INFORME ACTIVIDADES N.1

FECHA DE PRESENTACIÒN:	16 de julio de 2026
TIPO DE INFORME:	Informe de Actividades N. 1
PERIODO DEL INFORME:	17 de junio al 16 de julio de 2026

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL CONTRATO					
MODALIDAD DE SELECCIÓN	**CONTRATACION DIRECTA NO. CD/26-1244**				
TIPO DE CONTRATO	PRESTACION DE SERVICIOS.	**No**	CD/26-1244	**Fecha:**	11/06/2026
OBJETO DEL CONTRATO	PRESTAR SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", UBICADO EN LA CARRERA 7 N.° 20-50, COMO SOPORTE TÉCNICO PARA SU EVENTUAL ADQUISICIÓN POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EN EL MARCO DE LA OFERTA COMERCIAL PRESENTADA POR LA SOCIEDAD EQUIÓN ENERGÍA LIMITED.				
PLAZO	UN (01) MES				
PLAZO TOTAL	UN (01) MES				
LUGAR DE EJECUCIÓN	MUNICIPIO DE YOPAL CASANARE.				
Valor Inicial	$ 15.000.000,00	QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE			
Valor Total	$ 15.000.000,00	QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE			
	Números	**Letras**			
FORMA DE PAGO	El Hospital Regional de la Orinoquia pagará al contratista el valor estipulado en el contrato mediante un único pago, previa entrega del Avalúo y respectivos soportes, acta de pago final, garantías, presentación de la factura electrónica correspondiente junto con el informe de ejecución y cumplimiento de obligaciones contractuales aceptadas por el supervisor y acta de liquidación aprobada por el supervisor y contratista. Para el pago, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de diciembre 27 de 2002 y artículo 1 de la Ley 828 de 2003, se hace necesario que acrediten el cumplimiento oportuno de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes parafiscales, informe del contratista y certificación de cumplimiento técnico del intermediario de seguros. El pago se efectuará previa suscripción del acta de liquidación del contrato aprobada por el supervisor, representante legal y contratista, acompañada de los requisitos antes mencionados. Una vez se radique la factura en el área Tesorería, previa aprobación del lleno de los requisitos, los pagos estarán sujetos a la disponibilidad de caja y al PAC del HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E.				
NOMBRE DEL CONTRATISTA	CARLOS ALBERTO BARRERA GARCÍA				

2. RELACIÒN DE ACTAS			
TIPO DE ACTA	**FECHA**		
	DD	**MM**	**AAAA**
ACTA 1: INICIO	17	06	2026

3. RESUMEN DEL AVANCE DEL OBJETO CONTRATADO Y LOGROS OBTENIDOS

Durante el período comprendido entre el 17 de junio al 16 de julio de 2026, en cumplimiento del objeto del contrato referido, se realizó:

INFORME ACTIVIDADES N.1

La inspección del área objeto de avalúo con el fin de verificar sus características físicas y de entorno. Adicionalmente, se efectuó la búsqueda y análisis de datos de mercado en la zona de influencia, lo cual, junto con la información obtenida en campo, permitió la elaboración del avalúo conforme a los criterios técnicos establecidos.

4. INCONVENIENTES PRESENTADOS

- NINGUNO

5. DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES/ COMPONENTES DEL OBJETO CONTRATADO

ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN
1. PRESTAR SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", UBICADO EN LA CARRERA 7 N.° 20-50, COMO SOPORTE TÉCNICO PARA SU EVENTUAL ADQUISICIÓN POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EN EL MARCO DE LA OFERTA COMERCIAL PRESENTADA POR LA SOCIEDAD EQUIÓN ENERGÍA LIMITED.	Realización de avalúo mediante la visita técnica **(La visita fue realizada el día 19 de junio de 2026.)** para verificar sus características físicas, ubicación, uso y estado de conservación, complementada con el análisis de documentos jurídicos y normativos, así como la investigación de mercado para identificar valores de referencia, con el fin de determinar el valor comercial del inmueble conforme a los lineamientos técnicos y legales vigentes.   **Se entrega copia física de avalúo y copia en medio magnético**

6. SOPORTES DOCUMENTALES DE VERIFICACIÓN – REGISTRO DE ASISTENCIAS, PLANILLAS, ACTAS O SIMILARES

Soportes documentos:

1. Planillas de seguridad social de junio.
2. Certificado de aportes al sistema de seguridad social

En la entrega del presente contrato se hizo entrega de:

3. Dos (2) copias físicas a color en original de:
   - Avaluó comercial
4. Dos (2) copias en medio magnético (CD) que contiene:
   - Avaluó comercial

FIRMA DEL CONTRATISTA	**CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA** **CC: 74.795.375 DE MANÍ**

CERTIFICADO DE APORTES AL SISITEMA DE SEGURIDAD SOCIAL

Yo, **CARLOS ALBERTO BARRERA GARCÍA**, persona natural, identificado con cédula de ciudadanía No. **74.795.375** de Maní de acuerdo con lo señalado en el artículo 9 de la ley 828 de 2003, **DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO** y con sujeción a la sanciones qué, para tal efecto, establece el código penal en su artículo 442 que he efectuado el pago por concepto de mis aportes y el de mis empleados a los sistemas de salud, pensión, riesgos profesionales, caja de compensación familiar, ICBF y SENA, de acuerdo con los plazos dispuestos para tal efecto en el Decreto 923 de 2017 y Decreto 1765 de 2017.

Lo anterior, correspondiente al periodo de ejecución del 17 de junio al 16 de julio de 2026 en marco del Contrato de Suministro No. CD/26-1244 suscrito con el HORO.

NOTA: para relacionar el pago de los aportes correspondientes al sistema de Seguridad Social integral y aportes parafiscales, se debe tener en cuenta los plazos previstos en el Decreto 923 de 2017 y Decreto 1765 de 2017.

Dado en Yopal, a los dieciséis (16) días del mes de julio de 2026.



CARLOS ALBERTO BARRERA GARCÍA
Contratista

carlosbarrera79@hotmail.com
3102965254 Cra. 31 No. 20-99

EL SUSCRITO CONTADOR PUBLICO DEBIDAMENTE INSCRITO ANTE LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 50 de la ley 789 de 2002; el artículo 157 de la ley 100 de 1993 y el artículo 18 de la ley 1122 y el artículo 23 de la ley 1150 de 2007.

CERTIFICA

Que el señor **CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA**. Con C.C No **74.795.375** y domiciliado en la en la ciudad de YOPAL-CASANARE ha dado cumplimiento oportuno y completo con los aportes que le corresponden respecto al sistema de seguridad social en cuanto a salud, pensión, riesgos profesionales y cuando ha sido el caso con los aportes parafiscales en cuanto a Servicio Nacional de aprendizaje, Instituto colombiano de bienestar familiar y cajas de compensación familiar a la fecha.

Por lo tanto, certifico que la persona natural se encuentra a paz y salvo con lo relativo a conceptos anteriores y declara que los datos anteriormente mencionados se ajustan a su realidad económica

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado, a los dieciséis (16) días del mes de julio de dos mil Veintiséis (2026).

EDGAR OMAR GONZALEZ ROSAS
CONTADOR PUBLICO
T.P 41691-T

CARLOS ALBERTO BARRERA GARCÍA
C.C 74.795.375

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL **JUNTA CENTRAL DE CONTADORES**

Certificado No:

2 0 E 4 0 F 6 6 0 7 0 C 9 8 8 5

LA REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

CERTIFICA A:
QUIEN INTERESE

Que el contador público **EDGAR OMAR GONZALEZ ROSAS** identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 9522403 de SOGAMOSO (BOYACÁ) Y Tarjeta Profesional No 41691-T SI tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde la fecha de Inscripción.

NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS * * *

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **9.522.403**

GONZALEZ ROSAS

APELLIDOS

EDGAR OMAR

NOMBRES

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **03-MAR-1957**

SOGAMOSO
(BOYACA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.68	**O+**	**M**
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

25-AGO-1978 SOGAMOSO

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-0727700-00162149-M-0009522403-20090709 **0013287073A** 1 27665138

ASOPAGOS s.a.

RAZÓN SOCIAL :	BARRERA GARCIA CARLOS ALBERTO
IDENTIFICACIÓN:	CC-74795375
COD. DEPENDENCIA O SUCURSAL:	0
NOM. DEPENDENCIA O SUCURSAL:	0
FECHA GENERACIÓN REPORTE:	2026-07-22
FECHA LÍMITE DE PAGO:	2026-07-17
FECHA DE PAGO:	2026-07-22
ENTIDAD DE PAGO:	NEQUI
PERÍODO PENSIÓN:	2026-06
PERÍODO SALUD:	2026-06
NÚMERO PLANILLA:	38110334
TOTAL COTIZANTES:	1
REFERENCIA DE PAGO (PIN):	38110334
TIPO DE PLANILLA:	I

CÓDIGO ENTIDAD	NIT	NOMBRE	NÚMERO AFILIADOS	IBC	FONDO SOLIDARIDAD	FONDO SUBSISTENCIA	TOTAL INTERESES	VALOR PAGAR SIN INTERESES	VALOR PAGAR
EPS005	800251440	SANITAS	1	$ 1.751.000	$ 0	$ 0	$ 900	$ 218.900	$ 219.800
25-14	900336004	COLPENSIONES	1	$ 1.751.000	$ 0	$ 0	$ 1.100	$ 280.200	$ 281.300
14-23	860011153	POSITIVA	1	$ 1.751.000	$ 0	$ 0	$ 100	$ 9.200	$ 9.300
				Total a pagar	$ 0	$ 0	$ 2.100	$ 508.300	$ 510.400

PAGADO

FECHA DE PAGO DEL SIGUIENTE MES:	20/08/2026

ACTA DE INICIO CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS No. CD/26-1244 DEL 11 DE JUNIO DE 2026.

CONTRATO No:	CD/26-1244
CONTRATANTE:	HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E.
CONTRATISTA:	CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA con NIT 74.795.375-7
OBJETO:	PRESTAR SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", UBICADO EN LA CARRERA 7 N.° 20-50, COMO SOPORTE TÉCNICO PARA SU EVENTUAL ADQUISICIÓN POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EN EL MARCO DE LA OFERTA COMERCIAL PRESENTADA POR LA SOCIEDAD EQUIÓN ENERGÍA LIMITED.
PLAZO:	UN (01) MES.
FECHA DE INICIO:	**17 DE JUNIO DE 2026**
FECHA DE TERMINACIÓN:	**16 DE JULIO DE 2026**
VALOR:	QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE. ($ 15.000.000), INCLUIDO IVA, Y DEMÁS IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y TASAS QUE SE GENEREN.
FORMA DE PAGO:	El Hospital Regional de la Orinoquia pagará al contratista el valor estipulado en el contrato mediante un único pago, previa entrega del Avalúo y respectivos soportes, acta de pago final, garantías, presentación de la factura electrónica correspondiente junto con el informe de ejecución y cumplimiento de obligaciones contractuales aceptadas por el supervisor y acta de liquidación aprobada por el supervisor y contratista. Para el pago, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de diciembre 27 de 2002 y artículo 1 de la Ley 828 de 2003, se hace necesario que acrediten el cumplimiento oportuno de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes parafiscales, informe del contratista y certificación de cumplimiento técnico del intermediario de seguros. El pago se efectuará previa suscripción del acta de liquidación del contrato aprobada por el supervisor, representante legal y contratista, acompañada de los requisitos antes mencionados. Una vez se radique la factura en el área Tesorería, previa aprobación del lleno de los requisitos, los pagos estarán sujetos a la disponibilidad de caja y al PAC del HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E.
CDP:	3805 DEL 14 DE OCTUBRE DE 2025

En Yopal, Casanare, a los diecisiete (17) días del mes de junio de 2026, se reunieron en las instalaciones de la Empresa Social del Estado Hospital Regional de la Orinoquía, de una parte, **CARLOS NICOLAS MESA CHAPARRO**, identificado con cedula de ciudadanía **No. 74.814.912** expedida en Yopal, Casanare, **ALMACENISTA GENERAL**, quien actúa en calidad de **SUPERVISOR** del contrato en referencia, y por la otra parte, **CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA**, identificada con cédula de ciudadanía. No. **74.795.375** expedida en Bogotá D.C., y con NIT No. **74.795.375-7**, quien actúa en calidad de **CONTRATISTA,** con el fin de suscribir la presente acta de inicio del Contrato de Prestación de Servicios No. **CD/26-1244 del 11 de junio de 2026**. Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Que existe el correspondiente registro presupuestal que garantiza el compromiso de los recursos que amparan el contrato.

2. Que el contratista presentó las garantías exigidas en la cláusula ***DECIMA*** del contrato, y las mismas fueron aprobadas por parte de la Oficina Asesora Jurídica mediante acta de aprobación de pólizas del **diecisiete (17) de junio de 2026., las cuales deberán ser actualizadas con la suscripción de la presente acta de inicio.**

3. Que el contratista conoce cada una de las cláusulas estipuladas en el contrato y manifiesta que se ceñirá a estas.

4. Que el contratista conoce las condiciones actuales y los posibles factores externos que puedan afectar el desarrollo del contrato, y que estos han sido tenidos en cuenta.

5. Que de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo de Junta Directiva Nº 011 del diez (10) de noviembre de 2021 "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACIÓN DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO" se deja constancia que el contrato en mención cumple con los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del mismo.

Para constancia se firma por los que en ella intervinieron.

CARLOS NICOLAS MESA CHAPARRO
ALMACENISTA GENERAL
SUPERVISOR

CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA
CONTRATANTE

Revisó y Aprobó: Carlos Nicolas Mesa Chaparro
Cargo: Almacenista General

Elaboró: Sergio Torres Rodriguez
Cargo: Profesional Administrativo Almacén

GESTIÓN DOCUMENTAL
Original: Oficina Asesora Jurídica.
Serie y Subserie: CONTRATOS – Contratos de Prestación de Servicios
1ª Copia: CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

PROPIETARIO:

EQUION ENERGIA LIMITED
NIT: 860.002.426-3

SOLICITANTE:

HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUIA E.S.E.
NIT: 891.855.029-5

DIRECCIÓN:

MANZANA E – Carrera 7 N. 20 – 50

BARRIO - MUNICIPIO:

BON HABITAD – YOPAL CASANARE

AVALUADOR
CARLOS ALBERTO BARRERA GARCÍA
RAA AVAL-74795375

YOPAL, 14 DE JULIO DE 2026

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 6

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE 6
1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN 6

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN 6

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN 6
2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN 6

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR 6

3.1 EL VALUADOR NO SERÁ RESPONSABLE 6
3.2 EL VALUADOR NO REVELARA INFORMACIÓN 6

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR 7

4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE 7
4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR 7

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR 7

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN 7
5.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR 7

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE 8

- DESCRIPCIÓN DE LA NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN 8
- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO 8

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS 8

7.1 PAÍS DE UBICACIÓN 8
7.2 DEPARTAMENTO 8
7.3 CIUDAD DE UBICACIÓN 8
7.4 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE 8
7.5 NOMBRE DEL BARRIO 9
7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO 9
7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR 9

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

7.7.1 LOCALIZACIÓN 9
7.7.2 SERVICIOS PÚBLICOS 9
7.7.3 USOS PREDOMINANTES 9
7.7.4 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR 10
7.7.5 VÍAS DE ACCESO 11
7.7.5.1 Elementos 11
7.7.5.2 Estado de conservación 11
7.7.6 AMOBLAMIENTO URBANO 11
7.7.7 ESTRATO SOCIOECONÓMICO 11
7.7.8 LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN 12
7.7.9 TOPOGRAFÍA 12
7.7.10 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO 12
7.7.10.1 Tipo de Transporte 12
7.7.10.2 Cubrimiento 12
7.7.10.3 Frecuencia 12
7.7.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL SECTOR 13
7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE 13
7.8.1 TIPO DEL BIEN INMUEBLE 13
7.8.2 USO ACTUAL 13
7.8.4.2 Topografía 13
7.8.4.3 Cerramientos 13
7.8.4.4 Forma 13
7.8.4.5 Superficie 13
7.8.4.6 Reglamentación uso del suelo 13
7.8.5 CONSTRUCCIONES 13
7.8.5.1 Estado de conservación 14
7.8.5.2 Estructura 14
7.8.5.3 Fachada 14
7.8.5.4 Cubierta 14
7.8.5.5 Número de pisos 14
7.8.5.7 Área construida (s) 14
7.8.5.4 Vetustez 14
7.8.6 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS 14
7.9 CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO 14

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 15

8.1 MATRICULA INMOBILIARIA 15
8.2 CÉDULA CATASTRAL 15
8.3 LINDEROS Y COLINDANCIAS 15
8.4 CHIP 15
8.5 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 15
8.6 DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL 15
8.7 INFORMACION JURIDICA EL PREDIO 16

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL 17

10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 17

INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO 17

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 18

11.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS 18
11.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD 18
11.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES 18
11.4 SEGURIDAD 18
11.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS 18

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS 18

13. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. 18

13.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA 19
13.2 JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS 19
13.3 MEMORIAS DE CÁLCULO 19
13.3.1 ANÁLISIS DE DATOS PARA EL TERRENO 20
13.4 METODO COSTO DE REPOSICION 22
13.5 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA 24
13.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN 24
13.7 VALUACIÓN 25
13.7.1 DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO 25
13.7.4 VALORES RESULTADO DE LA VALUACIÓN 25

14 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME 25

15 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 25

16 NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR 26

16.1 NOMBRE DEL AVALUADOR 26
16.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR 26
16.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN 27
16.4 FIRMA DEL VALUADOR 28

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

17 ANEXOS 29

17.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO VÍA DE ACCESO MARGINAL 29
VÍA DE ACCESO PROYECTADA Y EXISTENTE 30
VÍA DE ACCESO EXISTENTE COSTADO NORTE 31
LOTE DE TERRENO Y MEJORAS 32
MÓDULO CON HABITACIONES AL INTERIOR 33
HABITACIONES CON BAÑO 34
HABITACIONES CON BAÑO 35
ACCESOS AL INTERIOR - FACHADA 36
17.2 NORMATIVIDAD URBANISTICA 37
17.3 PLANO DEL SECTOR Y UBICACIÓN DEL PREDIO 43

CABAG

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUIA E.S.E.

1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

NIT: 891.855.029-5

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

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

Mediante contrato de prestación de servicios No. CD/26-1244.

PRESTAR SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", UBICADO EN LA CARRERA 7 N.°20-50, COMO SOPORTE TÉCNICO PARA SU EVENTUAL ADQUISICIÓN POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EN EL MARCO DE LA OFERTA COMERCIAL PRESENTADA POR LA SOCIEDAD EQUIÓN ENERGÍA LIMITED.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUIA E.S.E.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

3.1 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).

3.2 EL VALUADOR NO REVELARA INFORMACIÓN

Sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

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

4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

19 de junio de 2026

4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir del día catorce (14) de junio de 2026, fecha de entrega, de acuerdo con el Decreto 1420 de 1998, artículo 19 y numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de 2000, puede ser objetado de acuerdo con el artículo 15 del Decreto 1420 de 1998.

Lo anterior siempre y cuando las condiciones económicas nacionales y locales actuales presentes en el sector no varíen considerablemente, este valor también se puede ver probablemente afectado por cambios de uso en los decretos reglamentarios, calamidades naturales, etc. que en el momento de realizar la inspección no pueden ser previsibles.

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

5.1 BASES DE LA VALUACIÓN

Este informe de avalúo cumple con las normas técnicas sectoriales colombianas NTS S03 y NTS I 01 ICONTEC – RNA Contenido de informes de valuación y Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, y la metodología para avalúos comerciales establecida en la Resolución N.620 de 2008 del IGAC.

5.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

El tipo de valor que se busca es el comercial o valor de mercado del bien a avaluar, entendiéndose por valor de mercado, 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 (libre de presiones externas), con dinero de contado y en un tiempo y en un lapso de tiempo prudencial.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

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

Inmueble ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Yopal - Casanare denominado MANZANA E, nomenclatura Carrera 7 No.20-50 (según IGAC), barrio "Bon Habitad" según certificado de tradición identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-33597. Cuenta con un área de terreno de OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (8.597.29m²).

- Descripción de la naturaleza de los derechos de propiedad y título de adquisición

Inmueble adquirido mediante modalidad de Venta según escritura No 156 del 25 de enero de 1996, otorgada en la notaría 41 del Circuito de Santafé de Bogotá y los propietarios cambian su razón social en la escritura 845 del 5 de abril de 2021 otorgada en la notaría primera de Yopal.

- Identificación del Propietario

EQUION ENERGIA LIMITED – NIT: 860.002.426-3

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1 PAÍS DE UBICACIÓN
Colombia.

7.2 DEPARTAMENTO
Casanare.

7.3 CIUDAD DE UBICACIÓN
Yopal.

7.4 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
MANZANA E – Carrera 7 N. 20 – 50

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

7.5 NOMBRE DEL BARRIO

BON HABITAD

7.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO

No aplica.

7.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.7.1 Localización

Coordenadas 5°19'57.02"N 72°24'35.59"W



Fuente: Google Earth

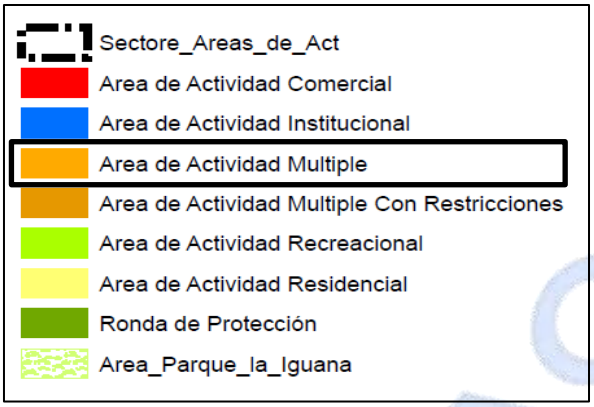
7.7.2 Servicios públicos

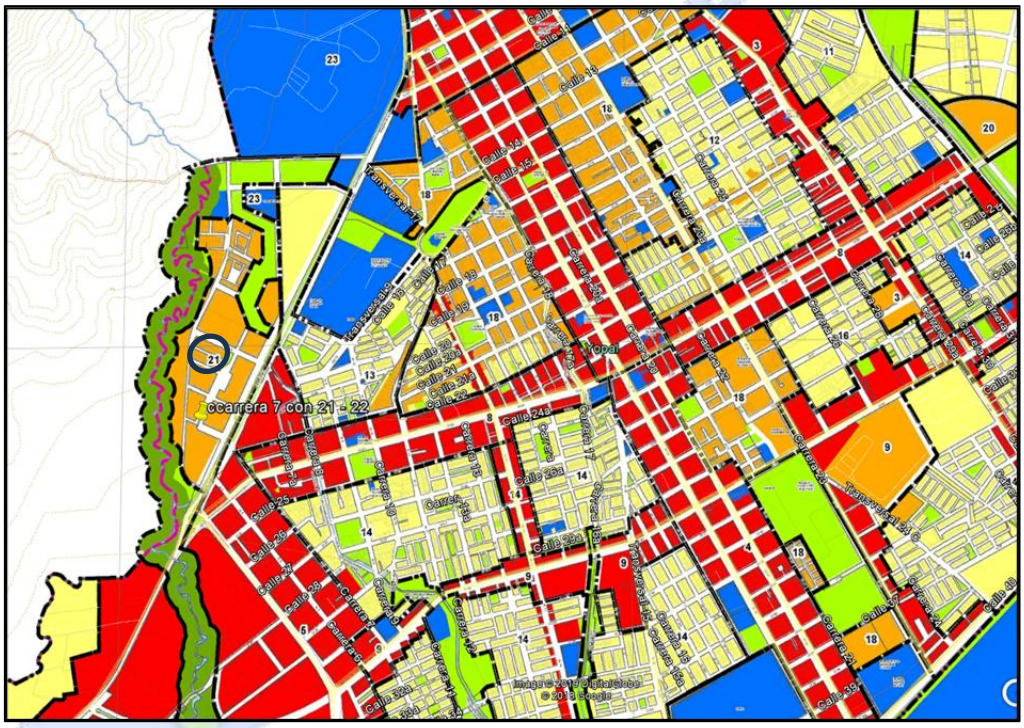
El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos y complementarios que ofrece el municipio para esta zona.

7.7.3 Usos predominantes

Uso de suelo predominante corresponde a Area de Actividad Múltiple.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare





Fuente: Pot Yopal

7.7.4 Normatividad urbanística del sector

Se encuentran contemplados en el Acuerdo No. 024 de 29 de diciembre de 2013, aprobado por el Concejo municipal de Yopal, mediante el cual se adopta el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YOPAL.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

7.7.5 Vías de Acceso

Las vías principales de acceso al sector son la vía marginal de la Selva y la Calle 19.



Fuente: Google Maps

7.7.5.1 Elementos

Vía marginal de la Selva pavimentada, las demás vías del sector corresponden a vías sin pavimentar y por conformar.

7.7.5.2 Estado de conservación

Buen estado.

7.7.6 Amoblamiento urbano

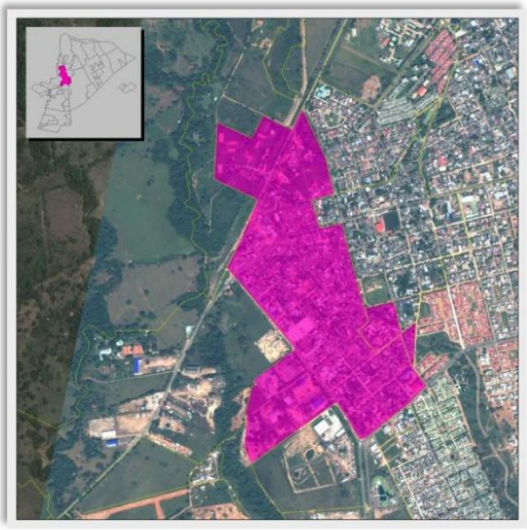
Alumbrado público con señalización de tránsito solo en la Vía Marginal de la Selva.

7.7.7 Estrato socioeconómico

El sector corresponde a estrato dos y tres según área morfológica homogénea 3, del POT.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 3



Características Generales:

- ***Época de aparición:*** 1964 – 1982
- ***Morfología Urbana.*** Manzanas Ortogonales e irregulares en menor porcentaje
- ***Estructura Predial que predomina***

Conteo de predios : 893
Área Min: 16,53
Área Max: 17665,16
Área Total: 403880,86
Área Promedio: 452,27

- ***Altura de las Edificaciones***

Altura Max: 4 Pisos
Altura Min: 1 Piso
Altura Predominante 1 pisos

- ***Vías:***

Pavimentadas: 90 %
Sin Pavimentar 10 %

- ***Estrato Socioeconómico:*** *2 y 3*
- ***Uso Predominante.***

Vivienda Unifamiliar
Comercio de Bodegaje y servicios al Transportador

Observaciones: Esta zona ha tenido transformaciones sustanciales en su dinámica de ocupación, de un sector tradicionalmente residencial, se convirtió en sitio por excelencia de servicios de bodegaje, y servicios automotrices de Yopal, situación que ha generado problemas en la movilidad del sector, y que su estructura urbana interna no estaba diseñada para tal fin.

Fuente: Pot Yopal

7.7.8 Legalidad de la urbanización
Barrio legalizado.

7.7.9 Topografía
Plana.

7.7.10 Servicio de transporte público
El sector cuenta con servicio de transporte público.

7.7.10.1 Tipo de Transporte
Buses y taxis.

7.7.10.2 Cubrimiento
Todo el sector en su área urbana

7.7.10.3 Frecuencia
El servicio se presta desde las 5 a.m. hasta las 7 p.m.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

7.7.11 Edificaciones importantes en el sector

Hospital Regional de la Orinoquía, conjunto residencial la Decisión, entidades como Policia Nacional, IFC, Complejo judicial, CTI, Bienestar Familiar, entre otros.

7.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.8.1 Tipo del bien inmueble

Lote de terreno con construcciones.

7.8.2 Uso actual

El inmueble no presenta uso actual.

7.8.4.2 Topografía

Inmueble con topografía plana.

7.8.4.3 Cerramientos

El predio cuenta con cerramiento en malla y cercas en alambre de púas y postes de concreto y tubo galvanizado.

7.8.4.4 Forma

Irregular.

7.8.4.5 Superficie

El inmueble posee una superficie de OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (8.597.29m²) según certificado de tradición identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 470-33597.

7.8.4.6 Reglamentación uso del suelo

El uso del suelo donde se ubica el predio corresponde a Area de Actividad Múltiple – Sector 21.

7.8.5 Construcciones

En el predio se ubican dos (2) módulos compuestos por 13 alcobas con baño cada uno, pasillo y cuarto. Cancha de tenis.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

7.8.5.1 Estado de conservación
Bueno, los módulos (2), requieren mantenimiento para su óptima conservación. Cancha de tenis en regular estado.

7.8.5.2 Estructura
En concreto.

7.8.5.3 Fachada
Ladrillo a la vista.

7.8.5.4 Cubierta
Tejas de asbesto cemento.

7.8.5.5 Número de pisos
Construcciones de (1) piso.

7.8.5.6 Número de sótanos
No aplica.

7.8.5.7 Área construida (s)
Módulos 1 y 2: 798,00 metros cuadrados (2 módulos).
Cancha de tenis: 648,00 metros cuadrados.

7.8.5.4 Vetustez
30 años aproximadamente.

7.8.6 Servicios públicos domiciliarios
La zona cuenta con los servicios domiciliarios que el municipio ofrece para esta zona. Redes de energía eléctrica, gas, alcantarillado, acueducto. Con alumbrado público y servicio de aseo.

7.9 CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO
No aplica. El presente inmueble no está sometido a Propiedad Horizontal.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

8.1 MATRICULA INMOBILIARIA

470-33597.

8.2 CÉDULA CATASTRAL

85001010100000913000010000000000.

8.3 LINDEROS Y COLINDANCIAS

Según escritura pública de compraventa No 156 del 25 de enero de 1996 de la Notaria 41 de Santafé de Bogotá:

POR EL NORTE: Desde el punto BHE1 hasta el punto BHE2 en una distancia de ciento veinte punto treinta y siete metros (120.37 mts) colindando con la Calle número veinte (20). **POR EL ORIENTE**: Desde el punto BHE2 hasta el punto BHE3 en una distancia de ochenta y tres metros (83.00 mts) colindando con la Carrera séptima (7a). **POR EL SUR**: Desde el punto BHE3 hasta el punto BHE4 en una distancia de ochenta y seis punto sesenta y un metros (86.61 mts) con la Calle veintiuno (21). **POR EL OCCIDENTE**: Desde el punto BHE4 hasta el punto BHE1 en una distancia de ochenta y nueve punto sesenta metros (89.60 mts) con la Carrera quinta (5) o paseo de usibar y encierra.

8.4 CHIP

No aplica.

8.5 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No se contó con la información respectiva.

8.6 DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

No aplica.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

8.7 INFORMACION JURIDICA EL PREDIO

Folio Matriz: 470-31331

Complementación:
1.- NOVIEMBRE 2 DE 1993, ESCRITURA 2800 DE OCTUBRE 4 DE 1993, NOTARIA YOPAL. MODO ADQUISICION: VENTA. DE: GARCIA E HIJOS COMPAÑIA LIMITADA. A: GARCIA HERMANOS LIMITADA.
2.- SEPTIEMBRE 30 DE 1980, ESCRITURA 1168 DE JULIO 9 DE 1980, NOTARIA 1A. BOGOTA. MODO ADQUISICION: VENTA. DE: GARCIA ESCOBAR LUIS AGUSTIN. A: GARCIA E HIJOS & CIA LTDA.
3.- AGOSTO 31 DE 1974, ESCRITURA 1240 DE JULIO 26 DE 1974, NOTARIA 12 BOGOTA. MODO ADQUISICION: VENTA. DE SERIES FRANCISCO. A: GARCIA ESCOBAR LUIS AGUSTIN.
4.- MAYO 30 DE 1963 ESCRITURA 516 DE MAYO 16 DE 1963, NOTARIA 1A. SOGAMOSO. FALSA TRADICION: DOMINICIO INCOMPLETO. DE: GARBE HERNAN. A: SERIES FRANCISCO.

Folio predio Manzana E: 470-33597
Fecha apertura: 11-10-1994
Estado: Activo

Tradición:

ANOTACION: Nro. 1
FECHA: 11-10-1994. RADICACIÓN: 5571
DOCUMENTO: ESCRITURA 2019 del 1994-06-24. NOTARIA 41 DE SANTAFE BOGOTÁ
ESPECIFICACION: 911 LOTEO (RES.SUPER.1137 DEL 01-03-94)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO. A: GARCIA HERMANOS LIMITADA.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

ANOTACION: Nro. 2
FECHA: 02-02-1996
RADICACIÓN: 0505
DOCUMENTO: ESCRITURA 156 DEL 1996-01-25 NOTARIA 41 DE SANTAFE BOGOTA
ESPECIFICACION: 101 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO. DE: GARCIA HERMANOS LTDA
A: BP. EXPLORATION COMPANY (COLOMBIA) LTDA

ANOTACION: Nro. 3
FECHA: 28-04-2021
RADICACIÓN: 2021-4938
DOCUMENTO: ESCRITURA 845 DEL 2021-04-05 NOTARIA PRIMERA DE YOPAL
ESPECIFICACION: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO. DE: BP EXPLORATION COMPANY(COLOMBIA)LIMITED
A: EQUION ENERGIA LIMITED NIT. 860.002.426-3

Según las inscripciones que presenta el folio, no se observan limitaciones o afectaciones.

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL

No aplica.

10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

Instrucciones del encargo valuatorio

Contrato de prestación de servicios No. CD/26-1244, requiere:

PRESTAR SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", UBICADO EN LA CARRERA 7 N.°20-50, COMO SOPORTE TÉCNICO PARA SU EVENTUAL ADQUISICIÓN POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E.,

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

EN EL MARCO DE LA OFERTA COMERCIAL PRESENTADA POR LA SOCIEDAD EQUIÓN ENERGÍA LIMITED.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS

El sector no se encuentra ubicado en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o deslizamiento de tierra según lo observado.

11.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se evidencia existencia de elementos o problemáticas ambientales que afecten el inmueble según lo observado.

11.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

De acuerdo con certificado de tradición aportado, el predio no registra servidumbre, cesiones y/o afectaciones viales.

11.4 SEGURIDAD

El inmueble objeto de valuación no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, sin embargo, está controlada la proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

11.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

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

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

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

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

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

13.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN
Es el que busca establecer el valor comercial de las construcciones en un 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.

13.2 JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS

Se realizó un estudio sobre las ofertas y transacciones de bienes en el sector con características similares, para determinar mediante procesos estadísticos, el comportamiento del mercado en el sector.

13.3 MEMORIAS DE CÁLCULO

De acuerdo con la investigación realizada se aportan las ofertas y transacciones ubicadas:

Ofertas:

N°	Descripción	Área m²	Vr Predio	Valor m²
1	Lote Medianero. Sobre Carrera 5, Barrio Bon Hábitat. Yopal Casanare. Contacto: 3175331858	557.73	351,369,900	630,000
2	Lote Medianero. Sobre Carrera 5, Barrio Bon Hábitat. Yopal Casanare. Contacto: 3175331858	364.44	229,597,200	630,000

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

N°	Descripción	Área m²	Vr Predio	Valor m²
3	Lote Medianero. Sobre Carrera 5, Barrio Bon Hábitat. Yopal Casanare. Contacto: 3175331858	347.69	219,044,700	630,000
4	Lote Esquinero. Lote 29 Manzana J Barrio Bon Hábitat, Yopal Casanare. Contacto: 3104800840.	260.00	180,000,000	692,308
5	Lote Medianero. Calle 19 No 5-14 - Manzana a Lote 17 Barrio Bon hábitat. Contacto: 3176311372	152.00	110,000,000	723,684
6	Lote Medianero. Lote 3 Manzana J, Barrio Bon Hábitat, Yopal Casanare. Contacto: 3112231301.	241.00	130,000,000	539,419
7	Lote esquinero. Calle 19 frente al Colegio San Mateo Apóstol. Barrio Bon Hábitat. Contacto: 3176311372	3.933.00	1,500,000,000	381,388

Transacciones:

N°	Descripción	Área m²	Vr Predio	Valor m²
8	Manzana B, Sede Equion. Transacción año 2025.	8.644.00	2.135.000.000	246.992
9	Manzana B, Sede Equion. Transacción año 2024.	13.740.16	3.800.000.000	276.562

13.3.1 ANÁLISIS DE DATOS PARA EL TERRENO

ANÁLISIS ESTADÍSTICO

Se evaluaron las ofertas y transacciones ubicadas. Con base en los datos 1 al 6 se realizará el análisis estadístico, para luego adoptar lo contemplado en la Resolución 0620/2008 del IGAC en su artículo 15.

Los datos restantes nos sirven como referencia del mercado de la zona para área más grandes. No se cuenta con información adicional para su proceso.

Se realiza la deducción del facto fuente o de negociación a los datos 1 al 6.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

N°	Área m²	Vr Predio	Valor m²	F. Fuente	Vr Predio	Valor m²
1	557.73	351,369,900	630,000	0.85	300.000.000	537.895
2	364.44	229,597,200	630,000	0.87	200.000.000	548.787
3	347.69	219,044,700	630,000	0.91	200.000.000	575.225
4	260.00	180,000,000	692,308	0.87	156.000.000	600.000
5	152.00	110,000,000	723,684	0.82	90.000.000	592.105
6	241.00	130,000,000	539,419	0.93	120.500.000	500.000

Obtenidos los valores del terreno se efectúa el análisis estadístico:

No.	Vr Predio	Valor m²
1	300,000,000	537,895
2	200,000,000	548,787
3	200,000,000	575,225
4	156,000,000	600,000
5	90,000,000	592,105
6	120,500,000	500,000
Media		559,002
Desviación estándar		37,606
Coeficiente de variación		6.73%
Límite inferior		521,396
Límite superior		596,608
Valor adoptado		**596.000**

Obtenidas los datos del mercado y efectuado su análisis, se determina que el precio por metro cuadrado del predio a avaluar corresponde al límite superior, siendo la suma de **QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE. ($596.000,00).**

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

El artículo No. 15 de la Resolución 620 del 2008 del IGAC dice que, *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:*

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU es el Porcentaje área útil.
Vtu es el Valor del terreno urbanizado.
g es la Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu son los Costos de urbanismo.

para el presente informe la fórmula de estimación del precio se desarrolla de la siguiente manera:

% A.U.	0,60
Vtu	596,000
g	0.08
Cu	81.600
V.T.B.	282.151

Fuente: Resolución 0620/2008. Consultas: costos de urbanismo Municipio de Yopal proyecto "construcción redes de alcantarillado pluvial, acueducto y obras complementarias en el municipio de Yopal Barrio San Jorge" actualizado; costos unitarios Gobernación de Casanare; Construdata; Tipologías IGAC.

Se determina que el precio por metro cuadrado (m²) ajustado corresponde al resultado estadístico anterior, siendo el valor de: **DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS ML/CTE ($ 282.000,00).**

13.4 METODO COSTO DE REPOSICION

Se relacionan las construcciones establecidas, determinando su valor a nuevo para luego efectuar la depreciación teniendo en cuenta su estado y vetustez:

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

RESUMEN PRESUPUESTO - MÒDULO			
ITEM	**DESCRIPCIÓN**	**%**	**TOTAL CAPITULO**
1	ACTIVIDADES PRELIMINARES		$ 12,710,691
2	ESTRUCTURA DE CONCRETO		$ 158,518,303
3	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES		$ 51,079,854
4	CUBIERTAS Y CIELO RASOS		$ 55,142,362
5	PISOS Y ENCHAPES		$ 46,304,784
6	INSTALACIONES HIDRAULICAS		$ 4,362,572
7	INSTALACIONES SANITARIAS		$ 21,548,995
8	INSTALACIONES ELECTRICAS		$ 26,875,225
9	CARPINTERIA		$ 89,270,034
	TOTAL COSTO DIRECTO		$ 465,812,821
	Administración	15%	$ 69,871,923
	Imprevistos	3%	$ 13,974,385
	Utilidad	8%	$ 37,265,026
	Iva	19%	$ 7,080,355
	TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 128,191,688
	TOTAL COSTOS		**$ 594,004,510**

RESUMEN PRESUPUESTO – CANCHA DE TENIS			
ITEM	**DESCRIPCIÓN**	**%**	**TOTAL CAPITULO**
1	ACTIVIDADES PRELIMINARES		$ 13,786,200
2	ESTRUCTURA DE CONCRETO		$ 9,374,346
3	MAMPOSTERÍA		$ 29,727,955
8	INSTALACIONES ELECTRICAS		$ 21,201,231
	TOTAL COSTO DIRECTO		$ 74,089,733
	Administración	15%	$ 11,113,460
	Imprevistos	3%	$ 2,222,692
	Utilidad	8%	$ 5,927,179
	Iva	19%	$ 1,126,164
	TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 20,389,494
	TOTAL COSTOS		$ 94,479,227

Fuente: Análisis propios. Cálculos según edificación existente. Consultas: Construdata – Unitarios Gobernación de Casanare.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

Depreciación:

DESCRIPCIÒN		MÒDULO 1	MÒDULO 2	CANCHA TENIS
Área	M2	399.00	399.00	648.00
Edad	Años	30	30	30
Vida Útil	Años	100	100	50
Edad en % de vida	%	30.00%	30.00%	60.00%
Estado		3.0	3.0	4.0
Valor Nuevo	M2	1,488,733	1,488,733	145,801
Valor Total Nuevo	M2	594,004,510	594,004,510	94,479,227
Depreciación	%	34.070%	34.070%	75.207%
Valor Depreciación	M2	507,211	507,211	109,653
Valor actual	M2	981,522	981,522	36,149
Valor Total actual		391,627,173	391,627,173	23,424,235
Ajuste al diez mil		2,827	2,827	4,235
Subtotal		391,630,000	391,630,000	23,420,000
TOTAL CONSTRUCCIONES				**806,680,000**

13.5 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Actividad normal del mercado. Se presentan ofertas de predios en la zona.

13.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las perspectivas de valorización son buenas teniendo en cuenta las siguientes características

 Ubicación del predio-Vías. Próxima a vía Marginal de la Selva. Se cuenta con acceso por vía ya existentes y otras proyectadas.
 Red de servicios públicos. Se cuenta con las redes de los servicios básicos.
 Sector. En desarrollo, se observan nuevas construcciones destinadas a servicios, comercio y vivienda.
 Entorno. Próximo a entidades, colegio y edificaciones de apartamentos.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

13.7 VALUACIÓN

13.7.1 Descripción de los componentes del bien valuado

Valor comercial del inmueble (lote) y construcción establecida.

13.7.4 Valores resultado de la valuación

DESCRIPCIÒN	UNIDAD	CANTID.	VR M2	VR TOTAL
Terreno	M2	8.597,29	282.000	2.424.435.780
Construcción (total depreciado)				806.680.000
VALOR TOTAL				**3.231.115.780**

Valor total es de: **TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS ML/CTE ($3,231,115,780.00).**

14 CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

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

15 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen en ningún aspecto del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien objeto de valuación.

16 NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

16.1 NOMBRE DEL AVALUADOR

CARLOS ALBERTO BARRERA GARCÍA, Administrador de empresas agropecuarias, Avaluador Acreditado registro ante la SIC RNA 05-104856, RNA 3607, afiliado a la Lonja de propiedad Raíz de Yopal, Casanare y la Orinoquia.

16.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

- Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Oriente, con registro de avaluador ALC-039 vigente.

- Inscrito en el registro nacional de Avaluadores:

  - Categoría 1 – Inmuebles urbanos.
  - Categoría 2 – Inmuebles rurales.
  - Categoría 3 – Recursos naturales y suelos de protección.
  - Categoría 4 – Obras de infraestructura
  - Categoría 5 – Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.
  - Categoría 6 – Inmuebles especiales.
  - Categoría 7 – Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil.
  - Categoría 8 – Maquinaria y equipos especiales.
  - Categoría 9 – Obras de arte, orfebrería, patrimoniales y similares.
  - Categoría 10 – Semovientes y animales.
  - Categoría 11 – Activos operacionales y establecimientos de comercio.
  - Categoría 12 – Intangibles
  - Categoría 13 – Intangibles especiales.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

- Inscrito en el registro abierto Avaluadores aval-74795375.

16.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

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

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

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

16.4 FIRMA DEL VALUADOR

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

PROPIETARIO:
EQUION ENERGIA LIMITED

NIT: 860.002.426-3

MATRICULA INMOBILIARIA: 470- 33597

Escritura No: 156 DEL 25 DE ENERO DE 1996 OTORGADA EN LA NOTARIA 41 DE SANTAFE DE BOGOTA

CEDULA CATASTRAL: 85001010100000913000010000000000

DIRECCIÓN: MANZANA E – CARRERA 7 No 20-50

BARRIO: BON HABITAD

CIUDAD: YOPAL

FECHA DE INFORME: 14 DE JULIO DE 2026

Valor total es de: **TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS ML/CTE ($3,231,115,780.00).**

CARLOS ALBERTO BARRERA GARCÍA
Perito Avaluador

El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de hoy dos (2) de julio de 2024 fecha de entrega, de acuerdo con el decreto 1420 de 1998, artículo 19 y numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de 2000, puede ser objetado de acuerdo al artículo 15 del decreto 1420 de 1998.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

17 ANEXOS

17.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO Vía de acceso Marginal





Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

Vía de acceso proyectada y existente





Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

Vía de acceso existente costado norte





Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

Lote de terreno y mejoras





Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

Módulo con habitaciones al interior





Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

Habitaciones con baño

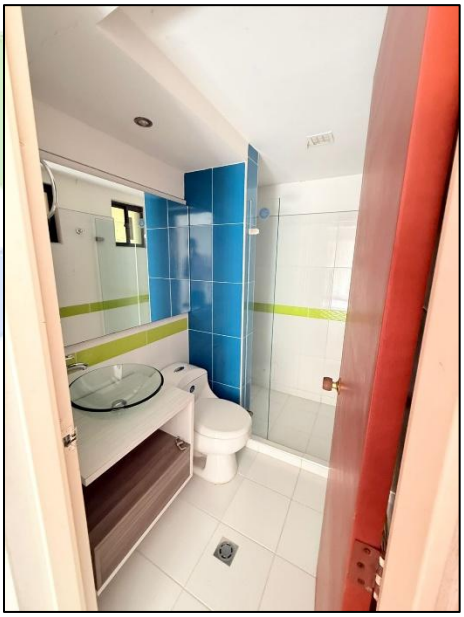




Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

Habitaciones con baño





Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

Accesos al interior - fachada

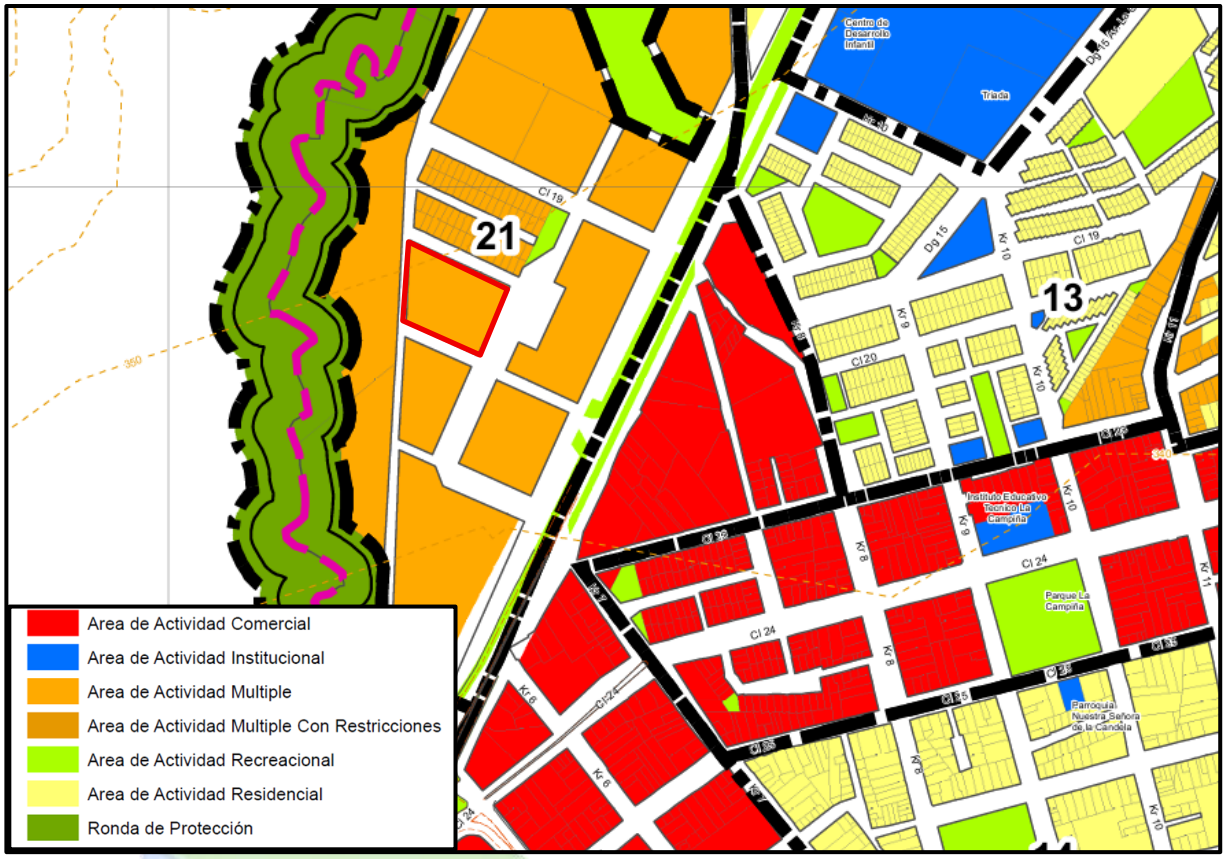




Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

17.2 NORMATIVIDAD URBANISTICA

ÁREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE – Sector 21



P: Principal
C: Compatible
R: Restringido

Las actividad que no esten categorizadas se entenderan que son actividad prohibidas.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

Usos		Clasificación	Escala o Cobertura	Áreas de Actividad Comercial Sub - Zona 1	2	3	4	5	6	7	8	9	Áreas de Actividad Residencial Sub - Zona 10	11	12	13	14	15	16	17	A.Act. Múltiple Sub - Zona 18	19	20	21	22
VIVIENDA		Unifamiliar	N/A	R	R	R			R			R	P	P	P	P	P	P	P	P	R		R		C
		Bifamiliar	N/A	R		R	R		R		R	R	R	R	R	P	P	P	P	P	R		R	R	C
		Multifamiliar	N/A	R	R	R	C		C		R	C		R	R	R	R	R	P		R		C	C	R
EMPRESARIALES Y CORPORATIVOS	FINANCIEROS	OFICINAS O SEDES PRINCIPALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas.	Regional	P	P	C	C	C	C		C	C										C	C	C	C
		SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	Urbana	P	P	C	C	C	C		C	C									R	C	C	C	C
		Cajeros automáticos	Zonal	C	C	C	C	C	C		C	C			C	C	C		C		C	C	C	C	C
	A EMPRESAS E INMOBILIARIOS:	Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	Urbana	P	P	C	C	C	C		P	C									R	C	C	C	C
	DE LOGISTICA	BODEGAS: Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza, fumigación.	Regional		R			P		P												C	C		
		Bodegas de reciclaje	Urbana					R																	
		OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE. Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.		P	P	C		P		P											R	C	C		
PERSONALES Y DE PRIMERA NECESIDAD	SERVICIOS DE PARQUEADERO.	Estacionamientos en edificaciones en altura o subterráneo	Urbana	P	P	C	C	C	C	C	C	C									R	C		C	
		Estacionamientos en superficie.	Urbana	P	P	C	C	C	C	C	C	C									R	C		C	
	SERVICIOS TURÍSTICOS	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles y Apartahoteles de más 30 habitaciones y/o servicios complementarios	Regional	P	C	R	P															C		C	

Usos		Clasificación	Escala o Cobertura	Áreas de Actividad Comercial Sub - Zona 1	2	3	4	5	6	7	8	9	Áreas de Actividad Residencial Sub - Zona 10	11	12	13	14	15	16	17	A.Act. Múltiple Sub - Zona 18	19	20	21	22
		Hoteles y Apartahoteles hasta 30 habitaciones con servicios básicos	Urbana	P	P	C	C	C	C	C	C	C									R	C		C	
		Hostales y hosterías (sin servicios básicos).		R	P					C	C	C					R								
		Residencias estudiantiles			R	R					C	P					R								
	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	Zonal	C	C	C	C	C	C	C	C	P			R	R	R	R			C	C	C	C	C
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	Zonal	P	P	P	C	C	C		P	C					R				C	C	C	C	C
		ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, fuentes de soda.	Local	C	C	C	C	C	C		P	C					R				C	C	C	C	C
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	EVENTOS TEMPORALES Y ESPECTÁCULOS EN PREDIOS PRIVADOS: Circos, parque de atracciones, ferias temporales	Regional		R			P	R	R		R											R		
		SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO: Centros de convenciones Grandes Teatros y salas de concierto.	Regional		P	P		C	C	R		R										C			

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

Usos		Clasificación	Escala o Cobertura	Áreas de Actividad Comercial									Áreas de Actividad Residencial								A.Act. Mú				
				Sub - Zona									Sub - Zona								Sub - Z				
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		Teatros, salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, salas de proyección de videos, clubes sociales, estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento.	Urbana	R	P	C		C	C			C										C				
		Alquiler de videos, servicios de Internet.	Local	R	C	C	C		R		C	C							R		C		R			
		Juegos electrónicos de pequeño formato, chance, lotería en línea.		R	R	R	R		R		R	R							R		C	C	R			
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, carpintería metálica y de madera.	Zonal		R			R		R															
	SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE	SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado Estaciones de servicio completo	Urbana	R	R	R	C	C	C	P	R	R													
		SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, talleres de mecánica, montallantas , lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.	Zonal	R	R	R	R	C		P	R	R													
	SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	ACTIVIDADES CON HORARIOS NOCTURNOS : Discotecas, tabernas y bares.	Urbana		R		R	R	R	C															
		ALOJAMIENTO POR HORAS: Moteles, hoteles de paso y residencias.								R															
		SALAS DE DIVERSIÓN Y JUEGO: Bingo, billares, casinos, sala de masajes, baños turcos y jacuzzi.		R	R			R	R	C															
		SALAS DE DIVERSIÓN Y JUEGO DE ESCALA ZONAL: Salas de Baile, juegos de	Zonal	R	C	C	C	R	R	C	C											C				

Usos		Clasificación	Escala o Cobertura	Áreas de Actividad Comercial									Áreas de Actividad Residencial								A.Act. Mú				
				Sub - Zona									Sub - Zona								Sub - Z				
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		Salón , electrónicos, de habilidad y destreza, boleras, piscinas, gimnasios.																							
		GALLERAS, CAMPOS DE TEJO.	Zonal		R			R		C																
		WISKERIAS, STREP- TEASE, CASAS DE LENOCINIO.	Regional																						
		Salones Sociales y/o Clubes Nocturno			R		R	R			R														
	SERVICIOS FUNERARIOS	Salas de Velación	Urbana				R				R														
		Laboratorios de Tanatopraxia	Regional																						
COMERCIO REGIONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:	CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MAS DE 5.000 M2 DE AREA DE VENTAS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, artículos para la construcción al detal en establecimientos de escala regional con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.	Regional		R	P	R	P		C	R												C	C			
	COMERCIO PESADO	LOCALES ESPECIALIZADOS: Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Regional	R	C	R	R	P	P	P	P	P										C				

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

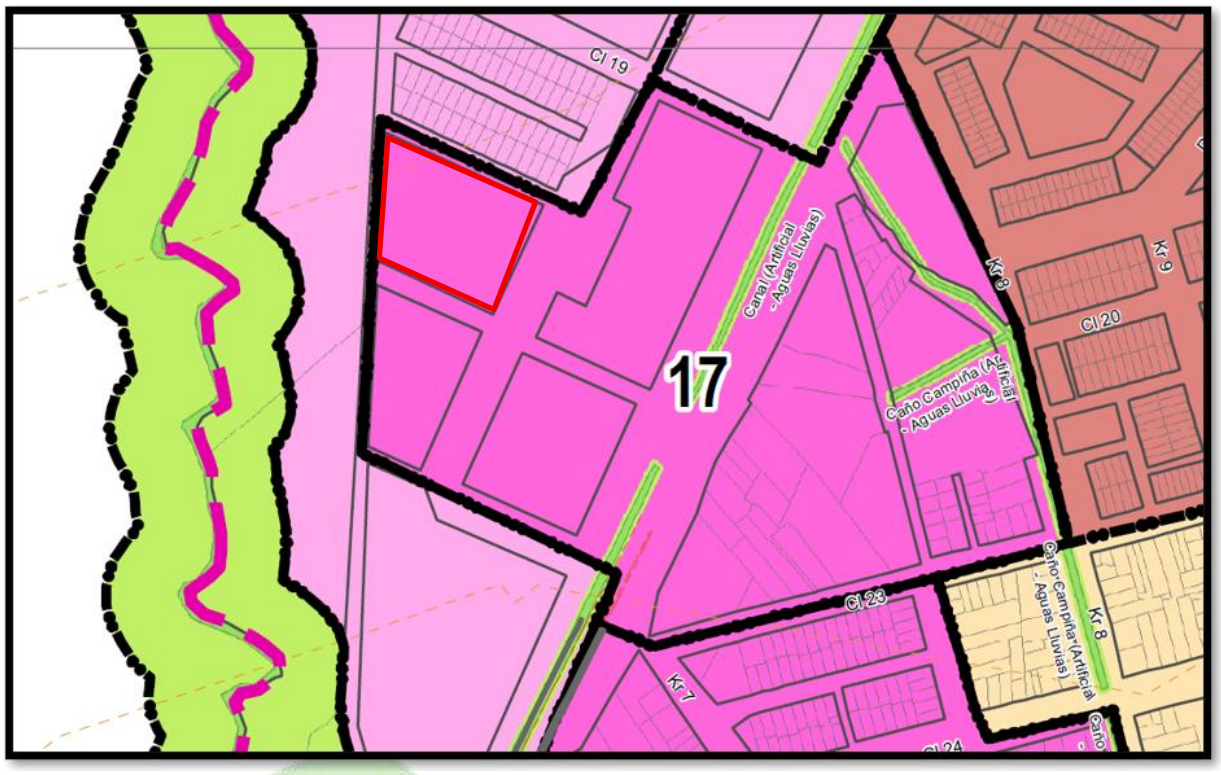
Usos		Clasificación	Escala o Cobertura	Áreas de Actividad Comercial									Áreas de Actividad Residencial								A.Act. Múltiple				
				Sub - Zona									Sub - Zona								Sub - Zona				
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		Venta de Automóviles.	Regional	R	P	P	P	P	P	P	P	P									R	C	C		
COMERCIO URBANO.	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:	ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 M2 HASTA 5.000 M2 DE AREAS DE VENTA. Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías	Urbana	P	C	C	P	P	P	P	C											C	C	C		
COMERCIO ZONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS 500 M2 HASTA 2000 M2 DE AREA DE VENTAS. Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías,	Zonal	P	P	C	C	C	P	C	C	P			R	R			R			R	C	C	C	

Usos		Clasificación	Escala o Cobertura	Áreas de Actividad Comercial									Áreas de Actividad Residencial								A.Act. Múltiple				
				Sub - Zona									Sub - Zona								Sub - Zona				
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
		lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías. Establecimientos Para La Venta De Materiales Eléctricos, De Plomería, Carpintería, Herrería, Ferretería, Electrodomésticos, De Decoración. Mueblerías, Imprentas, Calzado, Boutiques, Joyerías, Relojerías, Regalos, Artesanías, Vidrieras, Alquiler De Mobiliario, Artículos Fotográficos, Químicos Y Minerales, Productos De Perfumería, Belleza Y De Arte, Equipos De Cómputo, Centros De Internet																								
COMERCIO LOCAL	ACTIVIDAD CONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2: Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Local	C	C	C	R	R	P		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2	Local	C	C	C	C		C		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C			C	C

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

TRATAMIENTO URBANÍSTICOS

Mapa U05_ Consolidación Urbana con Consolidacion urbanistica. Sector 17



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

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

ARTÍCULO 81. (T.C.U.) Consolidación Urbanística. Los predios localizados en zonas de tratamientos de consolidación urbanística, busca mantener las normas originales del barrio y demás normas volumétricas, dando paso a transformaciones sustanciales en algunas áreas con alto potencial urbanístico por la estructura urbana en consolidación.

Reglamentación Urbanística								
Sector	17				18			
Rango Predial	1	2	3	4	1	2	3	4
Área Min Predio (m2)	90-199	200-349	350-999	≥1000			500-1499	≥1500
Frente Min (m Lineales)	6	10	14	20			12	18
Índice Max de Ocupación	0,9	0,85	0,8	0,7			0,7	0,7
Índice Max de Construcción	2,2	5,1	6,8	9,1			2,8	4,9
Condicionantes (Obligatoria)		2 y 3	5 y 3	1 y 3			2	2
Antejardín (Medida Mínima m)	1	1,2	2	2,5			2,5	3

Parágrafo 4. Condicionantes obligatorios sectores 15, 16, 17 y 18.

1. El predio debe tener frente sobre la carrera 5 o vía a Morichal o la Marginal de la Selva.

2. El predio debe tener frente sobre una vía con perfil vial mínimo de 20 metros entre paramentos.

3. No se contabilizan como parte del índice de construcción las áreas cubiertas destinadas a parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, balcones, marquesinas, parasoles, recreación y servicios colectivos, instalaciones mecánicas, tanques de agua y/o Piscinas.

4. No se permiten nuevas subdivisiones de 90 m2 sobre la carrera 5, solo los lotes ya existentes.

5. El predio debe tener frente sobre una vía con perfil vial mínimo de 25 metros entre paramentos.

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare

17.3 PLANO DEL SECTOR Y UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Municipio de Yopal – Secretaría de Planeación

Celular: 310-296-52-54 email: carlosbarrera79@hotmail.com
Calle 48 # 6 – 19 Br San Jorge en Yopal – Casanare