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  
**16 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

**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  
**16 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b79a0afb



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 con el Código URB-0734, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, 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 con el Código RUR-0489, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, 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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: PUERTO CARREÑO, VICHADA  
Dirección: CALLE 18 NO. 6-32 BARRIO EL CENTRO  
Teléfono: 3112519004  
Correo Electrónico: jcgaonaing1@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero en Transportes y Vías-La Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

**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) JUAN CARLOS GAONA GAONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6769438.**

**El(la) señor(a) JUAN CARLOS GAONA GAONA 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: b79a0afb



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b79a0afb**

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

**Alexandra Suarez**  
**Representante Legal**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO  
**6.769.438**

**GAONA GAONA**  
APELLIDOS

**JUAN CARLOS**  
NOMBRES



*Juan Carlos Gaona*  
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **19-ABR-1963**

**TUNJA**  
(BOYACA)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.89**

**A+**

**M**

ESTATURA

G.S. RH

SEXO

**29-OCT-1981 TUNJA**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Almabatriz*

REGISTRADORA NACIONAL  
ALMABATRIZ REMIÑO LOPEZ



A-7200100-70135467-M-0006769438-20050411 0242505098A 02 121914494