



## JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA UNIÓN VALLE

Providencia: Auto No. **1341**  
Proceso: Hipotecario  
Demandante: Nelly Álvarez Echavarría  
Demandante: León XIII Ospina Álvarez  
Demandante: Ricardo Corazón de León Ospina  
Demandante: Jenifer Ospina Álvarez  
Demandante: Diana Catalina Ospina Zuleta  
Demandante: Teresita de Miel Ospina Zuleta  
Demandante: Guillermo León Ospina Zuleta  
Demandante: Álvaro Humberto Ospina Zuleta  
Demandante: Teresa De Jesús Zuleta Torres  
Demandado: Felix Hernán Millán García  
Radicación: **76-400-40-89-001-2020-00314-00**

La Unión Valle, treinta (30) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

En escrito que antecede el apoderado judicial de la parte actora allega al despacho avalúo catastral solicitado en auto anterior, situación que se ajusta a los requerimientos del despacho en auto del 15 de mayo de 2023, por lo que se correrá traslado del avalúo comercial rendido por el señor Gerardo Antonio Caicedo perteneciente a la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del Art. 444 del Código General del Proceso, a la parte demandada por el termino de tres (3) días para que se pronuncie al respecto. Una vez ejecutoriada esta providencia pásese nuevamente el expediente al Despacho para resolver lo referente a la fecha de remate solicitada.

De otra parte, se dejará en conocimiento de la parte interesada el informe rendido por el secuestre Humberto Marín para su conocimiento.

Por lo anterior el Juzgado:

### **Resuelve:**

**Primero:** Correr traslado del avalúo comercial rendido por el señor Gerardo Antonio Caicedo perteneciente a la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del Art. 444 del Código General del Proceso, a la parte demandada por el termino de tres (3) días para que se pronuncie al respecto. de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del Art. 444 del Código General del Proceso, a la parte demandada por el termino de tres (3) días para que se pronuncie al respecto [60AportaAvaluoComercial.pdf](#), [63AportaAvaluo.pdf](#)

**Segundo:** Se pone en conocimiento de la parte interesada el escrito allegado electrónicamente por el secuestre Humberto Marín Arias, por medio del cual informa que la bien inmueble aprisionada casa de habitación no ocasiona frutos civiles, y se encuentra en buen estado de conservación. [64InformeSecuestre.pdf](#).

**Notifíquese,**

**Firmado Por:**  
**Juan Carlos Garcia Franco**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**La Union - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1582c3c5d8514366623ca325f760647d23f1ac78b3188de5ad1d0e0e26f76488**

Documento generado en 30/05/2023 03:00:25 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [1 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C	
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02  AVAL-6357391	

Señor(es);  
 Félix Hernán Millán García.  
 Predio: 76-400-00-01-00-00-00-0004-0537-0-00-00-0000  
 Dirección: Manzana G Casa 64  
 La Ciudad

Asunto: Entrega de Avalúo

Cordial Saludo;

De acuerdo a su solicitud me permito presentarle el avalúo comercial de un predio ubicado en la **Manzana G Casa 64, Urbanización Las Palmas, La Unión Valle**. Toda inquietud que surja al respecto, le rogamos hacérsela saber a efectos de darle a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

El contenido del avalúo es el siguiente

N°	CONTENIDO DEL AVALUO
01	Información Básica del Inmueble
02	Titulación e Información Jurídica
03	Descripción General del Sector
04	Descripción General del Predio
05	Clase Agrologica del Sector
06	Descripción General de áreas del Inmueble
07	Reglamentación Urbanística del Sector
08	Metodología
09	Estudio de Mercado
10	Análisis Sector
11	Calculo Valor Comercial
12	Certificado de Imparcialidad
13	Sustentación del Avalúo
14	Bienes Susceptibles de División
15	Vigencia Avalúo Comercial
16	Anexos

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)



**GERARDO A. CAICEDO**  
 Contador Público Titulado  
 Perito Valoraciones Inmobiliarias

**INFORME AVALÚO  
 COMERCIAL INMUEBLE  
 URBANO**

PÁGINA [2 DE 26]

COD: CIU Rev. 4 A C

Clase 6820-80-13-18-02



AVAL-6357391



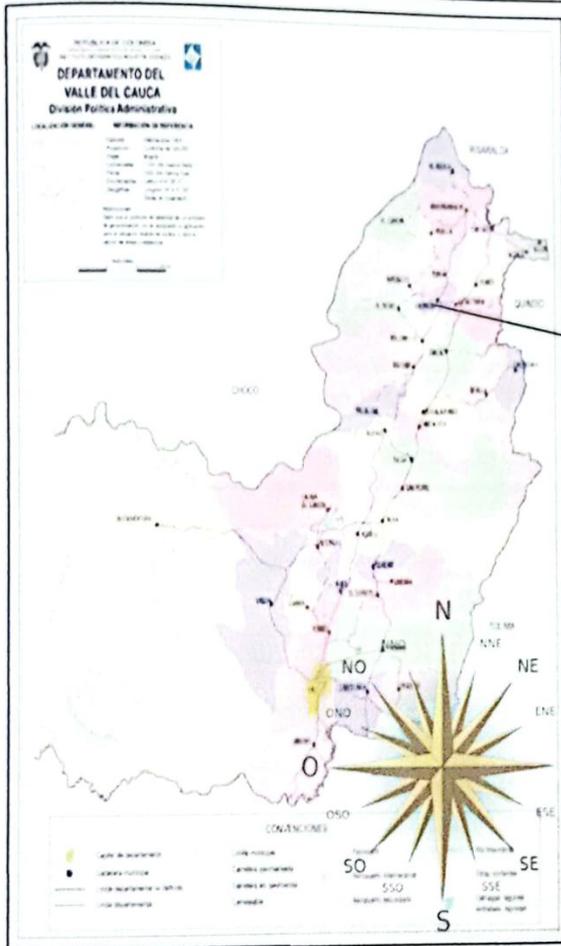
**UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO**

Tipo Inmueble **A-Habitacional**

Dirección **Manzana G Casa 64**

Mat.Inm.N° **380-40126**

Ciudad **La Union (V)**



**INFORMACION GENERAL**

Solicitante **Felix Hernan Millan Garcia**

Elaborado Por **CP.Gerardo A. Caicedo**

Registro RAA N° **AVAL-6357391**

La Union (V): **Abril-23**

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [3 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C	
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02	
		 AVAL-6357391	

1. INFORMACION BASICA			
DEPARTAMENTO	VALLE DEL CAUCA		
MUNICIPIO	LA UNION VALLE		
DIRECCION	Manzana G Casa 64		
SECTOR Y/O BARRIO	URBANIZACION LAS PALMAS		
TIPO AVALUO	Comercial	PROPIETARIO	Félix Hernán Millán García
DESTINACION PREDIO	Habitacional	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO PREDIO	Urbano	PLANCHA IGAC	CRS: WGS 84 a Escala 1:15.000.
P.H./N.P.H	N.P.H	FECHA VISITA	20.03.2023
EXTRACTO PREDIO	1	FECHA INFORME	25.04.2023
OCUPANTE	Propietario	CELULAR	(-0-)
SOLICITANTE	El presente Avalúo es requerido por el(a) señor(a) Félix Hernán Millán García, con domicilio en La Urbanización Las Palmas Mz G C-64, La Unión Valle y con D.I.N°.6.357.564		
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	Escritura Pública, Certificado de Tradición, Certificado Catastral		

2. TITULACION					
TITULO ADQUISICION	E.P.N°.378	FECHA	02.05.2003	NOTARIA	Única La Unión (V)
MATRICULA INMOBILIARIA	380-40426				
REGISTRO CATASTRAL	76-400-00-01-00-00-00-0004-0537-0-00-00-0000				
AVALUO CATASTRAL	\$ 16.174.000				
DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS	Un predio ubicado en el área urbana del municipio de La Unión Valle, situado en La Urbanización Las Palmas, Mz G Casa 69, con un Área de 57.50 Metros cuadrados, cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura N° 378 del 02.05.2003 de la Notaria Única de La Unión Valle				
GRAVAMENES	Embargo				
CLASE GRAVAMENES	0429-Embargo Ejecutivo con Acción Real				
MEDIDAS CAUTELARES	No Registra				

3. LOCALIDAD Y ENTORNO:	
Situación Geográfica	La Unión es uno de los 42 municipios que conforman el dpto. Del Valle del Cauca, localizado en la región norte del departamento, a 163 km de la ciudad de Santiago De Cali.
Límites:	Al norte con Toro, al sur con Roldanillo, al oriente con el rio cauca y los

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [4 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C	
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02	
			
		AVAL-6357391	

	Municipios de La Victoria y Obando, y al occidente con el Dovio y Versalles.
<b>Población:</b>	34.577 personas aproximadamente (Dane)
<b>Superficie total:</b>	125 Km2
<b>Extensión área Urbana:</b>	2.81 Km2
<b>Extensión área rural:</b>	122.19 Km2
<b>Altitud</b>	962.094666 m.s.n.m. aproximadamente (Fuente: STRM30)
<b>Temperatura media:</b>	24° C
<b>Hidrografía:</b>	El Municipio, en su costado oriental es bañado por el río Cauca que lo separa del Municipio de la Victoria, de sur a norte por dos canales de riego y de norte a sur por un canal paralelo al río cauca; estos canales pertenecen al distrito de riego RUT.
<b>Economía:</b>	La economía del municipio se basa en la agricultura, ganadería, artesanías, minería, turismo, comercio e industria avícola.
<b>Coordenada geográfica:</b>	4° 31' 48.7288" N 76° 6' 8.0994" W
<b>Coordenada plana</b>	N: 2059319.570075, E: 4655839.035065
<b>Crecimiento Poblacional</b>	Atendiendo a la evolución del censo se constata que la tendencia actual es al crecimiento de la población.
<b>Delimitación Del Entorno:</b>	Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el predio se halla dentro del suelo urbano de la misma.
<b>Actividad Dominante:</b>	La ocupación predominante de los residentes en esta población es la agrícola y la comercial
<b>Nivel De Renta</b>	Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como medio.
<b>Rasgos Urbanos Del Entorno:</b>	Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiendo como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del predio, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.  Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos: Significación o tipo de edificación predominante, infraestructura existente, y por último tipificación comercial
<b>Significación:</b>	El entorno próximo al inmueble es de carácter claramente comercial y habitacional
<b>Infraestructura:</b>	Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son pavimentados de calzadas, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable, tendido telefónico, cobertura de telefonía móvil y canalización de gas.
<b>Tipificación Comercial:</b>	Cuenta con zona de tradición agrícola, área comercial y zona densamente poblada.
<b>Comunicaciones:</b>	En cuanto a comunicaciones urbanas dispone de aparcamiento público

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [5 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C	
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02	
			
		AVAL-6357391	

<b>Nivel de Consolidación</b>	cercana. Respecto a las interurbanas, tan solo cuenta con acceso a carretera nacional. El nivel de consolidación del entorno es del 95 %.
-------------------------------	--

4. INFORMACION GENERAL DEL PREDIO	
<b>DIMENSIONES PREDIO</b>	Se trata de un Predio urbano habilitado para vivienda unifamiliar y similares ubicado en Municipio: La Unión, Valle Del Cauca; Norte (m): 2058686.253603; Este (m): 4656108.602719; Dirección: Urb. Las Palmas Mz G Casa 64 34; Área del terreno: 58 m <sup>2</sup> ; Área de construcción: 54 m <sup>2</sup> ; Destino económico: HABITACIONAL; Número de construcciones: 3 Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022
<b>Accesibilidad y tráfico:</b>	Cuenta con tráfico peatonal abundante, fácil acceso en vehículo y fácil aparcamiento.
<b>ACCESIBILIDAD Y TRAFICO</b>	Cuenta con tráfico peatonal intermedio, fácil acceso en vehículo y fácil aparcamiento
<b>ANTIGÜEDAD PREDIO</b>	Tiene (12) años aproximadamente Fuente: Certificados de Tradición y Libertad No: 380-40426
<b>SITUACION ACTUAL</b>	En el momento de realizar la presente tasación el predio se encuentra en buen estado de conservación
<b>TOPOGRAFIA Y RELIEVE</b>	El relieve del inmueble referido tiene terreno Moderadamente Plano
<b>FORMA GEOMETRICA</b>	El terreno es de forma geométrica regular, no dificulta su construcción.

5. CLASES AGROLOGICAS			
CODIGO	DESCRIPCION	AREA	PORCENTAJE
ZU	Principales limitantes: Zona urbana-Usos recomendados: Zona urbana-Prácticas de manejo: Zona urbana-Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Valle del Cauca-Escala: 1:100.000-Año: 2004	0.01 Ha	100.00%

6. DESCRIPCION GENERAL DEL TERRENO Y AREA CONSTRUIDA			
CUADRO DE AREAS DEL TERRENO	DESCRIPCION	UND	CANTIDAD
	Terreno	M2	0000-0058
	AREA TOTAL TERRENO	M2	00000-0058
DESCRIPCION DEL AREA CONSTRUIDA			
VIVIENDA HASTA 3 PISOS	Construcción 1; Área: 57.50 m <sup>2</sup> ; Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS; Puntaje: 40 Números de pisos: 3; Números de habitaciones: 2; Números de locales: 0; Números de baños: 1; dentro de una sola unidad catastral y con un grado medio de comercialización.		
VIVIENDA	Construcción 2; Área: 62.90 m <sup>2</sup> ; Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS; Puntaje: 40;		

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [6 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C	
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02	
			
		AVAL-6357391	

HASTA 3 PISOS	Números de pisos: 3; Números de habitaciones: 2; Números de locales: 0; Números de baños: 1; dentro de una sola unidad catastral y con un grado medio de comercialización.
VIVIENDA HASTA 3 PISOS	Construcción 3; Área: 62.90 m2; Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS; Puntaje: 40; Números de pisos: 3; Números de habitaciones: 0; Números de terrazas: 1; Números de baños: 0; dentro de una sola unidad catastral y con un grado medio de comercialización.

CUADRO AREAS CONSTRUIDA	DESCRIPCION	UND	CANTIDAD
	Construcción 1	M2	00000-0058
	Construcción 2	M2	00000-0063
	Construcción 3	M2	00000-0063
	<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>	<b>M2</b>	<b>00000-0183</b>

ESPECIFICACIONES CONSTRUTIVAS Y ACABADOS				
ELEMENTOS	CARACTERISTICAS	ESTADO		
		B	R	M
Cimentación	Cimentación superficial con viga y zapatas aislada, concreto en viga y zapata aislada, refuerzo longitudinal en vigas y estribos y parrilla en zapata aislada.	X		
Columnas	Columnas de confinamiento en concreto reforzado	X		
Viga de Amarre	Vigas de Amarre en piso 1 y 2.	X		
Cubierta	Sobre el Piso 3 en teja metalizada tipo ajover.	X		
Cerrajería	Puertas, ventanas, lucetas en lámina galvanizada con anticorrosivo y pintura. Ventanas en lamina de aluminio y vidrio transparente	X		
Pisos	Compuesto por contra piso en concreto, mortero de nivelación, material cerámico y laminado tipo madera	X		
Sanitaria	Se supone en cemento oculta.	X		
Muebles Sanitarios	Se cuenta con los mobiliarios y accesorios necesarios para cumplir con la finalidad del espacio.	X		
Eléctrica	Oculto, se supone en tubería conduit	X		
Cocina	Mesón en concreto + enchape cerámica, con mobiliarios.	X		
Fachada	Aplanado de mezcla + pintura.	X		
Instalaciones Especiales o Elementos Accesorios	No presenta.			

Superficie	Distinguimos entre superficie útil y construida, incluyendo esta última, si procede, la parte proporcional de los elementos comunes del predio.
Superficie Útil	0Ha+58.00M <sup>2</sup> .
Superficie Construida	54.00M <sup>2</sup> .
Superficie Registral	0Ha+58.00M <sup>2</sup> .
Superficie Cat	0Ha+58.00M <sup>2</sup> .

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [7 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C		
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02		
		AVAL-6357391		

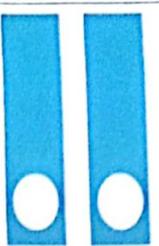
Superficie Adoptada	58.00M <sup>2</sup> . Área de terreno tomada de certificado de tradición Radicación 2003-1890 380-40126-Anotacion 002;02.05.2003-;
Superficie Construida Adoptada	183.30M <sup>2</sup> . Área de terreno construida tomada del Peritaje Técnico para Reconocimiento Edificaciones Existentes, realizado por la Ing. Cristina Caicedo Soto MP.66202-352971 Ris

7. NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	
Clasificación urbanística:	El predio se encuentra en el <b>Área homogénea Las Palmas</b> : Corresponde a la zona Sur-Oriente del área urbana del municipio, de consolidación de la vereda Las Palmas.
Estado del planeamiento:	El <b>Acuerdo # 013 de 2.015, Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Unión Valle Plan General de Ordenación Urbanística</b> se encuentra vigente.
Clasificación urbanística y edificabilidad:	Para la aplicación de los diferentes tratamientos urbanísticos se ha dividido el <b>Área Urbana del Municipio de La Unión-Valle del Cauca</b> , según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación de las intervenciones que se puedan realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, acorde al Modelo de Ordenamiento adoptado en el <b>Plan Básico de Ordenamiento Territorial</b> , de acuerdo con la <b>Ley 388 de 1997</b> , se asignan los siguientes tratamientos urbanísticos: Tratamiento de Conservación, Tratamiento de Desarrollo, Tratamiento de Consolidación, y Tratamiento de Mejoramiento Integral aplicándolos según las características encontradas para cada Unidad.



8. METODOLOGIA
<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el <b>Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998</b>, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.- <b>0620 de octubre de 2008</b>, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.</p>

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo7@hotmail.com](mailto:geredo7@hotmail.com) - [geredo7@gmail.com](mailto:geredo7@gmail.com) - [geredo7@yahoo.es](mailto:geredo7@yahoo.es)

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [8 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C	
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02	
		 AVAL-6357391	

Resolución 620 de 2008 del IGAC; **ARTÍCULO 1o. 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.

**Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición.** En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse, para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble

### 9. ESTUDIO DE MERCADO

Los servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles y expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad, se encuentran dentro del sector servicios, en el subsector: Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades. De acuerdo con la **Clasificación Internacional Industrial Uniforme – CIU Revisión 4, adaptada para Colombia (CIU Rev. 4 A.C.)**, en la **División 68: Actividades Inmobiliarias, Clase 6820: Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.**

Y en el Clasificador de Bienes y servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) esta codificado de la siguiente manera:

SEGMENTO	FAMILIA.	CLASE -	PRODUCTO
80- Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	13-Servicios inmobiliarios	18-Servicios de administración inmobiliaria	00- Servicios de administración inmobiliaria
80- Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	13-Servicios inmobiliarios	18-Servicios de administración inmobiliaria	02- Servicios de avalúos de inmuebles

### 10. ANALISIS DEL SECTOR:

Con base en los precios del mercado y de acuerdo a las cotizaciones encontradas en las páginas web como son: **Fincaraiz.com.co**, **Mitula.com.co**, **OLX.com.co**, **Metrocuadrado.com.co**, **estudios Geoecónómicos en el portal web del IGAC** y **comprobación in situ** en el entorno, se procedió a tomar la información requerida para establecer el precio promedio de mercado, revisándose las condiciones básicas requeridas, encontrándose:

Los predios del entorno son de características y calidades similares al inmueble tasado. El intervalo de precios en la zona para este tipo de predios se encuentra en el rango comprendido entre **\$5.232.000.00/m<sup>2</sup>** y **\$5.377.000.00/m<sup>2</sup>**.

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo7@hotmail.com](mailto:geredo7@hotmail.com) - [geredo7@gmail.com](mailto:geredo7@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [9 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C		
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02		 AVAL-6357391

Existen operaciones de compraventa en el entorno, pero la oferta y la demanda están equilibradas, por lo que no se prevén variaciones significativas de valor.

### REFERENCIAS EXTERNAS ;

<https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

Número predial: 7640000010004051000  
 Municipio: La Unión, Valle Del Cauca  
 Dirección: C 37 MZ E  
 Área del terreno: 58 m2  
 Área de construcción: 163 m2  
 Destino económico: HABITACIONAL  
 Número de construcciones: 2

Número predial: 76400000100040511000  
 Municipio: La Unión, Valle Del Cauca  
 Dirección: C 38 MZ E  
 Área del terreno: 58 m2  
 Área de construcción: 100 m2  
 Destino económico: HABITACIONAL  
 Número de construcciones: 1

Número predial: 76400000100040491000  
 Municipio: La Unión, Valle Del Cauca  
 Dirección: C 8BIS C 8 03  
 Área del terreno: 58 m2  
 Área de construcción: 109 m2  
 Destino económico: HABITACIONAL  
 Número de construcciones: 1

Número predial: 76400000100040493000  
 Municipio: La Unión, Valle Del Cauca  
 Dirección: C 20 MZ C  
 Área del terreno: 58 m2  
 Área de construcción: 146 m2  
 Destino económico: HABITACIONAL  
 Número de construcciones: 2

Número predial: 76400000100040503000  
 Municipio: La Unión, Valle Del Cauca  
 Dirección: C 30 MZ D  
 Área del terreno: 58 m2  
 Área de construcción: 129 m2  
 Destino económico: HABITACIONAL

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)



**GERARDO A. CAICEDO**  
 Contador Público Titulado  
 Perito Valoraciones Inmobiliarias

PÁGINA [10 DE 26]  
 COD: CIU Rev. 4 A.C  
 Clase 6820-80-13-18-02  
 AVAL-6357391



**INFORME AVALÚO  
 COMERCIAL INMUEBLE  
 URBANO**

Número de construcciones: 2

**ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.**

REFERENCIAS EXTERNAS	ÁREA REAL PREDIO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	INDICE DE AREA PREDIO (IAP)	ÍNDICE PRECIO UNITARIO (IPU)	ÍNDICE INVERSO (1/IPU)	PRECIO UNITARIO (\$/m2)	PRECIO UNITARIO HOMOGENIZADO (\$/m2)
Area Promedio para la Homogenización de la Muestra = 58,00							
76-400-00-01-0004-0491	00000-0058	00000-0109	1.0000	1.0718	0.9330	\$ 5.721.156	\$ 5.337.895
76-400-00-01-0004-0493	00000-0058	00000-0146	1.0000	1.0718	0.9330	\$ 5.821.156	\$ 5.431.196
76-400-00-01-0004-0504	00000-0058	00000-0129	1.0000	1.0718	0.9330	\$ 5.921.156	\$ 5.524.497
76-400-00-01-0004-0510	00000-0058	00000-0163	1.0000	1.0718	0.9330	\$ 5.921.156	\$ 5.524.497
76-400-00-01-0004-0511	00000-0058	00000-0100	1.0000	1.0718	0.9330	\$ 5.921.156	\$ 5.524.497
MEDIA							\$ 5.468.517
DESVIACION ESTANDAR							74.641
COEFICIENTE DE VARIACION							1.36
LIMITE (+)							\$ 5.543.157
LIMITE (-)							\$ 5.393.876

$$\left( \frac{A_o}{\bar{A}} \right)$$



Debe tenerse en cuenta que este método es solo para obtener el factor tamaño que se utilizara en cada muestra para realizar la homogenización de muestras, para la homogenización completa es necesario el aplicar otros factores como el factor de negociación, el factor de ubicación u otros factores que permitan un avalúo más próximo a la realidad.

Referencias Internas N°	Area M²	A.C. M²	Valor \$/M²	Factores de Homologación							Valor \$/M²
				NEG	UBIC	SUP	CALD	EDO CONS	OTRO	FRe	
400-00-01-0004-0491-000	00000-0058	00000-0109	\$ 5.337.895	1	1	1	1	1	1	1	\$ 5.284.516
400-00-01-0004-0493-000	00000-0058	00000-0146	\$ 5.431.196	1	1	1	1	1	1	1	\$ 5.216.121
400-00-01-0004-0504-000	00000-0058	00000-0129	\$ 5.524.497	1	1	1	1	1	1	1	\$ 5.251.587
400-00-01-0004-0510-000	00000-0058	00000-0163	\$ 5.524.497	1	1	1	1	1	1	1	\$ 5.358.762
400-00-01-0004-0511-000	00000-0058	00000-0100	\$ 5.524.497	1	1	1	1	1	1	1	\$ 5.414.007

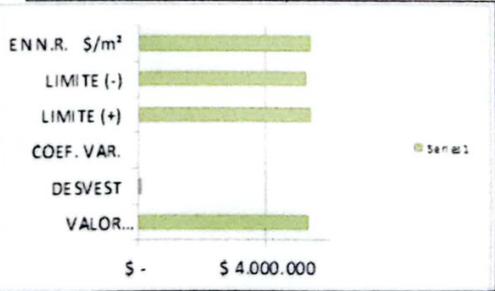
Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL INMUEBLE VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO:	\$ 5.304.999
DESVEST	72.035
COEF. VAR.	1.36
LIMITE (+)	\$ 5.377.033
LIMITE (-)	\$ 5.232.964
EN N.R. \$/m²	\$ 5.377.033

Referencia Externa  
<https://portal.gac.gov.co/contenidos/consulta/catastral/>  
<https://www.fincaraiz.com.co/casas/venta/valle-del-cauca/>

**Factores utilizados:**

Negociación	Es el factor que a juicio del perito valorador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al bien de la Oferta.
Ubicación	Este factor califica la localización física de la oferta vs el inmueble.
Superficie	En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al inmueble valorado.
Calidad	Es el factor que considera las diferencias entre la oferta y el inmueble a valorar, relacionado con el tipo y calidad de construcción.
Edo. Cons.	Considera las diferencias del nivel de desarrollo entre la oferta y el inmueble valorado.
Otro	Especificar el motivo del factor. En el caso de que este sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar.



Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)



**GERARDO A. CAICEDO**  
 Contador Público Titulado  
 Perito Valoraciones Inmobiliarias

PÁGINA [11 DE 26]  
 COD: CIU Rev. 4 A.C  
 Clase 6820-80-13-18-02  
 AVAL-6357391

**INFORME AVALÚO**  
**COMERCIAL INMUEBLE**  
**URBANO**



**ENFOQUE DE COSTOS.**  
**ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO**

TESTIGOS EXTERNOS No.	AREA m2	UNIT. \$/m2	UNIT. \$/m2
76-400-00-01-00-00-00-0004-0491-0-00-00-0000	00000-0058	\$ 475.606	\$ 476.000
76-400-00-01-00-00-00-0004-0493-0-00-00-0000	00000-0058	\$ 469.451	\$ 469.000
76-400-00-01-00-00-00-0004-0504-0-00-00-0000	00000-0058	\$ 472.643	\$ 473.000
76-400-00-01-00-00-00-0004-0510-0-00-00-0000	00000-0058	\$ 482.289	\$ 482.000
76-400-00-01-00-00-00-0004-0511-0-00-00-0000	00000-0058	\$ 487.261	\$ 487.000
Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL INMUEBLE VALUADO.			<b>VALOR HOMOLOGADO:</b> \$ 477.450
<b>Referencia Externa</b>			<b>DESVEST</b> \$ 6.483
<a href="https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral">https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral</a>			<b>COEF. VAR</b> \$ 1,36
<a href="https://www.fincaraiz.com.co/casas/venta/valle-del-cauca/">https://www.fincaraiz.com.co/casas/venta/valle-del-cauca/</a>			<b>LIMITE (+)</b> \$ 483.933
<a href="https://geo.cvc.gov.co/visor_avanzado/">https://geo.cvc.gov.co/visor_avanzado/</a>			<b>LIMITE (-)</b> \$ 470.967
			<b>EN.N.R. \$/m²</b> \$ 483.933

a) DEL TERRENO:  
 LOTE TIPO VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 484.000 \$/m²  
 ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m²	VALOR UNIT. \$/m²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$
1	00000-0058	484.000	1,00		484.000	28.072.000
<b>TOTAL:</b> 00000-0058						<b>SUMA (a): \$ 28.072.000</b>
VALOR UNIT. MEDIO: 484.000,00 \$/m²						<b>INDIVISO</b> 100,00%
						<b>SUBTOTAL \$ 28.072.000</b>

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:  
 VIVIENDA HASTA 3 PISOS VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 1.551.000 \$/m²

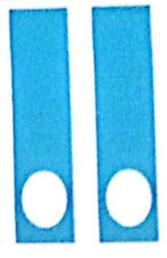
TIPO:	USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA m²	V.R.N. (unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO	V.N.R. (unitario)	VALOR PARCIAL: \$
1	VIVIENDA HASTA 3 PISOS	00000-0183	1,00	1,00	1.551.000	283.833.000
<b>TOTAL</b> 00000-0183						<b>SUBTOTAL (b): \$ 283.833.000</b>
VALOR UNIT. MEDIO: 1.551.000 \$/m²						

c) VALOR NETO DE REPOSICION (VNR):  
 Valor Neto de Reposición (VNR): SUBTOTAL (c): \$ 7.521.000,00

CLASIFICACION NORMAL	AREA m2	FACTOR DEPRECIACION	FACTOR ESTADO	UNIT. DEPR. \$/m2
1,5	00000-0183	0,97375	0,99968	\$ 7.521.263



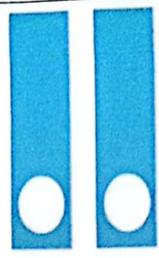
VALOR FÍSICO o V.N.R.: (a+b+c) \$ 304.384.000

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [12 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C		
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02		
		AVAL-6357391		

**11. CALCULO DE VALOR**  
 Basamos nuestra valoración en su valor de mercado, respaldando el mismo con el cálculo del reemplazamiento neto o coste, que representa la mayor parte de dicho valor

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS				
Enfoque(s) y Metodología(s) valuatoria(s) empleada(s) para hallar el valor del inmueble		Justificación de la(s) metodología(s)	Comportamiento de la oferta y la demanda	
Método de Comparación ó de Mercado	XX	Este enfoque o método de comparación considera las ofertas y/o ventas de bienes similares o sustitutos, y permite llegar a una estimación del valor mediante procesos de interpretación y análisis del mercado.	Alta	
Método de Capitalización de Rentas		Este enfoque o método considera los datos de ingresos y gastos de los bienes similares al valorado y permite la estimación del valor proyectando los ingresos totales en un período de tiempo, y luego trayéndolo a valor presente, empleando diferentes tasas	Media	XX
Método de Costo de reposición		Este enfoque o método parte de estimar el costo de construir un bien similar al valorado, el cual una vez calculado se le aplica la depreciación por estado de conservación y edad para encontrar así el valor real del bien avaluado.	Baja	
Método ó técnica Residual		Este enfoque o método se basa en el planteamiento de un proyecto constructivo que contempla el mayor y mejor uso del lote (generalmente) en donde se toman ingresos por ventas, egresos por costos de construcción directos e indirectos, utilidad, y demás gastos asociados, para obtener al final como residuo el valor del bien		
<b>NOTA 1</b>				
Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe, así como cualquier referencia al mismo, las cifras de valuación, al nombre y/o afiliaciones profesionales del valuador				
<b>NOTA 2</b>				
El presente informe se realiza y cumple a cabalidad la <b>NORMA TÉCNICA SECTORIAL NTS S03 "CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN"</b>				
Nota del avalúo	Los honorarios del evaluador NO dependen del valor final del bien			
Nota del avalúo	NO existen intereses por parte del evaluador frente al bien objeto de valuación			
Nota del avalúo	El evaluador declara que llevo a cabo el encargo valuatorio conforme al código de conducta			
Nota del avalúo	NO hubo ninguna participación de profesionales diferentes al evaluador, en la realización del presente avalúo			

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [13 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C	
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02	
		AVAL-6357391	

CONCLUSION AVALUO COMERCIAL							
Solicitante :	FELIZ HERNAN MILLAN GARCIA						
Propietario :	FELIZ HERNAN MILLAN GARCIA	Ficha Cat. N°	76-400-00-01-00-00-0004-0537-0-00-00-0000				
Dirección :	Manzana G Casa 64		C. C.	6357564			
Ciudad :	400-La Union	A.	00000-0058	A.C.M²	00000-0183		
Numero Tradicion Mat. Inmobiliaria :	380-40426	Dpto	76-Valle	Sector	01-Urbano		
			76-Valle	CPS WGS 64 a Escala 1:15.000			
TERRENO							
A) Topografía del terreno :							
(1) Plana		(2) Pendiente hacia atrás		(3) Pendiente hacia adelante			
B) Nivel con respecto a la calle :							
(1) A nivel		(2) Bajo nivel		(3) Sobrenivel			
C) Calles adyacentes de :							
(1) Asfalto		(2) Lastre		(3) Tierra			
D) Ubicado en una zona de clase :							
(1) Baja		(2) Media baja		(3) Media	(4) M/A	(5) Alta	
E) Forma del lote :							
(1) Regular		(2) Irregular		Frente:	5,75 M		
				Fondo:	10,00 M		
				Relacion Frente / Fondo :	1/ 1,74		
CONSTRUCCIONES							
A) Destino de las construcciones :							
(1) Unifamiliar		(2) Varias viviendas		(3) Condominios		(4) Comercial	
B) Distribución :							
Garaje	-	Cocina	2	Tarrazas Ramadas Can	1		
Salas	3	Habitaciones	4	Kioskos y Similares	-		
Comedor	2	Baños	2	Locales Bodegas	-		
C) El área Const. de la vivienda es de :							
		183,00 M2					
D) Altura piso-cielo :							
		1,95 M2					
E) Estado de conservación :							
(1) Pésimo		(4) Deficiente		(7) Bueno			
(2) Muy Malo		(5) Regular		(8) Muy bueno			
(3) Malo		(6) Intermedio		(9) Excelente			
G) Situaciones de riesgo :							
			NO	X	SI		
H) Trabajos preliminares :							
			NO	X	SI		
VALOR DEL PREDIO							
AREA M2	UNIT. \$/M2	VRN \$	FACTOR DEPR	FACTOR ESTADO	UN.DEP. \$/M2	VNR \$	
AC	183	\$ 1.550.819	\$ 283.799.821	0,51843	0,2780000	7.521.263	\$ 276.280.000
A	58	\$ 483.933	\$ 28.068.114	0	-	-	\$ 28.070.000
TOTAL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO						\$ 304.350.000	
DEFINICIONES							
VRN	Valor Reposición Nuevo	UN.DEP.	Valor Depreciado de la Edificación				
VNR	Valor Neto de Reposición	FACT.EST	Factor Estado				
FACTOR DE DEPRECIACION	Depreciación por edad, Vida útil estimada y Estado de Conservación						
VALOR COMERCIAL: \$	\$	304.350.000	Trescientos Cuatro Millones Trescientos Cincuenta Mil Pesos M/Cte				

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [14 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C		
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02		
		AVAL-6357391		

### 12. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ETICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio
2. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional de la ANA "Autoregulador Nacional de Avaluadores"

De acuerdo con la declaración anterior "Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este Informe son verdaderas y correctas, y que este Informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes Para la Práctica Profesional de Valuación, según las Normas Internacionales de Valuación y la UPAV Unión Panamericana de Avaluadores y los Principios para la Práctica Valuatoria y Código de Ética de la ANA "Autoregulador Nacional de Avaluadores" y me permito acompañar la firma con el respectivo Registro Nacional de Perito Avaluador ante la ANA "Autoregulador Nacional de Avaluadores", y Registro Nacional de Avaluador, RAA "Registro Abierto Avaluadores" ante el estado Colombiano"

### 13. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

1. Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
2. Localización dentro del sector
3. La reglamentación de la zona y del predio particularmente
4. Servicios públicos y privados
5. Posibilidades de valorización
6. Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
7. Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
8. Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
9. Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).

### 14. BIENES SUCEPTIBLES DE DIVISIÓN

Teniendo en cuenta los datos arrojados por el certificado de libertad y por la calificación que del predio se tiene en el ordenamiento territorial del Municipio -como Urbano-, no se podría llegar a efectuar la siguiente subdivisión: del inmueble. Lo anterior, en consonancia con el Literal b.) del Artículo 158, del Acuerdo # 013 de 2.015 Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Unión Valle ya que el predio en mención, NO CUMPLE con los requisitos exigidos para LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS EN SUELOS URBANOS

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [15 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C	
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02	
		 AVAL-6357391	

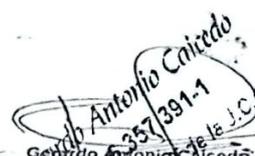
Con base en lo anterior, este predio del cual se llegase a solicitar su división, solo es posible hacerlo mediante **DIVISION POR VENTA DE LA COSA COMUN**

**15. VIGENCIA DEL AVALUO**

De acuerdo con el **Numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000** y con el **Artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998**, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de **UN (1) AÑO** a partir de la fecha de expedición de este informe, **(25-abr.-23)** siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

**16. ANEXOS**

- Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria
- Copia Paz y Salvo y/o Factura Catastro
- Fotos interiores y/o exteriores del inmueble
- Certificado Valuador de la ANA,
- Certificado Valuador de la RAA- S.I.C.
- Certificado Contador Público de la JCC

  
**Gerardo Antonio Caicedo**  
 T.P.N. 116932-T  
 Contador Público Titulado  
 Perito Avaluador de la J.C.C. N° AVAL-6357391

**GERARDO ANTONIO CAICEDO**  
 Perito Tasaciones Valoraciones Inmobiliarias Reg. N° AVAL-6357391 ante el A.N.A.  
 Contador Público Titulado Tarjeta Prof. N° 116932-T ante la J.C.C.

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)



**GERARDO A. CAICEDO**  
Contador Público Titulado  
Perito Valoraciones Inmobiliarias

PÁGINA [16 DE 26]

COD: CIU Rev. 4 A.C

# INFORME AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

Clase 6820-80-13-18-02

  
AVAL-6357391

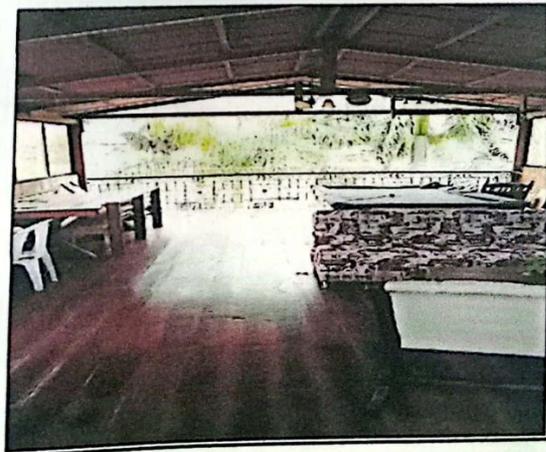


## .- FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS

DIRECCION : Manzana G Casa 64

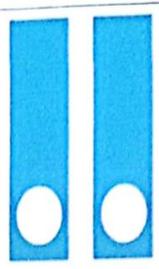
Nº.PREDIAL : 00-01-00-00-0004-0537-0-00-00-0000

MATRICULA Nº 380-40126



Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)



	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [18 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C	
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02  AVAL-6357391	

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ROLDANILLO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230323311874272384 Nro Matricula: 380-40126  
 Pagina 2 TURNO: 2023-6264

Impreso el 23 de Marzo de 2023 a las 10:50:06 AM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE**  
**HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**  
 No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-05-2003 Radicación: 2003-1890

Doc: ESCRITURA 378 del 02-05-2003 NOTARIA de LA UNION VALOR ACTO: \$8,580,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR COMCAJA.

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

X A: MILLAN GARCIA FELIX HERNAN CC# 6357564 X

---

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-05-2003 Radicación: 2003-1890

Doc: ESCRITURA 378 del 02-05-2003 NOTARIA de LA UNION VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: MILLAN GARCIA FELIX HERNAN CC# 6357564 X

A: MILLAN GAVIRIA DERLY JOHANA

A: MILLAN GAVIRIA JHON JAIDER

A: MILLAN GAVIRIA JORGE HERNAN

A: MILLAN GAVIRIA LADY VIVIANA

---

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-07-2016 Radicación: 2016-3029

Doc: ESCRITURA 464 del 01-06-2016 NOTARIA UNICA de LA VICTORIA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA, CONSTITUIDO POR ESCRITURA 378 DEL 02-05/2016 B.F. # 622-07-1000751544 DEL 28.07/2016 \$ 101.100

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

A: MILLAN GARCIA FELIX HERNAN CC# 6357564 X

A: MILLAN GAVIRIA DERLY JOHANA

A: MILLAN GAVIRIA JHON JAIDER

A: MILLAN GAVIRIA JORGE HERNAN

A: MILLAN GAVIRIA LADY VIVIANA

---

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-07-2016 Radicación: 2016-3030

Doc: ESCRITURA 759 del 28-07-2016 NOTARIA UNICA de LA UNION VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA B.F. # 622-07-07-1000751535 DEL 28-07/2016

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

DE: MILLAN GARCIA FELIX HERNAN CC# 6357564 X

A: ALVAREZ ECHAVARRIA NELLY CC# 42881026

A: OSPINA ALVAREZ JENIFFER CC# 43983308

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)

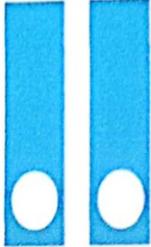


**GERARDO A. CAICEDO**  
**Contador Público Titulado**  
**Perito Valoraciones Inmobiliarias**

**INFORME AVALÚO**  
**COMERCIAL INMUEBLE**  
**URBANO**

PÁGINA [19 DE 26]  
 COD: CIU Rev. 4 A.C  
 Clase 6820-80-13-18-02

  
 AVAL-6357391



La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supemotariado.gov.co](http://certificados.supemotariado.gov.co)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ROLDANILLO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230323311874272384** **Nro Matrícula: 380-40126**  
 Pagina 3 TURNO: 2023-6264

Impreso el 23 de Marzo de 2023 a las 10:50:06 AM

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

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

A: OSPINA ALVAREZ LEON XIII	CC# 1112059277
A: OSPINA ALVAREZ RICARDO CORAZON DE LEON	CC# 1113786593
A: OSPINA ZULETA ALVARO HUMBERTO	CC# 1152454723
A: OSPINA ZULETA DIANA CATALINA	CC# 43983304
A: OSPINA ZULETA GUILLERMO LEON	CC# 1082915432
A: OSPINA ZULETA TERESITA DE MIEL	CC# 1082876387
A: ZULETA TORRES TERESA DE JESUS	CC# 43508023

---

**ANOTACION:** Nro 006 Fecha: 06-04-2021 Radicación: 2021-1269  
 Doc: OFICIO 83 del 27-01-2021 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL de LA UNION VALOR ACTO: \$  
 ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICACION 20200031440  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)**

DE: ALVAREZ ECHAVARRIA NELLY	CC# 42881026
DE: OSPINA ALVAREZ JENIFFER	CC# 43983308
DE: OSPINA ALVAREZ LEON XIII	CC# 1128059277
DE: OSPINA ALVAREZ RICARDO CORAZON DE LEON	CC# 1113786593
DE: OSPINA ZULETA ALVARO HUMBERTO	CC# 1152454723
DE: OSPINA ZULETA DIANA CATALINA	CC# 43983304
DE: OSPINA ZULETA GUILLERMO LEON	CC# 1082915432
DE: OSPINA ZULETA TERESITA DE MIEL	CC# 1082876387
DE: ZULETA TORRES TERESA DE JESUS	CC# 43508023
A: MILLAN GARCIA FELIX HERNAN	CC# 6357564 X

---

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: '6'**

---

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2011-20	Fecha: 15-05-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2014-47	Fecha: 21-04-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)			

\*\*\*  
 \*\*\*  
 \*\*\*  
 \*\*\*  
 \*\*\*  
 \*\*\*

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)



	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [21 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C		
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02		 AVAL-6357391



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) GERARDO ANTONIO CAICEDO, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 6357391, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6357391.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERARDO ANTONIO CAICEDO 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 17 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 16 Dic 2021	Regimen Regimen Academico
--------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, fincas, 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 28 Dic 2021	Regimen Regimen Academico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción 28 Dic 2021	Regimen Regimen Academico
-------------------------------------	------------------------------

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	PÁGINA [22 DE 26] COD: CIU Rev. 4 A.C		
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02		 AVAL-6357391



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materias primas, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
16 Nov 2021

Regimen  
**Regimen Academico**

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
02 Jul 2021

Regimen  
**Regimen Academico**

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 03 de Mayo de 2018 hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: LA UNIÓN, VALLE DEL CAUCA  
 Dirección: CARRERA 2 # 2-38 SECTOR SAN LUIS  
 Telefono: 3113896781  
 Correo Electrónico: geredo07@hotmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial  
 KAIZEN  
 Contador Público - La Fundación Universitaria del Área Andina.  
 Especialista en Gestión Tributaria y Aduanera- Universidad Cooperativa de Colombia.



**GERARDO A. CAICEDO**  
 Contador Público Titulado  
 Perito Valoraciones Inmobiliarias

**INFORME AVALÚO  
 COMERCIAL INMUEBLE  
 URBANO**

PÁGINA [23 DE 26]

COD: CIU Rev. 4 A.C

Clase 6820-80-13-18-02



AVAL-6357391



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación señor(a) GERARDO ANTONIO CAICEDO, - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) El(la) señor(a) GERARDO ANTONIO CAICEDO, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 6357391. 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 de 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 QR debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACION**

**b34f0ae9**

El presente certificado se expide en la Republica de Colombia, en conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días once (11) de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*Gerardo Antonio Caicedo*  
 Nit: 6.357.391-1  
 T.P. 116932-T de 1997

Firma:

Alexandra Suarez  
 Representante Legal

	<b>GERARDO A. CAICEDO</b> Contador Público Titulado Perito Valoraciones Inmobiliarias	<b>PÁGINA [24 DE 26]</b> COD: CIU Rev. 4 A.C	
	<b>INFORME AVALÚO</b> <b>COMERCIAL INMUEBLE</b> <b>URBANO</b>	Clase 6820-80-13-18-02	
		 <b>AVAL-6357391</b>	

**Industria y Comercio**  
SUPERINTENDENCIA

Fecha de Emisión: 27/11/2015

Prosperidad  
para todos

Bogotá D.C.  
1021

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
 RAD: 14 INB02 - 000-000 Fecha: 2014-01-22 16:40:01  
 DEP: 1021 OTRAMTESOCC  
 TRA: 347 REGISTRACION AVALU EYE: 45 ACREAUTORIZ  
 ACT: 411 PRESENTACION FOLIO: 4  
 Última Actualización: 27/11/2015

Doctor(a)  
**CAICEDO GERARDO ANTONIO**  
 LA UNION VALLE

Apreciado(a) doctor(a):

A continuación se relaciona información de la inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio:

IDENTIFICACION	
1. PERSONA NATURAL	
Nombre	CAICEDO GERARDO ANTONIO
Documento de Identidad	922023504
Dirección	URB EL AMPARO CASA B 26
Ciudad	LA UNION
Region	VALLE
País	COLOMBIA
Teléfono	922023504
Celular	3113896781
Correo Electrónico	GERARDO07@HOTMAIL.COM
Profesional	SI
Profesión	CONTADOR PÚBLICO
Registro o T.P. No	114932
Expedida por	JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
Experiencia en años	4

**ESPECIALIDADES DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES**

Las especialidades en las cuales usted está inscrito aparecen marcadas con \*\*

A consultar favor indicar el número de inscripción que se encuentra a continuación  
 Teléfono: (311) 389-6781 Fecha: 2014-01-22 16:40:01

Sede Central: Carrera 13 No. 27-30 Piso 2, 3, 7 y 10 PBX: 587000

Call Center: 582600 Línea 0-800-915145  
 Web: www.si.gov.co e-mail: sio@si.gov.co  
 Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)



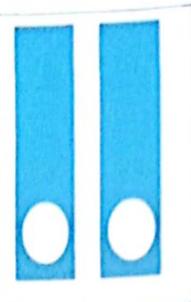
GERARDO A. CAICEDO  
Contador Público Titulado  
Perito Valoraciones Inmobiliarias

**INFORME AVALÚO  
COMERCIAL INMUEBLE  
URBANO**

PÁGINA [25 DE 26]

COD: CIU Rev. 4 A.C

Clase 6820-80-13-18-02



**Industria y Comercio**  
SUPERINTENDENCIA

Compendio de Leyes No. 14 (1992) - 100 (1993) y Ley 7  
Fecha de Emisión: 27.11.2014

Prosperidad  
para todos

1 INMUEBLES URBANOS**	1 CASAS** 2 APARTAMENTOS** 3 TERRENOS** 4 OFICINAS** 5 EDIFICIOS** 6 LOCALES COMERCIALES** 7 LOCALIDADES URBANAS** 8 VIVIENDAS** 9 EDIFICIOS** 10 TABLOS** 11 GALPONES** 12 CERCAS** 13 SISTEMAS DE RIEGO** 14 SISTEMAS DE DRENAJE** 15 VIAS** 16 ADECUACION DE SUELOS** 17 POZOS** 18 CULTIVOS** 19 PLANTACIONES** 20 EXPLOTACIONES AGRICOLAS** 21 DEMAS INFRAESTRUCTURA DE EXPLOTACION**
2 INMUEBLES RURALES**	1 CENTROS COMERCIALES** 2 HOTELES** 3 COLEGIOS** 4 HOSPITALES** 5 CALICIAS DE BARRAS** 6 RUEDAS ESPECIALES PARA PR** 7 PUENTES** 8 TUNELES** 9 ACUEDUCTOS Y CONDUCCIONES** 10 PRESAS** 11 AEROPUERTOS** 12 MUELLES** 13 DEMAS CONSTRUCCIONES CIVILES**
4 INMUEBLES ESPECIALES**	

El numero de radicación que aparece en el rótulo, le servirá para hacer seguimiento a su petición, a través de la página Web de la Superintendencia en la consulta de trámites en el link,

A consultar favor indicar el número de radicación que se está consultando.  
Tel: (311) 389-6781 - 389-6781

Sede Centro: Carrera 13 No. 27-00 Plaza 2, 5, 7 y 10 Pbx. 54.0000  
Caj. Centro: 502040 - Línea 0180-910105  
Web: www.ic.gov.co - mail: info@ic.gov.co  
Bogotá D.C. - Colombia

**A QUIEN LE INTERESE:**

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)



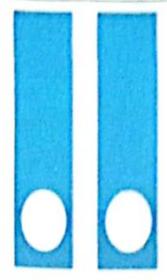
**GERARDO A. CAICEDO**  
 Contador Público Titulado  
 Perito Valoraciones Inmobiliarias

PÁGINA [26 DE 26]  
 COD: CIU Rev. 4 A.C

**INFORME AVALÚO  
 COMERCIAL INMUEBLE  
 URBANO**

Clase 6820-80-13-18-02

AVAL-6357391



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

**JUNTA CENTRAL DE CONTADORES**



Certificado No:  
**6920684229504FE9**

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 **GERARDO ANTONIO CAICEDO** identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 6357391 de LA UNION (VALLE DEL CAUCA) y Tarjeta Profesional No 116932-T SI tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde la fecha de inscripción.

**NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS**

*Gerardo Antonio Caicedo*  
 NIT: 6.357.391-1  
 T.P.N.º 116932-T de la J.C.C.

Dado en BOGOTA a los 3 días del mes de Abril de 2023 con vigencia de (3) Meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

*Gerardo Antonio Caicedo*  
 DIRECTOR GENERAL  
 NIT: 6.357.391-1  
 T.P.N.º 116932-T de la J.C.C.

ESTE CERTIFICADO DIGITAL TIENE PLENA VALIDEZ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2 DE LA LEY 527 DE 1999, DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1074 DE 2015 Y ARTICULO 6 PARAGRAFO 3 DE LA LEY 962 DEL 2005

Para confirmar los datos y veracidad de este certificado, lo puede consultar en la página web [www.jcc.gov.co](http://www.jcc.gov.co) digitando el número del certificado

Carrera 2 N° 2-38 Villa Maxi Crgto San Luis Código Postal 761540 Teléfonos Cel. (311) 389-6781  
 E. Mail: [geredo07@hotmail.com](mailto:geredo07@hotmail.com) - [geredo07@gmail.com](mailto:geredo07@gmail.com) - [geredo07@yahoo.es](mailto:geredo07@yahoo.es)

**PERITAJE TECNICO PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES**

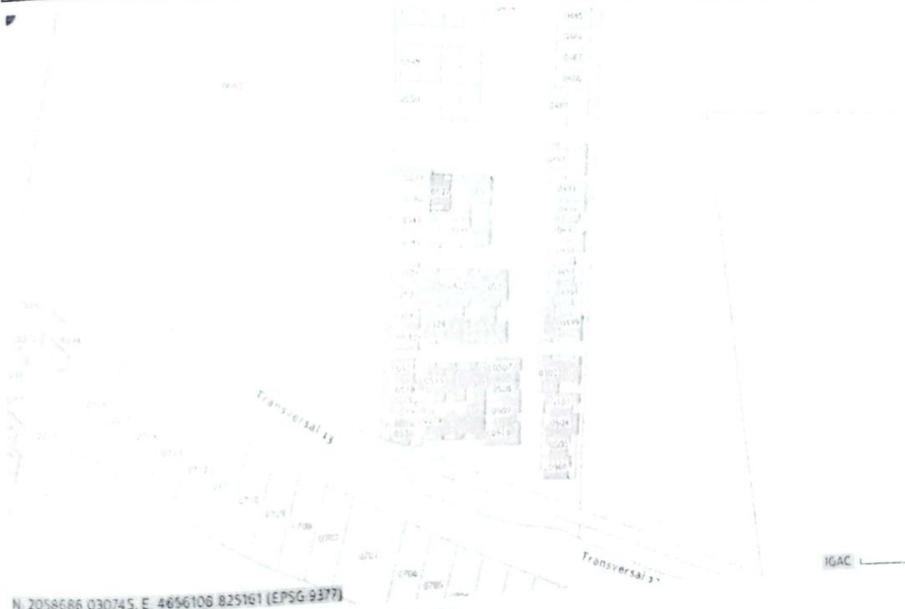
(Decreto 1469 de 2010, Decreto 1077 de 2015 Ley 1848 de 2017, Ley 400 de 1997, NSR-10)

**1. DIAGNOSTICO**

**1.1. Identificación.**

Edificación correspondiente a vivienda Uni-Familiar de tres (03) pisos, ubicada en la **Manzana G, Casa 64, Urbanización Las Palmas**, zona urbana del Municipio de La Unión Valle del Cauca, propiedad del Señor **Félix Hernán Millán García**, identificado con cedula de ciudadanía N° **6.357.564**.

Cedula Catastral Actual:	764000001000000040537000000000
Matricula Inmobiliaria:	380 40426
Estrato socioeconómico:	Uno (1)
Uso de la edificación:	Residencial
Año de construcción:	2012
Coordenadas IGAC:	Norte: 2058686,03 Este: 4656108,82



Fuente: <https://www.colombiaenmapas.gov.co>

1.2. **Tamaño.**

Descripción	Valor	Unidad
Área total del lote	57,50	M <sup>2</sup>
Área total de construcción	183,30	M <sup>2</sup>
Pisos (sobre el terreno)	Tres (3)	Un
Sótano	No posee	-

1.3. **Posición de la edificación.**

Esquina, costados restringidos	<input type="checkbox"/>
Intermedia, costados restringidos	<input checked="" type="checkbox"/>
Libre por un costado	<input type="checkbox"/>
Libre por dos costados	<input type="checkbox"/>

1.4. **Linderos de la edificación.**

**Lote 1:**

Dirección	Longitud (m)	Colindante
Norte	5,75	Calle 7C
Sur	5,75	Lote N° 65
Oriente/Este	10,00	Lote N° 62
Occidente/Oeste	10,00	Lote N° 66

1.5. **Propiedades de los materiales.**

<b>Cimentación:</b>	Cimentación superficial con viga y zapata aislada. Concreto 1:2:3 en viga y zapata aislada. Refuerzo longitudinal en vigas Ø#4 y estribos Ø#2 cada 20cm aproximadamente. Parrilla en zapata aislada Ø#4.
<b>Columnas:</b>	Columnas de confinamiento en concreto reforzado. Concreto 1:2:3 y refuerzo longitudinal Ø#4 con estribos Ø#2 cada 20cm aproximadamente.
<b>Viga de</b>	Vigas de amarre de muros en piso 1 y 2.

<b>amarre</b>	Concreto 1:2:3 y refuerzo longitudinal Ø#4 con estribos Ø#2 cada 20cm aproximadamente.
<b>Mampostería:</b>	Piso 1, muros en ladrillo macizo común, Piso 2 y 3 en ladrillo farol, adheridos con mortero de pega relación 1:3, con altura promedio de entrepisos de 2,40m, con acabados.
<b>Cubierta:</b>	Sobre el piso 3, soportada en columnas de madera, con cerchas del mismo material, a dos aguas con pendiente promedio del 20%, en teja metaliza tipo ajover, con caballete intermedio en el sentido longitudinal, con canal amazonas en ambos laterales.
<b>Pisos:</b>	En Piso 1: piso en toda el área compuesto por contrapiso en concreto e: 7cm, mortero de nivelación e: 5cm y material cerámico. En Piso 2: piso en toda el área compuesto por losa en concreto reforzado, contrapiso en concreto e: 7cm, mortero de nivelación e: 5cm y material cerámico. En Piso 3: piso en toda el área compuesto por losa placa fácil, contrapiso en concreto e: 7cm y laminado o tipo madera.
<b>Cerrajería:</b>	En piso 1 y 2, puertas, ventanas, lucetas en lámina galvanizada con anticorrosivo y pintura. En piso 3, ventanas en lámina de aluminio y vidrio transparente.

1.6. Descripción de la estructura.

Sistema de la estructura	Calidad del diseño de la estructura original	Estado actual del sistema estructural
Muros de carga	Bueno	Bueno
Sistema de	Regular	Regular

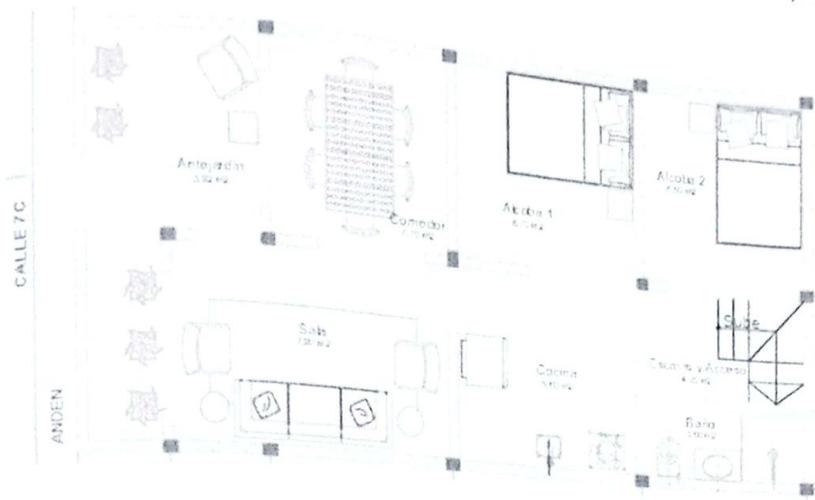


Construcción de tres (03) niveles, en sistema de muros de carga, cimentación superficial con zapatas aisladas de 60X60cm en concreto reforzado con parrilla de Ø#4, con profundidad de desplante de 0,80m y vigas de cimentación de 25x25cm en concreto reforzado con acero longitudinal Ø#4 y estribos Ø#2 cada 20cm aproximadamente, con profundidad de desplante de 0,80m; muros en ladrillo macizo en piso 1, ladrillo farol en piso 2 y 3, confinados con columnas de 20x12cm en concreto reforzado con acero longitudinal Ø#4 en los pisos 1 y 2 con estribos Ø#3 cada 20cm aproximadamente, con muros bajos en el piso 3 con medias columnas de confinamiento que superan los 4m de separación, estructura de columnas y viguetas en madera (tipo ramada) con cerchas intermedias sobre el piso 3, que soportan la cubierta en teja metálica.

### 1.7. Composición de la edificación.

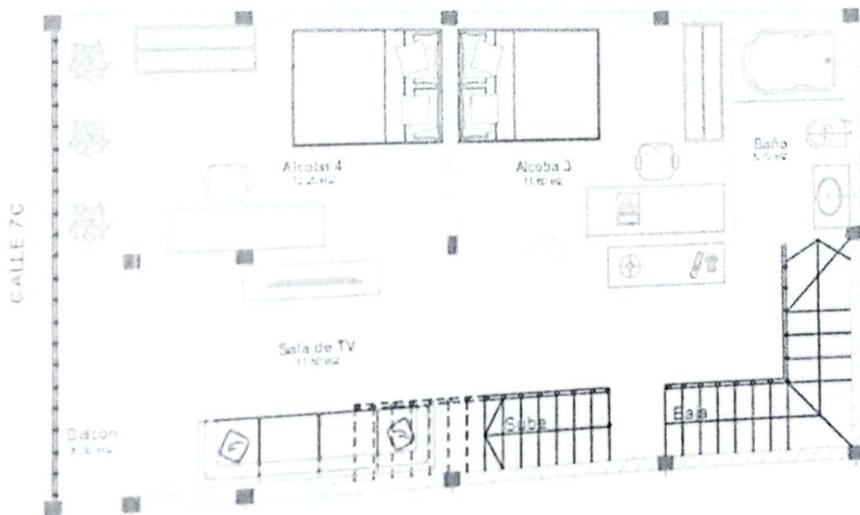
#### Piso 1: 57,50m<sup>2</sup>

La construcción en el primer nivel, se observa con media iluminación natural y baja circulación de aire, al iniciar el predio se observa el espacio correspondiente al antejardín, seguido del ingreso a la vivienda por el costado izquierdo, encontrando la sala, seguido por la cocina y finaliza con el baño social y acceso a escaleras de acceso al piso dos, por el costado derecho, se inicia con el comedor, seguido por la Alcoba N° 1 y finalizando con la Alcoba N°2.



### Piso 2: 62,90m<sup>2</sup>

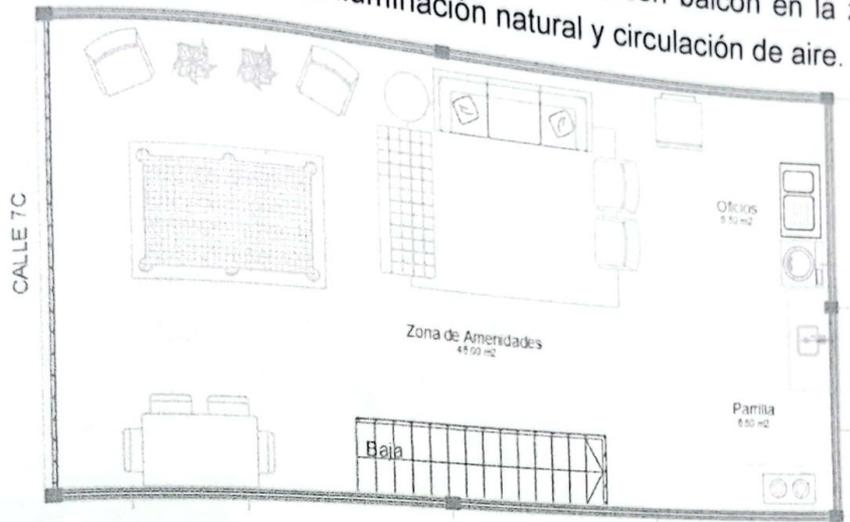
Se accede al segundo piso por la zona posterior del predio, mediante escaleras en C, en concreto reforzado, encontrando en el sentido de acceso por el costado izquierdo las escaleras para acceso al piso 3, sala de TV y acceso al área de balcón y por el costado derecho, se inicia con el baño amplio, que cuenta con bañera, seguido por la Alcoba N° 3 y continua con la Alcoba N° 4, finalizando con área de balcón, se observa con media iluminación natural y circulación de aire.



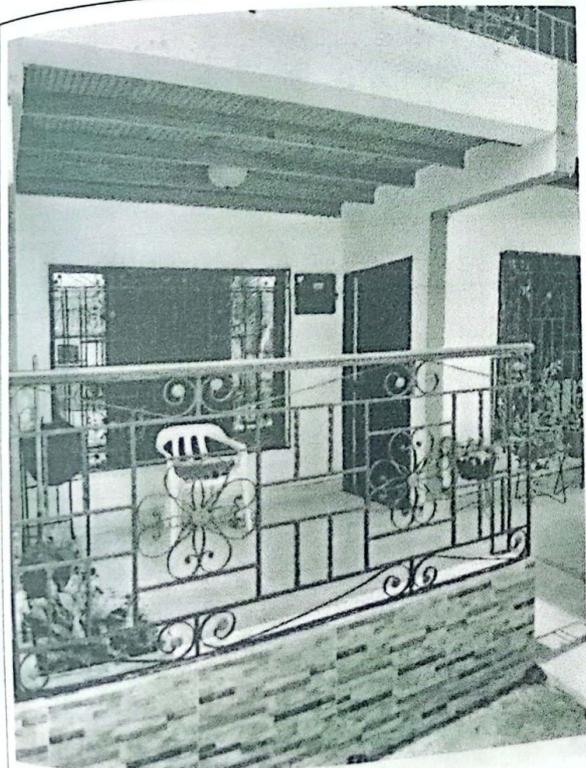
### Piso 3: 62,90m<sup>2</sup>

Se accede al tercer piso por la zona central del predio, mediante escaleras en longitudinales en el costado oriental de la construcción, en

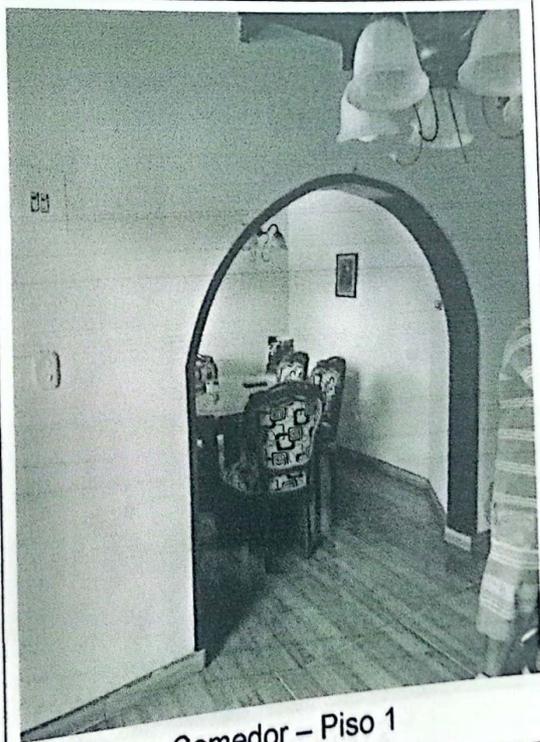
madera, encontrando un área libre, ubicando en la zona posterior área de Oficios y Parrilla, se presentan muros a mediana altura con ventanas en aluminio en el perímetro de la construcción, con balcón en la zona frontal, se observa con alta iluminación natural y circulación de aire.



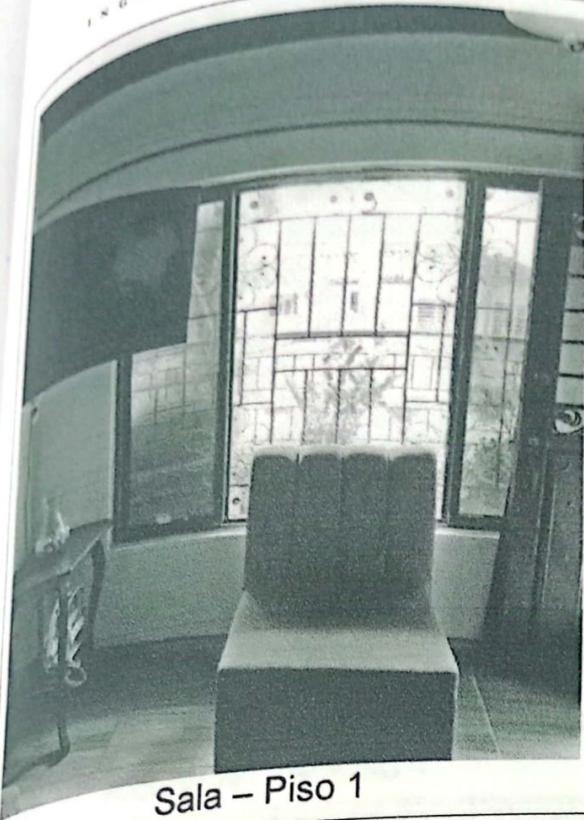
**Registro fotográfico.**



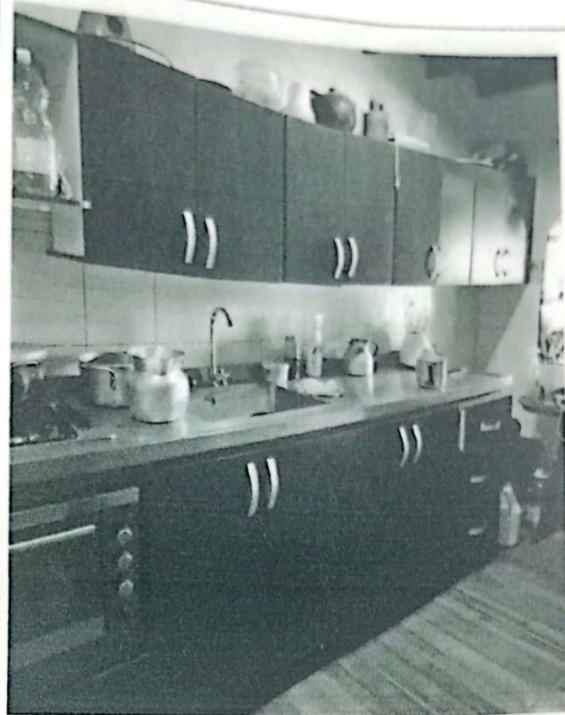
Antejardin



Comedor – Piso 1



Sala – Piso 1



Cocina – Piso 1



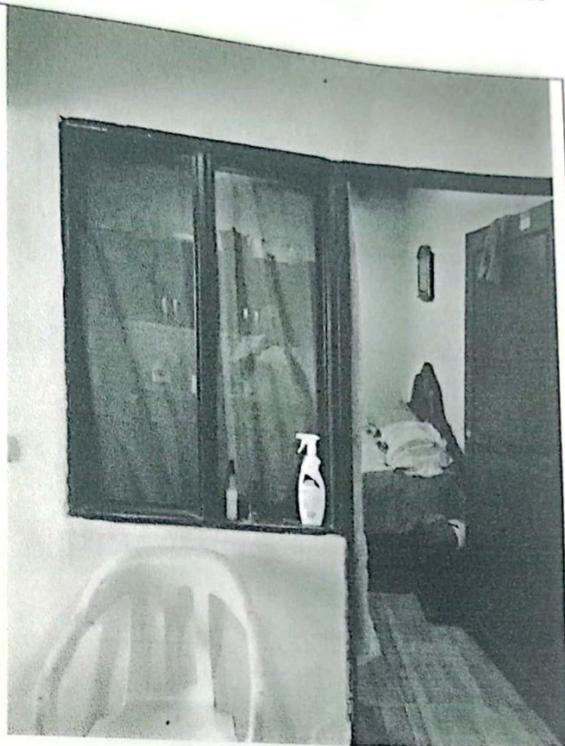
Baño – Piso 1



Escalas a Piso 2



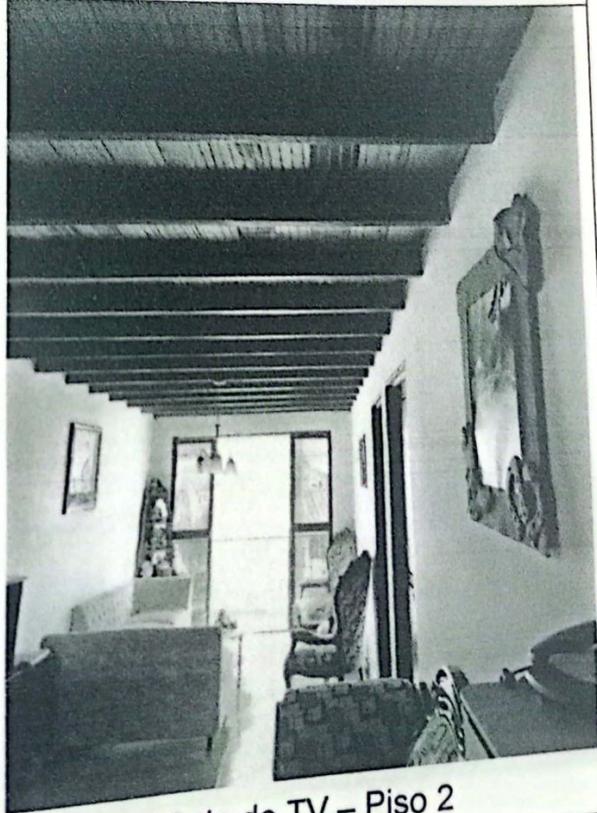
Alcoba N° 2 – Piso 1



Alcoba N° 1 – Piso 1



Escalas de acceso a Piso 3 – Piso 2



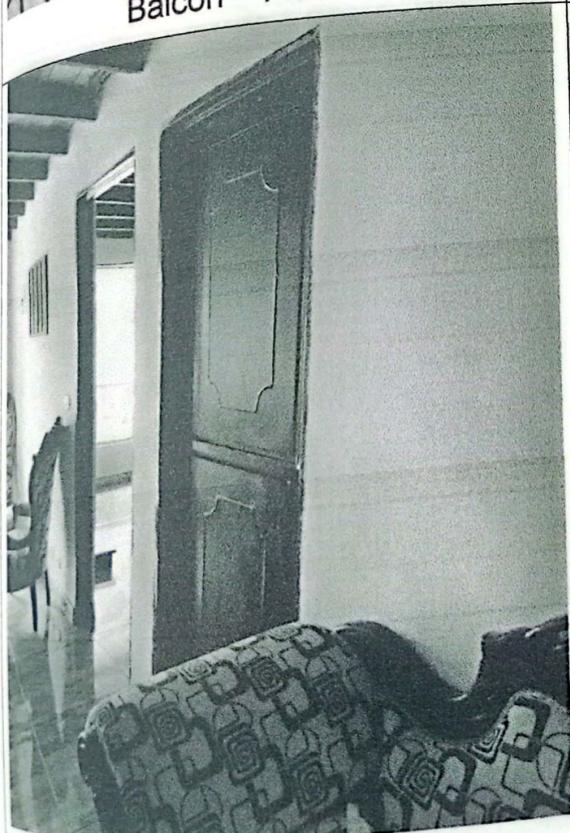
Sala de TV – Piso 2



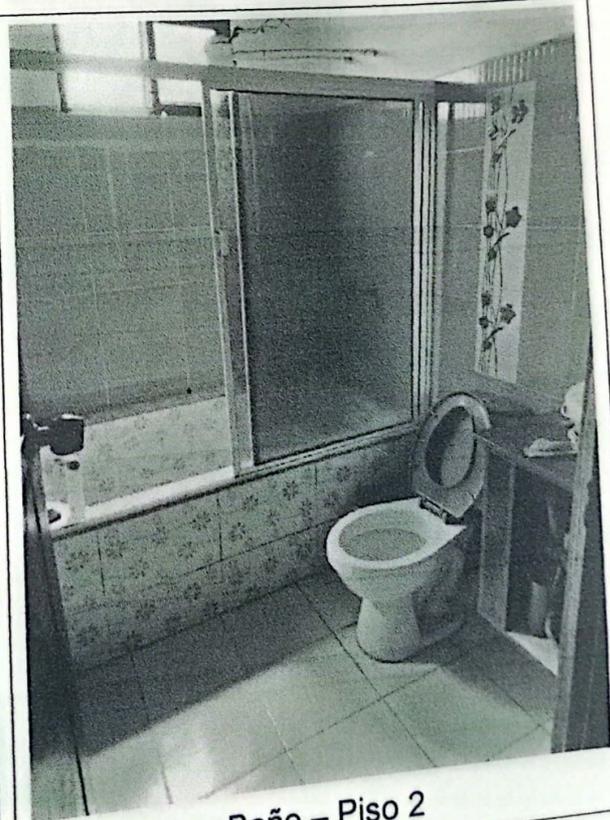
Balcon – Piso 2



Alcoba N° 4 – Piso 2



Alcoba N° 3 – Piso 2



Baño – Piso 2



Llegada a Piso 3



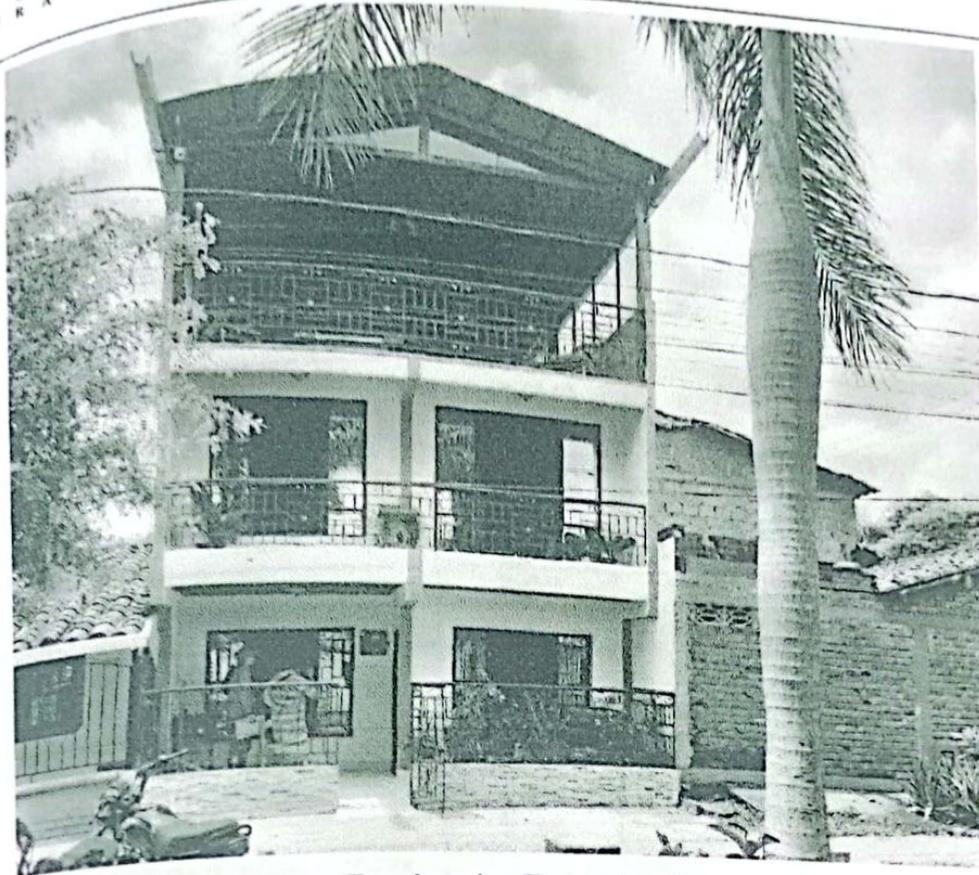
Zona posterior Piso 3 – Parrilla y Oficinas



Zona Frontal Piso 3



Balcon Piso 3



Fachada Principal

**1.8. Áreas de la edificación.**

El área total del lote es de 57,50 m<sup>2</sup> según Certificado de Tradicion con Codigo Catastral 76-400-0001-00000004053700000000. El predio sobre el cual se edifica la vivienda, esta distribuido con las areas definidas a continuacion:

CUADRO DE AREAS				
AREA LOTE				
ZONA	PISO 1	PISO 2	PISO 3	M2
Alcobas	17,20	23,80	0,00	
Sala	7,90	11,50	0,00	M2
Comedor	7,70	0,00	0,00	M2
Cocina	5,60	0,00	0,00	M2
Oficios	0,00	0,00	6,50	M2
Baño	3,60	5,70	5,50	M2
Balcon/Amenidades	0,00	6,30	0,00	M2
Pasillos	7,38	7,50	46,00	M2
Patios/Vacios/Escalas/Ante jardin	8,12	8,10	1,40	M2
TOTAL	57,50	62,90	3,50	M2
AREA TOTAL DEL LOTE:			57,50 M2	
AREA CONSTRUIDA PISO 1:			57,50 M2	
AREA CONSTRUIDA PISO 2:			62,90 M2	
AREA CONSTRUIDA PISO 3:			62,90 M2	
AREA TOTAL CONSTRUIDA:			183,30 M2	

**1.9. Geometria del predio.**

La edificación cuenta con geometria regular, conformada por un ancho de 5,75m y largo de 10,00m, en la cual se adapta la construccion existente, en la totalidad del area, la edificacion cuenta con ejes de muros alineados en la direccion X y Y.

Descripción	Buena	Regular	Mala
Configuración en planta	◀		
Configuración en altura	◀		
Cantidad de muros en la direccion X		◀	
Cantidad de muros en la direccion Y	◀		

Vulnerabilidad sísmica

2. CERTIFICACIÓN.

- Certifico que:
- He realizado entrevistas al propietario y vecinos de la edificación, que describen los procedimientos constructivos que ha atravesado la construcción y también puede determinarse que el año probable de inicio de la edificación es el año **2012**, es decir que la vetustez de la edificación adunta al proceso de reconocimiento.
  - La edificación se encuentra construida con materiales que cumplen con las normas vigente (NSR-10).
  - Que la construcción **NO** presenta patología estructural, quiere decir esto que los elementos estructurales **NO** presentan grietas ni fisuras. De igual manera, no se advierte en el futuro fallos inminentes en los elementos estructurales, como vigas, columnas, zapatas o muros. Sin embargo, se evidencia que el sistema constructivo empleado, a pesar de no presentar patologías, **NO** cumple con los requisitos exigidos por las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente del 2010 – NSR10 ya que el sistema estructural no es acorde con la cantidad de pisos de la edificación, ya que debe ser en muros estructurales o sistema aporticado ya que el sistema constructivo actual es similar a Mampostería Confinada que se establece por la NSR-10, para viviendas de uno y dos pisos únicamente.
  - En visto de lo anterior se recomienda:

No hay reparaciones		Reparación puntual	
Reconstrucción parcial		Reforzamiento total	◀
Reforzamiento parcial		Mantenimiento frecuente	◀

- Dejo constancia que el suelo donde se encuentra edificada la construcción, no se observan asentamientos producidos por las cargas transmitidas por la construcción, hecho que afirma que el suelo tiene la capacidad portante admisible para su actual uso.
- De acuerdo al Acuerdo 013 del 2015 "Por el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Unión Valle del Cauca" la edificación no se encuentra en zona de alto riesgo, ni en suelo de protección, ni hace parte del plan vial, ni se encuentra construida sobre espacio público.
- Con el presente certificado acredito que las dimensiones de los elementos estructurales, especificaciones técnicas de los materiales corresponden a los consignados en los planos y demás documentos anexos.

Se concluye que:

- La construcción en general se encuentra en buenas condiciones, no cuenta con capacidad de disipación de energía o grado de vulnerabilidad ante actividad sísmica.
- **DE LLEVARSE A CABO ALGUN TIPO DE ADICIÓN, MODIFICACIÓN O MEJORAS A LA CONSTRUCCIÓN, SERA NECESARIO QUE EL PROPIETARIO REALICE LOS TRAMITES DEBIDOS ANTE LOS DESPACHOS CORRESPONDIENTES, ASI COMO EL REFORZAMIENTO AQUÍ RECOMENDADO PARA ADQUISICIÓN DE PERMISOS Y LICENCIAS QUE APLIQUEN.**

La presente certificación se expide a solicitud del propietario, el señor Felix Hernan Millan Garcia, en el mes de abril del año 2023.

Cordialmente,



---

AURA CRISTINA CAICEDO SOTO  
Ingeniera Civil – MP 66202-352971 Ris  
C.C. 1.112.627.600